

Avalúos

UNIDAD ACADÉMICA	Escuela de Topografía, Catastro y Geodesia
NOMBRE DEL CURSO	Avalúos
CÓDIGO	
NIVEL	IV
PERÍODO LECTIVO	I
TIPO DE CURSO	Regular
MODALIDAD	17 semanas
NATURALEZA	Teórico - Práctico
CRÉDITOS	3
HORAS SEMANALES	8
HORAS PRESENCIALES	3 (2T -1P)
HORAS DE ESTUDIO INDEPENDIENTE	5
HORAS DE ATENCION AL ESTUDIANTE	1
HORAS DOCENTE	3
REQUISITO	Ninguno
CORREQUISITO	Sistemas de Información Territorial
DOCENTE	Carlos Sevilla Hernández

Descripción del curso:

Este curso es de naturaleza teórico-práctico y brinda al estudiantado los conceptos básicos de valuación de terrenos, condominios y construcciones en general. Está enfocado principalmente en la recaudación fiscal, sin dejar de lado la valoración con fines de mercado. Se estudian las distintas metodologías para la valoración y las variables que intervienen en estos procesos, contrastando con la normativa vigente en el país. Se desarrolla el tema de los procesos de valoración dentro de las municipalidades, tocando temas como la generación y el uso de mapas de valores y procesos de valoración masiva con fines fiscales. Se estudia también la forma de automatizar el proceso de valoración mediante el uso de diferentes herramientas informáticas.

En la parte práctica, se realizan sesiones de gabinete y de campo en donde se efectúa el proceso de valoración, incluyendo la recolección de la información y el estudio de mercado, con el fin de buscar los comparables requeridos para tasar el bien inmueble, así como la elaboración del informe donde se detalla el procedimiento seguido y variables consideradas para dar el valor final.

Objetivo general:

Desarrollar las destrezas y habilidades para la tasación, tanto para fines fiscales como comerciales, aplicando procedimientos y métodos en la determinación de valores para bienes inmuebles, según sea el caso, de: condominios, terrenos, construcciones.

Objetivos específicos:

Al finalizar el curso el estudiante será capaz de:

1. Aplicar la normativa legal relacionada con la valoración de bienes inmuebles con fines fiscales, mediante el estudio y análisis de la misma, de forma que los valores sean estimados dentro del marco legal del país.
2. Aplicar diferentes metodologías para la valoración de bienes inmuebles, estudiando las variables que intervienen, las diferencias entre los distintos métodos y su aplicación en casos específicos.
3. Valorar terrenos, condominios y construcciones en general mediante la aplicación de metodologías específicas, según sea la finalidad, para determinar el valor real del bien valorado.
4. Elaborar informes técnicos para documentar el proceso de valoración, indicando los procedimientos y métodos de valoración, además de las variables consideradas en la determinación del valor del bien valorado.
5. Automatizar el proceso de valoración mediante el uso de diferentes herramientas informáticas para reducir tiempos y costos asociados al proceso de valoración y documentación.

Contenido temático:

1. Introducción general

2. Conceptos generales

- 2.1. Valoración
- 2.2. Precio
- 2.3. Costo
- 2.4. Mercado
- 2.5. Valor
- 2.6. Tipos de Valor
- 2.7. Avalúo

3. Enfoques de Valoración

- 3.1. Enfoque de Mercado
- 3.2. Enfoque de Costo
- 3.3. Enfoque de Renta

4. Depreciación

- 4.1. Definición
- 4.2. Tipos de depreciación
 - 4.2.1. Depreciación Física
 - 4.2.2. Depreciación Funcional
 - 4.2.3. Depreciación Económica
- 4.3. Métodos de Depreciación
 - 4.3.1. Ross- Heidecke
 - 4.3.2. Línea recta
 - 4.3.3. Suma de dígitos
 - 4.3.4. Doble saldo decreciente

5. Tasación Administrativa y tasación privada

- 5.1. Dirección General de la Tributación Directa

- 5.2. Poder Judicial
- 5.3. Otras instituciones del Estado
- 5.4. Personas físicas y sociedades anónimas

6. Tasación Fiscal

- 6.1. Municipalidades
- 6.2. Ley No. 7509: Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- 6.3. Ley No. 7933: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- 6.4. Ley No. 8683: Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

7. Valoración de Terrenos

- 7.1. Método de valoración de terrenos; Método Comparativo
- 7.2. Fincas urbanas y rurales
- 7.3. Factores de modificación de valor unitario de terreno
 - 7.3.1. Intrínsecos
 - 7.3.2. Extrínsecos
 - 7.3.3. Valor unitario base

8. Diseño de Mapas de Valores de Terreno por Zonas Homogéneas

- 8.1. Estudio de mercado de valores de terreno para fincas urbanas y rurales
- 8.2. Delimitación de las zonas homogéneas
- 8.3. Determinación del lote tipo por cada zona homogénea
- 8.4. Aplicación de un SIG en la creación de Mapas de Valores de Terreno

9. Valoración de construcciones

- 9.1. Método de valoración de Construcciones; Método de Costo de Reposición
- 9.2. Manual de Valores Base por Tipología Constructiva.
 - 9.2.1. Metodología de valoración para construcciones sin remodelaciones
 - 9.2.2. Metodología de valoración para construcciones con remodelaciones
 - 9.2.3. Tipos de construcción
 - 9.2.4. Descripción de los elementos constructivos de una construcción
 - 9.2.5. Valores unitarios por metro cuadrado de construcción
 - 9.2.6. Vidas útiles probables

10. Valoración de condominios

- 10.1. Valoración de condominios horizontales
- 10.2. Valoración de condominios verticales
- 10.3. Valoración de condominios combinados; horizontales y verticales
- 10.4. Áreas privadas
- 10.5. Áreas comunes sin construir
- 10.6. Áreas comunes construidas

11. Automatización del proceso de valoración

- 11.1. Aplicaciones para la automatización del proceso de valoración: Matlab, Mathcad, Excel
- 11.2. Uso de la información del SIM (Sistema de Integración Municipal)
- 11.3. Aplicación del Órgano de Normalización Técnica (ONT)

Bibliografía:

Aznar, J. & Guijarro, F. (2012). Nuevos Métodos de Valoración. Modelos Multicriterio. España: Editorial Universitat Politècnica de València

Guadalajara, N. (2014). Métodos de valoración inmobiliaria. España: Mundi-prensa

López, L. (2001) *El Valor Catastral y Los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles* (2a Ed), Editorial Comares

Pillet, F. (2012). Planificación territorial propiedad y valoración catastral (España 1750 - 2010). Madrid: Biblioteca Nueva

Vásquez, O. (2013) *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Edit. Tirant Le Blanch.

Verne, J.L, Femeina, C, y Aznar, J. (2004) *Catastro y Valoración Catastral*. U.P. de Valencia.

Verona, J.E. (2014) *Valor Catastral: Su Gestión e Impugnación; Análisis Jurídico de la Gestión Catastral y de la Gestión Tributaria en el Impuesto sobre bienes Inmuebles*. Editorial Aranzadi.

Normativa legal:

International Valuation Standards Council. (2013). Normas internacionales de valoración.

Ley No. 7509 de Impuesto sobre bienes inmuebles y sus reformas.

Ley No. 7933 de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

Ley No. 8683: Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda