



REGIONAL
LIMA | COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL PERÚ

¡Somos todos!

Curso Especializado de Tasaciones y Pericias Inmobiliarias

Módulo I: Inicio 22 de julio
(22, 24 y 31)

Módulo II: Inicio 05 de agosto
(05, 07 y 12)

Módulo III: Inicio 14 de agosto
(14, 19 y 21)

Martes y jueves

De 6:30 p.m. a 10:00 p.m.
(42 horas lectivas)



OBJETIVO

Brindar herramientas actualizadas para elaborar, evaluar y sustentar dictámenes periciales en tasaciones inmobiliarias, conforme a normas legales y de valor vigentes.

Fortalecer criterios valuatorios y el análisis de datos aplicables a diversos procesos: comerciales, judiciales, expropiaciones, servidumbres, usufructo, entre otros.

Capacitar en la redacción clara, coherente y formal de informes periciales técnico-legales y de valor, con uso adecuado del lenguaje y estructura profesional.

DIRIGIDO

Arquitectos e ingenieros, peritos tasadores, consultores del sector inmobiliario, funcionarios públicos y privados que desarrollan su labor en este campo.



CONTENIDO

Curso	Curso	Curso
(MÓDULO 1)	(MÓDULO 2)	(MÓDULO 3)
Inicio 22 de julio 2025	Inicio 05 de agosto 2025	Inicio 14 de agosto 2025

EXPOSITORES

Arq. José Luis Angel Ortecho Murga

CAP 2804 | Perito Valuador

- Arquitecto Urbanista por la Universidad Nacional de Ingeniería (1989)
- Perito y Valuador del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú desde 1996
- Valuador de la UPAV desde el año 2000
- Miembro de la Sociedad de Ingenieros del Perú
- Verificador adscrito a la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos)
- Maestría en Catastro Internacional Multipropósito y en Avalúos Internacionales por la Universidad de Jaen - España.



Arq. Abog. Patricia Meza Zambrano

CAP 9928 |

Arquitecta y abogada colegiada con más de 25 años de experiencia como gestora pública en gobiernos locales y regionales del Perú. Especialista en:

- Derecho urbanístico e inmobiliario Contrataciones del Estado y arbitraje
- Gestión de riesgo de desastres
- Saneamiento físico legal
- Planificación urbano-territorial (Planes Maestros, Catastro Urbano, Renovación Urbana, etc.)
- Docente y conferencista en planificación urbana, normativa urbanística y gestión institucional
- Miembro de la red de expertos en logística y movilidad de la CEPAL (ONU) y participante como amicus curiae en el Tribunal Registral de SUNARP.

Mg. JChristian Estrada Ugarte

Magíster en Antropología Visual y bachiller en Literatura Hispánica (PUCP). Docente en la PUCP en redacción, comunicación e investigación. Consultor en comunicación oral/escrita, lenguaje y escritura profesional. Coautor de Estrategias para redactar y Redactar en la universidad (UPC). Autor de La comunicación en el aula universitaria (PUCP).



TEMARIO

Módulo I - Saneamiento Legal como base de las Pericias Y Tasaciones Inmobiliarias

Arq. Abog. Patricia Meza Zambrano

DÍA 1 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

BASES LEGALES DEL CONOCIMIENTO

- Conceptos y definiciones
- Propiedad, predio e inmueble
 - Documentos que acreditan propiedad
 - Propiedad exclusiva y común.
- Función del registrador y del perito.
- Garantía jurídica: SUNARP o Juez. Orden público y económico
- Prelación de leyes
- Normas legales y Saneamiento de la propiedad:
 - ley 31313 (ley de desarrollo sostenible)
 - Modificación de decreto legislativo 1674 - Código civil (definición de propiedad, aires)
 - Reglamento de inscripciones en SUNARP (arts. 63-74).
 - Inexistencia de información registral o de otra índole.

SANEAMIENTO LEGAL DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIONES URBANAS

- Actores: municipio, delegados, revisores urbanos, registrador público, verificadores
- Convertir terreno rústico a eriazo
- Convertir terreno eriazo a urbano
- Caso de habilitaciones semirústicas
- Licencia (h. Urbanas y edificaciones) y conformidad de obra
- Declaración de fábrica y declaración de edificación
 - Escritura (ley 27157 y 30830, Decreto Legislativo 1595)

- Municipal (leyes 29090 modificada por 30494)
- Registral: regularización (leyes anteriores y leyes actuales 27157 y 30830, Decreto Legislativo 1595)
- Concepto de cargas y gravámenes
- Acumulación, independización y subdivisión de predios (tierras y secciones inmobiliarias)
- El informe técnico de verificación I.T.V.
- Formulario registral (FOR) según usos del predio
- Declaraciones juradas en declaración de fábrica
- Partes de una ficha, partida registral y tomos
- Pre-independización y pre declaratoria de fábrica. Memoria y minuta
- Independización permitida por la fabrica
 - Propiedad exclusiva, copropiedad y propiedad Común (áreas y porcentajes de participación)
 - Extinción de la propiedad exclusiva y común
- Reglamento interno
- Inmatriculación
- Prescripción adquisitiva (Usucapión)
- Desafectación de áreas comunes
- Rectificación de áreas y linderos
- Normas aplicables para el saneamiento legal
- Verificación técnica: Inspector municipal
- Tipos de aires: reserva, comunes, independización, desafectación Modificación de Régimen Interno más transferencia) permuta, D.A.E.T.
- Independización y subdivisión (de tierras y de predios urbanos)
- Habilitacion con construccion simultánea
- Recepcion de obra y conformidad de obra.



TEMARIO

DÍA 2 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Saneamiento físico legal de predios rurales y urbanos

- Terrenos catastrados (cuc asignado) y no catastrados (cuc solicitado)
- Base gráfica catastral y georeferenciación PSAD 56 y WGS 84
- Inmatriculación y superposición. Duplicidad de partidas

REGULARIZACIÓN

- Vía municipal
- Vía notarial
- Vía SUNARP

NORMAS TÉCNICAS A CONSIDERAR EN LA DECLARACIÓN DE FÁBRICA

- R.N.E.
- I.T.S.E.

NORMAS LEGALES RELEVANTES

- Ley 29090 regulación de H.U. y de edificaciones y Reglamento de licencias de H.U. y Lic. de edificación y modificación ley 30494
- Decreto Legislativo 1675, Modificación Ley 29090, Deroga ley 27333 (Complementa a la Ley 26662 Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial)
- Ley 29476 modifica 29090 (Decl. de edificación)
- Ley 30494 modifica ley 29090 (ley de regulación de H. U. y de edificaciones)
- Ley 27157 ley de regularización de edificaciones
- Ley 30830
- D. Leg. 1568 régimen de la propiedad horizontal
- D. Leg. 1595 regularización del derecho de propiedad
- Ley 31313 (ley D.U.S.)
- D.S. N° 012-2022-Vivienda (deroga el RATDUS), Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano



Sostenible (Ley 31313)

- Plataformas gráficas (GEOLLAQTA, Visor BGR SUNARP, SINABIP libre, GEO VIVIENDA, Plataforma de Catastro Fiscal)
- Georeferenciación

Módulo II - Pericias y Tasaciones Inmobiliarias

Arq. M.V. José Luis Ortecho Murga

DÍA 3 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

EL VALOR INMOBILIARIO Y EL URBANISMO

- Generación territorial del valor de suelo (estado, comunidades, infraestructura, plusvalía y leyes)
- Ordenación territorial: influencia en el valor a nivel nacional, regional y local.
- El saneamiento legal y el catastro como herramienta del valor

PERICIAS TÉCNICAS Y DE VALOR Y LA LABOR DEL PERITO

- Pericias técnicas y de valor
- El perito y sus capacidades - registros de peritos
- Funciones y responsabilidad del perito

TEMARIO

- Civil
- Penal
- Profesional
- Ética del perito
- Principios técnicos y del valor
- Bases del conocimiento y especialización del perito

MARCO NORMATIVO DE LAS PERICIAS Y TASACIONES INMOBILIARIAS

El valor del suelo - arancelario y comercial - valor de mercado

- Terrenos rústicos
- Terrenos urbanos
- Sinergia
- Costo, precio y valor

El valor de las construcciones - valores oficiales, de coste y comerciales

- Edificaciones
- Obras complementarias
- Instalaciones fijas y permanentes

Análisis de leyes y normas nacionales urbanísticas y edificatorias para avalúos

- RNE
- Zonificación
- ITSE/CENEPRED
- Reglamento de inscripciones SUNARP
- Código civil
- Normas técnicas
 - Certificado de zonificación y vías
 - Certificado de parámetros urbano y edificación
- Pericias judiciales
- Valores unitarios oficiales (tres columnas RM 411-2024-mvc y siete columnas R.D. 00011-2024-VIV VMVU-DGPRVU)

Valores arancelarios de terrenos (MEF)

PERICIAS Y TASACIONES INMOBILIARIAS

- Glosario
- Agentes participantes en el valor
- Base normativa: reglamento nacional de tasaciones
- La partida registral:
 - Cargas y su levantamiento



- Gravámenes y su cancelación
- Registros para valuadores (CTTP, MVC, SBS, REPEJ)
- Mayor y mejor uso
- Plusvalía y generación de suelo
- Fuentes de información para respaldo del valor
- Recursos gráficos y plataformas de la red para las tasaciones
- ¿qué se puede tasar?

DÍA 4 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

- Glosario. Conceptos. Agentes
- La pericia y el avalúo.
- La subjetividad
- El informe técnico de tasación reglamentaria y comercial
- Memoria descriptiva
- Tasación del terreno según frentes
- Tasación de edificaciones. Obras de Propiedad Exclusiva y propiedad común
- Obras complementarias
- Obras no convencionales

TEMARIO

- Inst. Fijas y permanentes
- Depreciación
- Áreas comunes
- Valor total del inmueble
- Anexos
- Tasaciones retrospectivas
- Valuación de aires
- Tasación de islas rústicas y terrenos rústicos en zonas de expansión urbana
- División y partición inmobiliaria
- Tasación de edificios sostenibles
- El mayor y mejor uso en la valuación inmobiliaria
- Bien futuro
- Precedentes vinculantes MVC, SUNARP.
- Cargas y gravámenes

Módulo III

DÍA 5 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN

- IVS, USPAP, EVS, RICS, NIIF/IFRS, ISO 55000

TASACIÓN DE DERECHOS REALES

Derechos reales sobre cosa propia y sobre cosa ajena

- Expropiaciones
- Servidumbres
- Usufructo
- Derecho de superficie
- Garantías y valor de realización
- Prescripción adquisitiva o usucapión
- División y partición

ELABORACION DEL INFORME PERICIAL TÉCNICO Y DE VALOR

Solicitud y contrato

RESUMEN

Memoria descriptiva

- Antecedentes y condicionantes

- Alcances
- Datos de calidad
- Diagnóstico
- inspección ocular
- Tasación de edificios sostenibles

Procesamiento de los datos

- Conceptos, leyes y normas
- El mercado
- Mayor y mejor uso
- Factores de influencia
- Definiendo metodologías

Redacción del informe técnico

Valor del terreno

- Con uno o más frentes, mediterráneo
- Terreno en tierra firme y parte en mar, río o lago
- Tolerancias
- Superposiciones
- División y partición
- Servidumbres

Valor de la edificación

- Obras sin concluir
- Régimen de unidades inmobiliarias (independización)
- Obras complementarias
- Valores unitarios

Homogeneización de las muestras

- Conclusiones del valor
- Informe pericial



TEMARIO

- Dictamen
- Anexos
- Verificación de cumplimiento
- Salvaguardas
- Información complementaria y fuentes

DÍA 6 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

METODOLOGÍAS Y TÉCNICAS TRADICIONALES DE TASACION

Aplicaciones metodológicas según tipo de bien y momento solicitado

▪ **Comparativo**

1. Consideraciones relativas al método de comparación y concepto
2. Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación
3. Procedimiento para el cálculo por comparación
4. Determinación del valor de mercado

▪ **Renta**

Mayor y mejor uso

1. Consideraciones relativas al método de actualización de rentas
2. Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización
3. Procedimiento de cálculo del valor por actualización
4. Fórmula de cálculo de valor por actualización
5. Compatibilidad con el método de comparación

▪ **Coste**

1. Consideraciones relativas al método del coste
2. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto
3. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto (no incluye depreciación)

▪ **Residual**

1. Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración

2. Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales
3. Método residual estático
4. Método residual dinámico

Módulo IV - Otras Metodologías Aplicables y el Informe

Arq. M.V. José Luis Ortecho Murga

DÍA 7 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

INTRODUCCIÓN A OTROS MÉTODOS Y TÉCNICAS APLICABLES

- Econométricos
- Estadísticos
- Multicriterio. Proceso Analítico Jerárquico (AHP)
- AVM
- AMUVAM
- LA I. A. aplicada a las tasaciones

ATRIBUTOS DEL INFORME DE TASACION

- Ética (de la institución, del perito en el informe)
- Calidad del informe = satisfacción del cliente y sus estándares ISO



TEMARIO

- Atributos propios del informe

LA PROPUESTA Y EL ENTREGABLE

La propuesta técnico económica de honorarios

- Solicitud
- Objetivo y finalidad
- Diagnóstico
- Áreas materia del informe
- Costo y gastos no incluidos
- Plazos
- Forma de pago
- Entregable
- Desistimiento
- Formatos según tipo de tasación: manual, automatizado
- Homogeneización de los comparables
- Valores de edificación oficiales y comerciales
- Valores unitarios de construcción
- Testimonio fotográfico
- Resumen de tasaciones

Módulo V - Redacción de informes técnicos

Mg. Christian Estrada Ugarte

DÍA 8 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

REDACCION DE INFORMES TÉCNICOS

Composición oracional y puntuación	<ul style="list-style-type: none">▪ La oración: extensión, estructura y orden▪ La puntuación: el punto y seguido, y la coma▪ Elaboración de listas
Normativa vigente	<ul style="list-style-type: none">▪ Siglas y acrónimos▪ Abreviaturas▪ Símbolos▪ Reglas de prefijación



Módulo VI - Casos específicos y metodologías aplicables

Arq. M.V. José Luis Ortecho Murga

DÍA 9 (Sesión virtual)

6:30 – 10:00 p.m.

TALLER DE AVALÚOS Y METODOLOGÍAS APLICABLES

- Vivienda (casa-habitación, departamento, quinta)
- Industria
- Terreno rústico mediterráneo
- Expropiación
- Servidumbres
- Aires
- Valuación por renta

MODALIDAD

Virtual: A través de la plataforma de  **zoom**

- Al registrarse el ZOOM le proporcionará a cada participante un enlace personal para acceso para las sesiones virtuales.
- Se otorgará certificado en digital a los participantes que cumplan con el 80% mínimo de asistencia y el material digital.
- Para iniciar el curso es necesario un mínimo de inscripciones.

INVERSIÓN



Estudiantes y bachilleres

S/ 320.00 *inc. IGV*



Arquitectos Habilitados

S/ 320.00 *inc. IGV*



Público en general

S/ 450.00 *inc. IGV*

INSCRIPCIONES Y FORMA DE PAGO

VIRTUAL

▪ **Formulario de Pago Web**

Aceptamos todas las tarjetas de crédito y débito, transferencias bancarias y depósitos en efectivo.

▪ **Inscripción y pago:**

<https://limacap.org/formulario-de-pago/>

Sigue estos pasos:

<https://bit.ly/3BHbC2s>

PRESENCIAL

▪ **Caja CAP RL**

Lunes a viernes

De 8:00 a.m. a 5:00 p.m.



CONSULTAS E INFORMES

**Área de Eventos,
Comunicaciones y Difusión**
CAP Regional Lima

Celular: 966 268 128

WhatsApp Web: <https://bit.ly/3mOCc3J>

Correo: eventos@limacap.org



REGIONAL
LIMA | COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL PERÚ