



Innova Ciudad: Revista multidisciplinaria de investigación y desarrollo

Uso del software Avalúos PRO PH en el avalúo de bienes inmuebles en propiedad horizontal

Use of Avalúos PRO PH software in the appraisal of condominium (horizontal property) real estate

Boletín técnico del software Obras

innovacion.com.ec@gmail.com

innovacion.com.ec

Loja - Ecuador

RESUMEN

La expansión de la ciudad vertical ha convertido la propiedad horizontal en un objeto técnico de avalúo cada vez más frecuente y complejo, que exige integrar dimensiones jurídicas, físicas, administrativas y de mercado en la valoración de departamentos, oficinas, locales comerciales, consultorios y otros productos inmobiliarios. En este contexto, el software Avalúos PRO PH se presenta como una herramienta especializada que organiza de forma sistemática la información relevante del inmueble sometido a régimen de copropiedad, incorporando la existencia de bienes privativos y comunes, las alícuotas de participación, el reglamento interno y la situación administrativa del condominio. Mediante la operacionalización de los métodos comparativo de mercado, costo o reposición y factor de comercialización, el programa traduce la teoría del avalúo en procedimientos concretos que permiten homogeneizar precios, aplicar depreciaciones y justificar ajustes de valor en función de las condiciones reales del mercado. Al mismo tiempo, Avalúos PRO PH cumple una función educativa y profesional, ya que estandariza el proceso pericial, reduce errores, mejora la trazabilidad de los informes y favorece que estudiantes y peritos comprendan la lógica interna de la tasación en propiedad horizontal. En consecuencia, el uso crítico y responsable de esta herramienta no reemplaza el juicio del especialista, sino que lo ordena y lo fortalece, contribuyendo a una práctica de avalúo más rigurosa, transparente y coherente con las demandas técnicas y jurídicas del mercado inmobiliario contemporáneo.

Palabras clave: Avalúos PRO PH; propiedad horizontal; bienes comunes; alícuota de copropiedad; método comparativo de mercado; costo de reposición; factor de comercialización; tasación inmobiliaria; seguridad jurídica; ciudad vertical.



ABSTRACT

The expansion of the vertical city has turned condominium (horizontal property) into a frequent and complex appraisal object that requires integrating legal, physical, administrative, and market dimensions in the valuation of apartments, offices, retail units, medical suites, and other real estate products. In this context, the software *Avalúos PRO PH* is presented as a specialized tool that systematically organizes the relevant information on properties subject to co-ownership, incorporating the existence of private and common areas, ownership shares (alícuotas), the bylaws of the condominium, and the administrative situation of the building. By operationalizing the market comparison method, the replacement cost method, and the commercialization factor, the program translates appraisal theory into concrete procedures that allow the homogenization of prices, the application of depreciation, and the justification of value adjustments according to real market conditions. At the same time, *Avalúos PRO PH* fulfills an educational and professional function, since it standardizes the appraisal process, reduces errors, improves the traceability of reports, and helps students and appraisers understand the internal logic of valuation in horizontal property. Consequently, the critical and responsible use of this tool does not replace the expert's judgment; instead, it structures and strengthens it, contributing to a more rigorous, transparent practice of appraisal that is consistent with the technical and legal demands of the contemporary real estate market.

Keywords: *Avalúos PRO PH*; horizontal property; common areas; ownership share; market comparison method; replacement cost; commercialization factor; real estate appraisal; legal security; vertical city.

1. INTRODUCCIÓN

La valoración de bienes inmuebles en propiedad horizontal se ha convertido en un campo técnico de alta complejidad, estrechamente vinculado al crecimiento de la ciudad vertical y a la diversificación del mercado inmobiliario contemporáneo. En este escenario, el perito ya no se enfrenta únicamente al avalúo de casas unifamiliares o lotes de dominio pleno, sino a unidades funcionales —departamentos, oficinas, locales comerciales, consultorios, bodegas y parqueaderos— que coexisten dentro de una estructura jurídica y física compartida, en la cual se entrelazan dominio exclusivo y copropiedad sobre bienes comunes. Esta dualidad obliga a replantear la práctica tradicional del avalúo, pasando de una visión centrada en superficie y



Innova Ciudad: Revista multidisciplinaria de investigación y desarrollo

acabados a una lectura integral que incorpora régimen jurídico, alícuotas de participación, administración del condominio, calidad de los bienes comunales y comportamiento específico del mercado para cada tipo de unidad.

En este marco, el software Avalúos PRO PH surge como una herramienta especializada que busca sistematizar y ordenar el proceso de tasación en propiedad horizontal, articulando en un entorno computacional los principales métodos de valuación —comparativo de mercado, costo o reposición y factor de comercialización— con las particularidades propias de este régimen inmobiliario. Su diseño responde a la necesidad de disponer de un instrumento que no se limite a calcular superficies y precios unitarios, sino que incorpore parámetros jurídicos, físicos y económicos del inmueble, como la alícuota de terreno y construcción, la tipología de uso, la infraestructura urbana disponible y las condiciones de oferta y demanda del entorno. De esta manera, Avalúos PRO PH se posiciona como un puente entre la teoría del avalúo en propiedad horizontal y su aplicación práctica, permitiendo al perito justificar de forma transparente cada decisión metodológica y fortalecer la seguridad técnica y jurídica de los informes de tasación.

El presente ensayo tiene como propósito analizar el uso del software Avalúos PRO PH en el avalúo de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, tomando como referencia la guía del curso y el marco conceptual desarrollado para este tipo de bienes. Se examinará cómo la herramienta integra el marco legal y normativo, cómo operacionaliza los factores de valor del lote, la construcción y la comercialización, y de qué manera contribuye a mejorar la calidad, la trazabilidad y la función educativa del avalúo profesional. Al hacerlo, se busca evidenciar que el empleo de Avalúos PRO PH no solo optimiza el trabajo del perito, sino que también promueve una cultura de valoración más rigurosa, coherente con las exigencias técnicas, económicas y jurídicas del mercado inmobiliario en propiedad horizontal.

2. DESARROLLO

A continuación se resalta el papel del software “Avalúos PRO PH” como herramienta técnica para el avalúo de bienes inmuebles en propiedad horizontal, articulando tres dimensiones esenciales: la conceptual y jurídica, la metodológica y operativa, y la educativa y profesional.



2.1 Propiedad horizontal y necesidad de una herramienta específica

La expansión de la ciudad vertical ha generado una transformación profunda en el mercado inmobiliario, en el que la propiedad horizontal deja de ser una excepción para convertirse en una forma dominante de organización del espacio urbano construido. En este contexto, el perito ya no valora únicamente inmuebles individuales con una relación directa entre terreno y construcción, sino unidades que participan en un régimen especial de copropiedad, donde cada bien privativo está inseparablemente ligado a bienes comunes, alícuotas de participación y reglas de convivencia. Esta complejidad convierte a la propiedad horizontal en un objeto técnico de avalúo que exige herramientas particulares, capaces de integrar simultáneamente dimensiones físicas, jurídicas, administrativas y de mercado.

Avalúos PRO PH surge como respuesta a esta necesidad, al ofrecer un entorno sistematizado que organiza la información relevante del inmueble en propiedad horizontal, desde la identificación del predio y la unidad hasta la consideración de su alícuota de participación, infraestructura urbana disponible, tipología de uso y condición del entorno. Al trabajar con datos estructurados, el software ayuda al perito a evitar errores frecuentes de la práctica tradicional, como reducir el valor de la unidad a su superficie privativa o ignorar la incidencia de los bienes comunes, la administración del condominio y las restricciones reglamentarias sobre su comportamiento económico.

2.2 Integración del marco jurídico y normativo en el proceso de avalúo

Una de las aportaciones más relevantes de Avalúos PRO PH es la incorporación explícita de elementos jurídicos en la estructura del avalúo. La propiedad horizontal, al ser un régimen especial de dominio, requiere la existencia de documentos como la declaratoria de propiedad horizontal, el reglamento de copropiedad, los planos aprobados, la definición de bienes privativos y comunes, y la determinación de alícuotas de participación. Estos instrumentos no son accesorios, porque de ellos depende la seguridad jurídica de las unidades, la claridad sobre los derechos y obligaciones de los copropietarios, y la correcta delimitación del objeto de la tasación.

El software recoge esta realidad mediante campos específicos que permiten incorporar la información clave del régimen: tipo de predio urbano, clasificación de la zona (residencial, comercial, mixta), infraestructura existente, alícuotas de terreno y construcción y características generales del edificio. De este modo, el avalúo no se construye únicamente sobre una inspección



física, sino sobre una lectura integrada de la situación jurídica del inmueble, reconociendo que problemas como la falta de constitución formal del régimen, incongruencias entre documentos y realidad o reglamentos restrictivos pueden afectar el valor de mercado y deben ser considerados en las conclusiones de la tasación.

Asimismo, Avalúos PRO PH permite que el perito tome en cuenta la salud administrativa y financiera de la copropiedad —nivel de mantenimiento, regularidad en el pago de expensas, gestión de áreas comunes, presencia de conflictos internos— mediante la selección de factores de comercialización y la descripción del entorno y del edificio. La herramienta se convierte así en un puente entre el marco normativo y la lógica económica del avalúo, reforzando la idea de que el valor de la unidad no descansa solo en sus características físicas, sino también en la estabilidad institucional y la previsibilidad de costos del conjunto al que pertenece.

2.3 Operacionalización de métodos de valuación en el software

Desde el punto de vista metodológico, Avalúos PRO PH traduce la teoría del avalúo en procedimientos concretos, estructurados en módulos o pestañas que corresponden a los principales enfoques de valoración: método comparativo de mercado, método del costo o reposición y factor de comercialización. Esta organización responde a la ecuación conceptual según la cual el avalúo comercial de un inmueble urbano se obtiene al combinar el valor del lote urbanizado (L), el valor de la construcción depreciada (C) y un factor de comercialización (FC) que ajusta el resultado físico a la realidad del mercado.

En el módulo comparativo, el software guía al perito en la selección de lotes de referencia y en la homogeneización de sus precios unitarios mediante factores de frente, fondo, forma, tamaño, esquina, topografía, infraestructura, ubicación y negociación. La introducción de fórmulas normalizadas —como las propuestas por IBAPE para frente y fondo— permite corregir diferencias geométricas y de situación entre los terrenos de la muestra y el lote tipo, evitando que decisiones intuitivas o subjetivas distorsionen el valor del suelo. Además, al calcular automáticamente promedios, desviaciones estándar y coeficientes de variación, la herramienta ofrece un control básico de consistencia estadística sobre la muestra de mercado empleada, reforzando la calidad del valor unitario obtenido.



Innova Ciudad: Revista multidisciplinaria de investigación y desarrollo

En el módulo de costo, Avalúos PRO PH facilita el registro detallado de las características constructivas de la unidad en propiedad horizontal: tipo de estructura, materiales de pisos y cielos, calidad de acabados, estado de conservación, instalaciones eléctricas y sanitarias, entre otros. Con base en estos datos, el perito puede vincular precios unitarios de reposición obtenidos de presupuestos, listas de precios y estudios de mercado, y aplicar tablas de depreciación acordes a la antigüedad y al estado del inmueble. La automatización del cálculo de depreciación evita errores aritméticos y refuerza la trazabilidad del proceso, al dejar claro cómo se llega del valor físico teórico al valor depreciado que se integra en el avalúo.

El módulo de factor de comercialización actúa como espacio de síntesis entre técnica y mercado. Allí el perito explicita las condiciones que favorecen o limitan la comercialización de la unidad: ubicación dentro del edificio, imagen del condominio, accesibilidad, seguridad, liquidez del mercado del sector, nivel de demanda, condiciones de financiamiento, restricciones de uso, y cualquier otro elemento relevante. La selección de un factor superior, igual o inferior a la unidad se vincula con estos atributos, de modo que el ajuste final al valor físico no sea un acto arbitrario, sino una decisión argumentada y verificable. En conjunto, estos módulos convierten el uso del software en una secuencia lógica de operaciones que reflejan la estructura conceptual del avalúo, fortaleciendo la coherencia interna del informe.

2.4 Aplicación práctica en unidades específicas de propiedad horizontal

La utilidad de Avalúos PRO PH se aprecia con especial claridad al trabajar sobre casos concretos de unidades en propiedad horizontal, como departamentos, oficinas o locales comerciales dentro de edificios mixtos. En estos supuestos, el software permite manejar con precisión la relación entre la unidad privativa y el conjunto, asignando alícuotas de terreno, participación en áreas comunes y diferenciando las áreas de uso exclusivo —cubiertas y descubiertas— del resto de la edificación.

Al registrar el área construida de la unidad, el área útil, los espacios complementarios (bodegas, parqueaderos) y las áreas comunes proporcionales, el perito puede desagregar el valor en componentes físicos y de suelo, mostrando cómo el terreno y las partes estructurales compartidas contribuyen al valor final de la unidad. Esta desagregación es especialmente relevante en inmuebles donde el mercado valora fuertemente la ubicación, la exposición comercial o las condiciones del entorno, como los locales en planta baja o las oficinas en



corredores empresariales, pues permite diferenciar el aporte del suelo, de la construcción y de la capacidad de generar renta o prestigio.

Además, el software facilita la comparación entre unidades dentro del mismo edificio, lo que resulta muy útil para explicar por qué dos departamentos con metrajés similares pueden tener valores diferentes, o por qué dos locales contiguos presentan precios disímiles pese a compartir fachada y áreas comunes. Al incorporar factores de frente, visibilidad, flujo peatonal, accesibilidad y compatibilidad de usos, Avalúos PRO PH ayuda a demostrar que pequeñas variaciones en ubicación interna o exposición pueden traducirse en diferencias significativas de valor comercial, aspecto clave para la argumentación de informes periciales en contextos judiciales o de negociación.

2.5 Función educativa, trazabilidad y mejora de la práctica profesional

Más allá de su utilidad instrumental, Avalúos PRO PH tiene un efecto formativo importante en la construcción de una cultura profesional de avalúo en propiedad horizontal. Al estructurar el proceso en etapas claras —recolección de datos, análisis jurídico, estudio de mercado, modelización y síntesis en el informe— el software se convierte en una guía metodológica que ayuda a estudiantes y profesionales a comprender la lógica interna del avalúo y la importancia de cada decisión.

Para quien se inicia en la tasación, trabajar con la herramienta implica aprender a distinguir entre bien privativo y bien común, comprender la función de las alícuotas, valorar el peso del reglamento interno, reconocer los distintos segmentos de mercado (residencial, oficinas, consultorios, locales comerciales, usos mixtos) y utilizar criterios objetivos para seleccionar comparables y aplicar factores de corrección. El uso sistemático del programa fomenta la disciplina en el registro de datos, la coherencia entre la parte narrativa y la parte cuantitativa del informe, y la responsabilidad en la sustentación de resultados.

Para el perito experimentado, Avalúos PRO PH ofrece la posibilidad de estandarizar procedimientos, reducir tiempos de cálculo, minimizar errores aritméticos y documentar de forma más transparente el camino seguido hasta el valor final. Esta trazabilidad resulta fundamental cuando el informe puede ser objeto de revisión técnica, auditoría institucional o debate en sede judicial, ya que permite mostrar que el avalúo se basa en métodos reconocidos, datos verificables y razonamientos explícitos, más allá de la experiencia personal del valuator.



En conjunto, el desarrollo del uso del software Avalúos PRO PH en el avalúo de bienes en propiedad horizontal evidencia que la tecnología, lejos de sustituir el criterio profesional, lo refuerza y lo ordena. Al integrar teoría, normativa, mercado y cálculo en una plataforma coherente, la herramienta contribuye tanto a la calidad técnica de la tasación como a la seguridad económica y jurídica de las decisiones que se apoyan en ella, consolidando el avalúo en propiedad horizontal como un campo especializado y exigente dentro de la ingeniería, la arquitectura y la gestión inmobiliaria.

3. CONCLUSIONES

El análisis del uso del software Avalúos PRO PH para el avalúo de bienes inmuebles en propiedad horizontal permite concluir, en primer lugar, que la propiedad horizontal constituye un objeto técnico de valoración que exige un enfoque metodológico específico y más sofisticado que el aplicado a la vivienda unifamiliar o al lote de dominio pleno. La coexistencia de bienes privativos y bienes comunes, la presencia de alícuotas de participación, la existencia de reglamentos internos y órganos de administración, así como la diversidad de tipologías (residencial, oficinas, consultorios, locales comerciales, usos mixtos), obligan al perito a integrar dimensiones jurídicas, físicas, administrativas y de mercado en una sola operación de avalúo. En este contexto, Avalúos PRO PH se revela como una herramienta pertinente porque traduce esa complejidad en una estructura sistemática de datos y procedimientos, evitando simplificaciones que podrían conducir a valoraciones imprecisas o técnicamente débiles.

En segundo lugar, se evidencia que Avalúos PRO PH no actúa como una calculadora aislada de precios unitarios, sino como un entorno de trabajo que incorpora el marco legal y normativo de la propiedad horizontal en la práctica diaria de la tasación. Al considerar explícitamente la constitución del régimen, la definición de bienes privativos y comunes, la asignación de alícuotas y las condiciones de administración y convivencia, el software contribuye a que el avalúo se apoye en una base de seguridad jurídica y no solo en la inspección física del inmueble. Esta integración refuerza la idea de que el valor de una unidad en propiedad horizontal depende tanto de su superficie y acabados como de la estabilidad institucional del condominio, de la claridad de los derechos y obligaciones de los copropietarios y de la previsibilidad de los costos que supone su uso y mantenimiento.



En tercer lugar, las funciones de Avalúos PRO PH relacionadas con los métodos de valuación —comparativo de mercado, costo o reposición y factor de comercialización— muestran que el software contribuye decisivamente a la transparencia y trazabilidad del proceso pericial. La homogeneización de precios de terrenos mediante factores normalizados, el cálculo automático de promedios y coeficientes de variación, la aplicación sistemática de tablas de depreciación y la explicitación de los atributos que justifican el factor de comercialización permiten que el valor final no sea resultado de operaciones tácitas, sino de una secuencia clara de decisiones técnicas verificables. Esto fortalece la posibilidad de revisión, auditoría y defensa del informe de avalúo en contextos institucionales, financieros o judiciales, donde la argumentación metodológica y la coherencia interna del documento son tan importantes como la cifra obtenida.

En cuarto lugar, el ensayo muestra que Avalúos PRO PH tiene una función simultáneamente profesional y educativa. Para el perito en ejercicio, el software ayuda a estandarizar procedimientos, reducir errores aritméticos, ordenar la información y ganar tiempo sin sacrificar calidad técnica. Para el estudiante o el profesional en formación, la herramienta se convierte en un recurso didáctico que obliga a comprender el significado de conceptos como alícuota, bien común, reglamento interno, segmentación del mercado y factores de corrección, y a vincular la teoría del avalúo con casos reales de departamentos, oficinas y locales en propiedad horizontal. De esta manera, la aplicación contribuye a consolidar una cultura de valoración más rigurosa, basada en métodos reconocidos y en la explicación razonada de cada paso.

Finalmente, puede afirmarse que el uso del software Avalúos PRO PH en el avalúo de bienes inmuebles en propiedad horizontal no sustituye el criterio profesional del perito, sino que lo ordena, lo documenta y lo potencia. La herramienta ofrece una plataforma coherente en la que se articulan el conocimiento jurídico, la lectura del mercado, la experiencia técnica y el cálculo numérico, permitiendo que el avalúo cumpla su doble función: servir de base confiable para decisiones económicas (garantías hipotecarias, inversiones, compra-venta, seguros) y asegurar la protección de intereses patrimoniales y la seguridad jurídica de las transacciones. En un contexto urbano donde la propiedad horizontal continúa expandiéndose y diversificándose, el empleo responsable y crítico de Avalúos PRO PH se vislumbra como un aporte significativo a la profesionalización de la tasación inmobiliaria y a la calidad de las políticas y decisiones que dependen de ella.



4. REFERENCIAS

Jaramillo, W. (2026). *Guía del curso de avalúo de bienes inmuebles en propiedad horizontal*.
Innovación Productos y Servicios.