



Colegio de Valuadores
de Nuevo León, A.C.



FEDERACIÓN MEXICANA
DE COLEGIOS DE VALUACIÓN

“VALUACIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES, VERTICALES Y SU CÁLCULO DE INDIVISOS”

Facilitador: Ing. Víctor Zetina Meza
Mtro. y Esp. en Valuación

Dirigido a: Valuadores Profesionales, Administradores de Condominios, Constructores, Desarrolladores Inmobiliarios y directores Responsables de Obra.

Objetivos generales: Que el valuador profesional, complemente su acervo de conocimientos en la valuación de condominios verticales y horizontales empleando la metodología pertinente en la determinación de valores aplicables al régimen de propiedad en condominio.

Proporcionar a los valuadores los elementos necesarios, tanto teórica como técnicamente, para la elaboración de avalúos de inmuebles sujetos a régimen en condominio.

Que los Administradores de Condominios, Constructores, Desarrolladores Inmobiliarios y directores Responsables de Obra, tengan las herramientas necesarias para llevar con éxito su trabajo profesional.

Lo anterior, es con la finalidad de lograr una mayor certidumbre en la emisión de los avalúos de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

Objetivos Particulares:

1. Conocer un extracto de la Ley de propiedad en condominio de Inmuebles.
2. La documentación legal que deben solicitar al cliente al realizar un avalúo bajo este régimen.
3. En que dependencias realizar la tramitología para solicitar la autorización del régimen en condominio al llevarse la constitución del mismo.
4. Que el valuador conozca las definiciones de conceptos relacionados a los condominios al elaborar avalúos de inmuebles sujetos a régimen condominal.
5. Saber identificar y determinar las partes privativas, comunes y su cálculo de indivisos del inmueble sujeto a valuar.
6. Especificar los enfoques y métodos de valuación que se emplearán.

TEMARIO. -

MARCO TEÓRICO Y JURÍDICO. -

- a) **Introducción a los Condominios.**
- b) **¿Cómo surgen los condominios?**

1. Extracto del Código Civil Federal:

1.1. De la copropiedad (Propiedad compartida por dos o más personas o entidades)

2. Extracto de la Ley de propiedad en condominio de Inmuebles del Distrito Federal (Cd de Mx con reformas al 24 de marzo de 2017).

2.1. Definiciones de conceptos en condominios.

VEAMOS DEFINICIONES DE CONCEPTOS RELACIONADOS A LOS CONDOMINIOS. –

- 2.1.1 **¿Qué es un condominio?**
- 2.1.2 **¿Qué es un Sub-condominio?**
- 2.1.3 **¿Qué es un lote condominal?**
- 2.1.4 **¿Qué es un Condómino?**
- 2.1.5 **¿Qué son las Partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino?**
- 2.1.6 **¿Qué es un poseedor?**
- 2.1.7 **¿Qué es la Asamblea general?**
- 2.1.8 **¿Qué es un Indiviso?**
- 2.1.9 **Otras definiciones de: Indiviso, indivisa.**
- 2.1.10 **¿Qué es el proindiviso?**
- 2.1.11 **¿Qué es la parte alícuota?**
- 2.1.12 **¿Qué son las Áreas y bienes de uso común?**
- 2.1.13 **¿Qué es la Copropiedad? (según Código Civil Federal, México)**
- 2.1.14 **¿Qué es el Reglamento interno del condominio?**

- 2.1.15 ¿Qué es el Reglamento?
- 2.1.16 **Contenido mínimo del reglamento del condominio (se darán algunas sugerencias.**
- 2.1.17 ¿Quién es el Administrador “condómino”?
- 2.1.18 ¿Qué es el “Administrador profesional”
- 2.1.19 ¿Qué es la Unidad de propiedad privativa?
- 2.1.20 ¿Qué es la Unidad Condominal?
- 2.1.21 ¿Qué es el Conjunto Condominal?
- 2.1.22 ¿Qué es el condominio maestro? (conjunto condominal, conocido también como compuesto).
- 2.1.23 ¿Qué es el comité de vigilancia?
- 2.1.24 ¿Qué son los comités?
- 2.1.25 ¿Qué es el consejo de administradores?
- 2.1.26 ¿Qué es el condominio subdividido?
- 2.1.27 ¿Qué es la escritura constitutiva?
- 2.1.28 ¿Qué es la extinción voluntaria?

3. De la constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad en condominio.

4. Del condómino, de su unidad de propiedad privativa y de las áreas y bienes de uso común.

4.1. Del condómino y su unidad de propiedad privativa.

4.2. De las áreas y bienes de uso común.

5. De las obligaciones y derechos del régimen condominal.

5.1. Del reglamento interno.

- a. Condominio y su originación.*
- b. Unidad de propiedad privativa.*
- c. Propiedad privativa y elementos de la copropiedad.*
- d. Áreas y bienes de uso común.*
- e. Derechos de uso sobre las áreas y bienes de uso común de copropiedad y limitaciones.*

6. CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS (Modalidades)

- f. Por su estructura, (Verticales, Horizontales y Mixtos) .*
- g. Por su uso o destino (Habitacional, Alojamiento temporal, Comercios y servicios, Oficinas administrativas, Usos industriales, Estacionamientos, Mixtos).*
- h. Por su administración (Unidad Condominal, Conjunto Condominal).*

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA UNIDAD PRIVATIVA O UNIDAD CONDOMINIAL.

FORMAS DE CALCULAR LOS INDIVISOS.

ERRORES FRECUENTES EN LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO.

EXTRACTO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

Enfoque del costo para condominios (valor físico o directo).

Enfoque de ventas (valor de mercado).

Enfoque de Capitalización de rentas (Ingresos).

V. CORRELACION.

VI. CALCULO DE VALOR FINAL.

VII. REPORTE DEL AVALÚO.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO Y ELABORACIÓN DE MEMORIA TÉCNICA PARA SU CONSTITUCIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO.

DOCUMENTOS PARA SOLICITAR AL PROPIETARIO DEL CONDOMINIO A CONSTITUIR.

DESCRIPCIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS Y CONCEPTOS DEL CONDOMINIO.

Descripción General del inmueble, unidad o conjunto condominales en su caso:

Descripción Individual de cada unidad privativa o exclusiva:

Descripción de Áreas Comunes:

EJEMPLO DE UN CASO DE CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO.

EJERCICIOS PARA RESOLVER. -

7. CALCULO DE INDIVISOS EN CONDOMINIOS POR SU ESTRUCTURA; HORIZONTALES Y VERTICALES.

4.1. Formas de calcular los indivisos

4.2. De las Áreas Privativas

4.3. De los Valores comerciales de las Unidades Privativas.

4.4. De las Rentas estimadas

4.5. De las Áreas "Virtuales"

8. VALUACIÓN DE FUSIÓN DE TERRENOS EN COPROPIEDAD, POR MÉTODO DE "ÁREAS VIRTUALES". (si nos alcanza el tiempo veremos este tema)

8.1. Ejercicios.

9. VALUACIÓN DE TERRENOS EN CONDOMINIO Y CÁLCULO DE INDIVISOS.

9.1. Ejercicios.

10. VALUACIÓN DE VIVIENDAS EN CONDOMINIOS HORIZONTALES Y VERTICALES Y CÁLCULO DE INDIVISOS; CON LOS ENFOQUES:

15.a. FÍSICO O DIRECTO, conocido también como de **COSTOS**, (Aplicando sus correspondientes depreciaciones por el Método de Ross Heidecke); **TOMANDO EN CUENTA SUS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ACCESORIOS.**

7.b. MERCADO

10.1. Ejercicios con su respectivo FORMATO.

11. BIBLIOGRAFÍA

- Extracto Código Civil Federal.
- Ley de propiedad en condominio de Inmuebles del Distrito Federal (Cd de Mx con reformas al 24 de marzo de 2017)
- Apuntes del taller de titulación de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, UAZ, Mtro. y Esp. en Val. Ing. Víctor Zetina Meza.
- Apuntes de Valuación de construcciones de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, UAZ, Mtro. y Esp. en Val. Ing. Víctor Zetina Meza.
- Apuntes de Valuación de terrenos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, UAZ, Mtro. y Esp. en Val. Ing. Víctor Zetina Meza.

- Condominios. - Ing. Miguel González Rojo, 2010.
- Condominios. - Ing. Gonzalo E. Quiroga Cantú.
- Régimen de Propiedad en Condominio. - Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas, A.C. 2009.
- Comisión Nacional Bancaria; apartado de condominios; extracto circular N° 1462.
- Gaceta oficial D.F. (CdMx) manual técnico.
- Reglas de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
- Glosario de Términos. - Instituto de Administración de Avalúos y Bienes Nacionales, (Indaabin), Arreglo, Mtro. y Esp. en Val. Ing. Víctor Zetina Meza.

MODALIDAD EN LINEA. Se recomienda que los participantes, asistan con computadora e instalen la aplicación de PLATAFORMA DEL ZOOM, para participar e interactuar en este nuevo sistema de capacitación a distancia.

FECHAS Y DURACIÓN:

9 de diciembre de 16:00 a 21:00 hrs.

10 de diciembre de 9:00 a 14:00 hrs. Y 15:00 a 20:00 hrs.

Curso de 15 horas.

COSTOS:

Socio COVAC y FEMECOVA: \$1,500.00 pesos mexicanos.

Socio COVAC 50% de descuento, al corriente de pago de anualidad.

Público en general: \$1,800.00 pesos mexicanos.

INFORMES:

Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C.

(81)8333-7511

(81)8347-1072

colegiodevaluadoresdenl@gmail.com