

TASACIONES

Enfoques de la valuación inmobiliaria

Michelle Fleitas - Fernando Zimet

Contenido:

1. Introducción

2. Tasaciones

- 2.1. ¿Qué es tasar?
- 2.2. ¿Qué es una tasación?
- 2.3. ¿Qué podemos tasar?
- 2.4. ¿Quién puede tasar?
- 2.5. Modelos de informe de tasación
- 2.6. Fuentes de información
- 2.7. Normalización de Tasaciones
- 2.8. Ejemplo de Tasación

3. Caracterización del sector inmobiliario

- 3.1. Características de los bienes inmobiliarios
 - 3.1.1. Definición
 - 3.1.2. Importancia de los activos inmobiliarios
 - 3.1.3. Tipos de activos inmobiliarios
 - 3.1.3.1. Tierra virgen
 - 3.1.3.2. Construcciones Residenciales
 - 3.1.3.3. Construcciones para albergar oficinas
 - 3.1.3.4. Construcciones para depósitos
 - 3.1.3.5. Centros comerciales
 - 3.1.3.6. Hoteles
 - 3.1.4. Mercados inmobiliarios
 - 3.1.5. Diferenciación de los bienes inmobiliarios
- 3.2. Los bienes inmobiliarios como inversión
 - 3.2.1. ¿Por qué invertir o no invertir en bienes inmobiliarios?
 - 3.2.2. Rentabilidad de los activos inmobiliarios
 - 3.2.3. Características de inversión
 - 3.2.4. Cómo invertir en activos inmobiliarios
 - 3.2.5. Cómo elegir los activos inmobiliarios para invertir

4. Aspectos Jurídicos

- 4.1. Derecho público vs derecho privado
- 4.2. Derecho civil como parte del derecho privado
- 4.3. Derecho de propiedad

5. Fundamentos económicos

- 5.1. Ley de la demanda
- 5.2. Ley de la oferta
- 5.3. Concepto de mercado y precio de equilibrio
- 5.4. Equilibrio de mercado
- 5.5. Aplicación al mercado inmobiliario
- 5.6. Especificidades del mercado inmobiliario uruguayo
 - 5.6.1. Ejemplo 1: año 2002
 - 5.6.2. Ejemplo 2: año 2013

6. Conceptos previos

- 6.1. Estadística
 - 6.1.1. Medidas gráficas descriptivas: histograma
 - 6.1.2. Medidas descriptivas de una variable aleatoria: media, varianza y desvío
 - 6.1.3. Medidas descriptivas conjuntas: covarianza y correlación
 - 6.1.4. Teorema central del límite
 - 6.1.5. Función de Distribución Normal
 - 6.1.6. Intervalo de confianza
- 6.2. Finanzas
 - 6.2.1. Mercado Financiero
 - 6.2.2. Riesgo y beneficio
 - 6.2.3. Tasa de interés
 - 6.2.4. Acerca de los retornos y la rentabilidad
 - 6.2.4.1. Tasa de rentabilidad
 - 6.2.4.2. Anualización de retornos
 - 6.2.4.3. Anualización de desvíos
 - 6.2.5. Tasa de Costo del Capital
 - 6.2.6. Valor tiempo del dinero
 - 6.2.6.1. Perpetuidades
 - 6.2.7. Medición del Riesgo: VaR

7. Valuación mediante tasaciones

- 7.1. Fundamentos del valor
- 7.2. Factores valuatorios
 - 7.2.1. Objeto
 - 7.2.2. Derecho
 - 7.2.3. Mercado
 - 7.2.4. Moneda
- 7.3. Antecedentes o comparables
- 7.4. Caracterización de los predios
- 7.5. Construcción de variables subjetivas
 - 7.5.1. Ejemplo

8. Métodos valuatorios

8.1. Costo de reemplazo

- 8.1.1. Tasación del valor de la tierra sin mejoras
- 8.1.2. Estimación del costo de las construcciones
- 8.1.3. Estimación de la depreciación
- 8.1.4. Ventajas y desventajas
- 8.1.5. Aplicación práctica
- 8.1.5.1. Ejemplo

8.2. Comparativo

- 8.2.1. Métodos utilizados históricamente
- 8.2.1.1. Método directo comparativo
- 8.2.1.1.1. Tablas de frente y fondo de Fitte y Cervini
- 8.2.1.1.2. Tablas de valorización de esquina de Valvano
- 8.2.2. Métodos hedónicos
- 8.2.2.1. Regresión lineal
- 8.2.2.2. Ejemplo práctico
- 8.2.2.3. Regresión poligonal
- 8.2.2.4. Ejemplo práctico

8.3. Ingreso

- 8.3.1. Variables a considerar para el cálculo de los flujos de fondos
- 8.3.1.1. Ingresos de caja
- 8.3.1.2. Egresos de caja
- 8.3.1.3. Ingreso Operativo Neto
- 8.3.2. Descuento de flujos de caja
- 8.3.2.1. Tasa de descuento
- 8.3.2.2. Flujos de Fondos
- 8.3.2.3. Valor Terminal
- 8.3.2.4. Aplicación del método
- 8.3.2.5. Aplicabilidad del modelo
- 8.3.3. Tasa de capitalización
- 8.3.4. Ejemplo práctico

8.4. Tratamiento del riesgo valuatorio

- 8.4.1. Método del costo de reemplazo
- 8.4.2. Método comparativo
- 8.4.2.1. Regresión lineal
- 8.4.2.2. Regresión poligonal
- 8.4.3. Método del ingreso

8.5. Elección del método de valuación