

AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS

Oscar A. Borrero Ochoa

ISBN: 958-9247-17-2

CONTENIDO
<i>PRESENTACION:</i>
CAPITULO 1: LA ECONOMIA URBANA Y LAS LEYES QUE RIGEN LA FORMACION DEL LOS PRECIOS DEL SUELO.
1. El desarrollo económico y la necesidad de tierras 2. El mercado de tierras urbanas en Colombia Antecedentes Metodología Definiciones básicas El efecto comunicante Limite de precios urbanos y agrícolas El comportamiento estructural El comportamiento cíclico Comportamiento secular
CAPITULO 2: FACTORES Y METODOS PARA EL AVALUO COMERCIAL
1. Los factores: el lote, la construcción y el factor de comercialización. 2. Métodos avaluatorios: Método comparativo o de mercado Método del costo Método residual Método de la renta Método de capitalización. 3. Relación entre factores y métodos
CAPITULO 3: EL METODO COMPARATIVO. AVALUO DEL LOTE. LOS FACTORES DE CONFIGURACION.
1. Influencia de la profundidad. Criterios a seguir. 2. Influencia del frente 3. Influencia mixta de frente y fondo 4. Influencia de la forma 5. Influencia de la proporción 6. Influencia del tamaño 7. Esquina y varios frentes 8. La zonificación 9. Influencia de la topografía 10. El valor de Plottage y el coeficiente de Plotting.
CAPITULO 4: EL METODO DEL COSTO. AVALUO DE LA CONSTRUCCION NUEVA.
1. Costos directos 2. Costos indirectos 3. Costos generales 4. Costos financieros 5. Costo total de construcción 6. Multiplicador del costo
CAPITULO 5: AVALUO DE PROYECTOS EN CONSTRUCCION.
Avalúo de obras inconclusas
CAPITULO 6: AVALUO DE CONSTRUCCIONES USADAS.
1. Depreciación de inmuebles 2. Vida de las construcciones 3. Métodos de depreciación 4. Método de la Línea recta 5. Método de Kuentzle

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

6. Método de Ross

7. Método de Heidecke: depreciación por estado de conservación.

8. Métodos económicos

9. Tabla de Fitto y Corvini

CAPITULO 7: EL METODO RESIDUAL Y EL POTENCIAL DE DESARROLLO.

1. La Reglamentación y los precios del suelo.

El factor de construibilidad

Indice de ocupación y altura

Densidades

Indices y densidades óptimas

Incidencia del terreno en el proyecto. Factor alfa.

2. Valor máximo del terreno

3. Aplicación del método residual

4. Método residual de acuerdo al margen del constructor.

CAPITULO 8: EL FACTOR DE COMERCIALIZACION.

1. Costo físico del inmueble

2. El valor del mercado

3. Ventaja de la "cosa hecha"

4. El "valor en marcha"

5. Calculo del Factor de comercialización

6. Condiciones que influyen en el Factor de Comercialización.

7. Tres ejemplos de factor de comercialización

CAPITULO 9: AVALUO DE ARRENDAMIENTOS. EL METODO DE RENTA.

1. Metodología para determinar arriendo mobiliario

2. Metodología para el arriendo inmobiliario

El método de renta

El calculo de "p" para el primer piso

La matriz de rentabilidad

El método comparativo de arrendamientos

El método de participación por ventas

Primas de locales comerciales

CAPITULO 10: APLICACIONES DEL METODO DE LA RENTA A INMUEBLES COMERCIALES.

1. Tasa de renta y mercado inmobiliario

2. Tasa de renta en locales comerciales

3. Avalúo de centros comerciales (shopping centers)

Métodos comparativo y de renta

Avalúo del centro comercial nuevo

Maduración de un Centro Comercial

Los minicentros

4. Avalúo de oficinas modernas y edificios inteligentes

5. Avalúo de bodegas industriales y puntos de fábrica

CAPITULO 11: AVALUO DE TERRENOS SIN URBANIZAR.

1. Componentes del costo del terreno

Valor bruto del terreno

Reglamentación y normas

Cesiones

Costos de urbanización

2. Método matemático para avaluar lotes brutos

3. Máximo costo del lote bruto para vivienda popular

CAPITULO 12: AVALUO DE FINCAS DE RECREO Y PARCELACIONES

1. Factores determinantes en el precio

2. Fincas de recreo

3. Comportamiento de los precios suburbanos

4. Ejemplo de valor de terrenos suburbanos en Bogotá

5. Valorización en terrenos suburbanos y fincas de recreo

6. Avalúo de parcelaciones

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

CAPITULO 13: INCIDENCIA DE LAS VIAS EN LA VALORIZACION URBANA

1. Valorización por obras de infraestructura
2. Impacto de las vías en la valorización
Metodología de desagregación
Ejemplo de investigación en la ciudad de Cali
Conclusiones del análisis en obras realizadas
3. Valorización real y cobro de impuestos de plusvalía y valorización

CAPITULO 14: EL METODO DE CAPITALIZACION

1. Descripción del método
2. Instrumentos para el método
3. Los inmuebles-negocio
4. La tasa de capitalización
5. El período de capitalización

CAPITULO 15: AVALUO DE HOTELES. AVALUO DE INMUEBLES NEGOCIO

1. Los hoteles como negocio
2. Información requerida
3. El proceso del avalúo
4. Ejemplo de avalúo
5. Aplicación del método de capitalización a un resort

CAPITULO 16: AVALUO DE ESTACION DE SERVICIO

1. Metodología avaluatoria
2. Rentabilidad de una estación de servicio
Ejemplo con estación de servicios grande
Ejemplo con estación de servicio pequeña

CAPITULO 17: LOS METODOS DE CAPITALIZACION Y RENTA DE AVALUOS ESPECIALES

1. Avalúo de clubes sociales
2. Avalúo de instituciones educativas
Valor físico del edificio e instalaciones
Valor por el método de renta
3. Avalúo de teatros y salas de cine
4. Avalúo de moteles y residencias de paso
5. Avalúo de un lote portuario

CAPITULO 18: AVALUO DE LOTES Y AREAS ESPECIALES

1. Avalúo de lote-cuña o lote-necesario
Lote cuña lateral
Lote cuña en el frente
2. Avalúo de terrazas y derechos de construcción sobre terrazas
3. Incremento de precios según pisos
4. Avalúo de lotes mal aprovechados
5. Lotes con edificaciones obsoletas. Vida económica de las construcciones
Por cambio de uso y reglamentación
Edificaciones con cambio de uso

CAPITULO 19: AVALUOS DE GOOD WILL E INTANGIBLES

1. Avalúo de good will
Qué es el good will
Clases de good will
Bases para el avalúo del good will
Ejemplo de cálculo
Factores normativos en la formación del good will
2. Primas de locales
3. Otros intangibles
Marcas
Patentes y derechos de autor
Know how
Franquicias y regalías

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

Beneficio del negocio establecido o ventaja de la cosa hecha

Valor en marcha

4. Ejemplos de avalúo de good will

CAPITULO 20: AVALUO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

1. El negocio inmobiliario

2. La rentabilidad del negocio inmobiliario

CAPITULO 21: VALOR Y PRECIO DE LOS INMUEBLES

1. Teoría del valor

La teoría trabajo del valor

La teoría subjetiva del valor: la utilidad

La escuela alemana del valor y precio

La escuela inglesa objetiva

Teorías objetivas y subjetivas

2. Teorías univalente y plurivalente del valor

3. Valor y precio

4. El avalúo de inmuebles en un mercado en crisis

5. Modelo en equilibrio y en desequilibrio para un mercado inmobiliario

6. Valor potencial de los inmuebles

CAPITULO 22: METODOLOGIA DE INVESTIGACION PARA EL AVALUADOR

1. El avalúo es una investigación

2. Fuentes de información

3. Método de análisis

4. Instrumentos de análisis

5. Proceso del avalúo

6. Elaboración de conclusiones

7. Presentación del avalúo

CAPITULO 23: METODOLOGIA PARA PRESENTAR AVALUOS

1. Guía para presentar avalúos urbanos

2. Guía para presentar avalúos rurales