

NIVEL BÁSICO: AVALÚO DE INMUEBLES

MAYO 2 Y 3

Objetivo: Dar bases teórico-prácticas al perito evaluador de finca raíz urbana, con el fin de que los avalúos tengan una sustentación en las leyes de la economía y desarrollo urbano, eliminando las prácticas empíricas que consolidan un mercado especulativo.

1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS

- Desarrollo urbano y el valor de los terrenos. Determinantes y efectos.
- El proceso de urbanización
- Economía y diseconomías externas
- El mercado de tierras
- Teorías sobre el valor del suelo

2. LA ECONOMIA URBANA Y LAS LEYES QUE RIGEN LA FORMACIÓN DE LOS PRECIOS

- Mapas de isoprecios
- Efecto comunicante
- Curva de valorización el tiempo
- Valor constante y precio corriente
- Obsolescencia
- Infraestructura, vías y valorización
- Análisis del método de tendencia histórica
- Homogeneización por inflación

3. FACTORES DE CONFIGURACIÓN

- Homogeneización
- Factor fondo
- Factor frente
- Criterios de evaluación (Harper y Hoffman)
- Criterio IBAPE
- Lotes irregulares
- Lotes esquineros
- Lotes con frente a dos calles
- Valor de Plottage
- Topografía

4. AVALÚOS DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA

- Costos directos
- Costos indirectos
- Costos administrativos
- Costos de ventas
- Costos financieros
- Multiplicador del costo directo

5. AVALÚO DE PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

- Composición de costos directos
- Avance de costos invertidos
- Aplicación del multiplicador de costos
- Obras inconclusas o paradas

6. AVALÚO DE CONSTRUCCIONES USADAS

- Costo de reposición
- Vida económica y técnica
- Depreciación por edad (métodos)
- Depreciación por Conservación
- Depreciación por Obsolescencia
- Tabla de Fitto y Corvini

7. METODOLOGIA PARA EL AVALÚO

- Investigación del mercado
- Fuentes estadísticas
- Métodos de análisis
- Uso de matemáticas financieras
- Sustentación de conclusiones
- Presentación del avalúo
- Métodos valuatorios
- El proceso del avalúo

NIVEL INTERMEDIO: AVALÚOS URBANOS

JULIO 4 Y 5

Objetivo: Después de tomar el nivel básico se complementan los métodos para realizar los avalúos urbanos. se tratará el tercer componente (factor de comercialidad) y los métodos de la renta y residual o potencial de desarrollo.

1. EL METODO RESIDUAL “LA EDIFICABILIDAD Y EL VALOR DEL SUELO URBANO”

Reglamentación y precios del suelo:

- Factor de edificabilidad
- Indices de construcción, ocupación y densidades
- Densidad y valor del suelo
- Altura de las edificaciones y eficiencia en el uso del suelo

Método residual o potencial de desarrollo del terreno:

- Factor alfa o incidencia del terreno en el proyecto
- Técnica Inductiva
- Técnica deductiva (saldo del negocio)
- Rentabilidad esperada por el constructor y valor del lote

2. EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

- Valor físico y valor de mercado
- Análisis de la tercer componente en los avalúos
- Métodos para encontrar el factor de comercialización

3. EL METODO DE LA RENTA Y AVALÚO DE ARRENDAMIENTOS

- Uso del método de la renta
- El método comparativo de alquileres
- El método de participación en ventas
- Matriz de renta de acuerdo con el uso y estrato social

4. APLICACIONES DEL MÉTODO DE LA RENTA

- En avalúo de locales comerciales
- Avalúo de centros comerciales (Shopping Center y Mall Comercial)
- Avalúo de oficinas modernas y edificios inteligentes
- Avalúo de bodegas industriales
- Avalúo de puntos de fábrica

5. AVALÚO DE TERRENOS SIN URBANIZAR

- Lote bruto, lote neto y áreas de cesión
- Costos de infraestructura y costos indirectos
- Máximo valor del lote bruto para vivienda popular (VIS)

- Método para calcular precio del lote bruto por técnica inductiva (factor beta) y por técnica deductiva.

6. AVALÚO DE FINCAS DE RECREO Y PARCELACIONES

- Precio según distancia a la ciudad
- Zonas suburbanas de las ciudades
- Ventajas que mira la demanda
- Costo de parcelaciones

7. INCIDENCIA DE LAS VIAS EN LA VALORIZACIÓN URBANA

- Método de calculo
- Fases de anuncio y construcción
- Valorización real y cobro de impuestos por valorización o mejoras
- Participación municipal en plusvalía

8. AVALÚO DE INMUEBLES Y CONDICIONES DEL MERCADO

- Valor y precio de los inmuebles
- Valor Intrínseco o físico Vs precio de liquidez
- Efecto de las crisis económicas en el precio de los inmuebles
- Avalúo para daciones en pago
- Avalúo para balances e informes contables
- Ciclos del sector inmobiliario y evolución del valor y del precio

NIVEL AVANZADO: AVALÚOS ESPECIALES AGOSTO

Objetivo: Dar a los evaluadores que han tomado el nivel básico e intermedio de avalúos un seminario-taller, con teoría y casos prácticos de una serie de avalúos especiales que se pueden presentar en las ciudades. Se explicará el método de capitalización utilizándolo en avalúos concretos.

1. EL METODO DE CAPITALIZACIÓN

- Descripción del método de capitalización
- Proyecciones de flujo de caja
- Técnica del valor presenta
- Valor potencial del inmueble
- Uso de la calculadora financiera
- El período de capitalización en los inmuebles

2. AVALÚO DE HOTELES

- Aplicación del método de capitalización
- Flujos de ventas, uso de habitaciones
- Tasa de capitalización y periodo de capitalización
- Rentabilidad hotelera y valor físico del inmueble

3. ESTACIONES DE SERVICIO

- Concepto de rentabilidad. Ventas, ingresos y concesión
- Costos de construcción
- Valor físico y valor del negocio en estaciones de servicio
- Uso del método de capitalización en ejemplos concretos

4. METODO DE CAPITALIZACION Y DE RENTABILIDAD EN AVALÚOS ESPECIALES

- Aplicación en el avalúo de clubes sociales
- Instituciones educativas y universidades
- Salas de cine y teatros
- Caso de un lote portuario

5. AVALÚOS DE GOOD WILL E INTANGIBLES

- El método de capitalización aplicado al Good Will
- El concepto de las sobreutilidades futuras
- Casos prácticos de avalúo de Good Will
- Primas de locales
- Know How
- Marcas y patentes
- Franquicias y regalías
- El valor en marcha de un negocio

6. AVALÚO DE LOTES Y ÁREAS ESPECIALES

- Avalúo de lotes – cuña
- Cuña lateral y cuña en el frente. Ejemplos concretos
- Avalúo de terrazas y derechos de construcción sobre terrazas
- Incremento de precios según pisos
- Avalúo de lotes mal aprovechados
- Lotes con edificaciones obsoletas
- Vida económica de las construcciones

7. AVALÚO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS

- Valor del inmueble titularizado
- Valorización y calculo del precio patrimonial
- Factores de comercialización en inmuebles titularizados

8. AVALÚO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

- Lotes en aporte y lotes en cuentas en participación
- Aportes de honorarios. Socios industriales
- Avalúo de cuotas partes en un negocio inmobiliario
- Prima del negocio al vender una participación en un proyecto

INVERSIÓN: \$1.000.000 + IVA. Los afiliados a Camacol tienen un descuento del 30% sobre esta tarifa.

DURACIÓN TOTAL: 36 Horas

FECHA DE INICIO: Viernes 2 de Mayo de 2008

LUGAR: Universidad Nacional de Colombia

HORARIO: Viernes de 2 p.m. a 7 p.m.
Sábados de 8 a.m. a 12 m. y de 2 p.m. a 6 p.m.