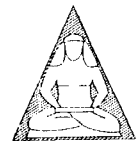


Oscar Armando Borrero Ochoa

---

**AVALÚOS DE INMUEBLES  
Y GARANTÍAS**

**BIBLIOTECA DE LA  
CONSTRUCCIÓN**



**BHANDAR EDITORES**

sa/145-

# Índice

<b>Presentación</b> .....	13
<b>Capítulo 1.</b> La economía urbana y las leyes que rigen la formación de los precios del suelo. ....	15
1 El desarrollo económico y la necesidad de tierras	
2 El mercado de tierras urbanas en Colombia. Antecedentes – Metodología – Definiciones básicas – El efecto comunicante Límite de precios urbanos y agrícolas – El comportamiento estructural El comportamiento cíclico – Comportamiento secular	
<b>Capítulo 2.</b> Factores y métodos para el avalúo comercial. ....	49
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	
<b>Capítulo 3.</b> El método comparativo. Avalúo del lote. Los factores de configuración. ....	63
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.	
<b>Capítulo 4.</b> El método del costo. avalúo de la construcción nueva. ....	93
1 Costos directos	
2 Costos indirectos	
3 Costos generales	

	4	Costos financieros	
	5	Costo total de construcción	
	6	Multiplicador del costo	
<b>Capítulo 5.</b>		Avalúo de proyectos en construcción. ....	107
		Avalúo de obras inconclusas	
<b>Capítulo 6.</b>		Avalúo de construcciones usadas. ....	113
	1	Depreciación de inmuebles	
	2	Vida de las construcciones	
	3	Métodos de depreciación	
	4	Método de la línea recta	
	5	Método de Kuentzle	
	6	Método de Ross	
	7	Método de Heidecke: depreciación por estado de conservación.	
	8	Métodos económicos	
	9	Tabla de Fitto y Corvini	
<b>Capítulo 7.</b>		El metodo residual. la edificialidad y el valor del suelo urbano. ....	129
	1	La reglamentación y los precios del suelo. El factor de construibilidad – Índice 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.	
<b>Capítulo 8.</b>		El factor de comercialización o tercer componente. ....	151
	1	Costo físico del inmueble	
	2	El valor del mercado	
	3	Ventaja de la “cosa hecha”	
	4	El “valor en marcha”	
	5	Cálculo del factor de comercialización	
	6	Condiciones que influyen en el factor de comercialización.	
	7	Tres ejemplos de factor de comercialización	
<b>Capítulo 9.</b>		El método de la renta. Avalúo de arrendamientos. ....	167
	1	Metodología para determinar arriendo mobiliario	
	2	Metodología para el arriendo inmobiliario El método de renta – El cálculo 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	

<b>Capítulo 10.</b>	Aplicaciones del método de la renta a inmuebles comerciales. ....	187
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	
<b>Capítulo 11.</b>	Avaluo de terrenos sin urbanizar. ....	205
1	Componentes del costo del terreno Valor bruto del terreno – Reglamentación y normas – Cesiones Costos de urbanización	
2	Modelo matemático para avaluar lotes brutos	
3	Máximo costo del lote bruto para vivienda popular	
<b>Capítulo 12.</b>	Avalúo de fincas de recreo y parcelaciones. ....	217
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	
<b>Capítulo 13.</b>	Incidencia de las vías en la valorización urbana. ....	233
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.	
<b>Capítulo 14.</b>	El método de capitalización. ....	247
1	Descripción del método	
2	Instrumentos para el método.	
3	Los inmuebles-negocio	
4	La tasa de capitalización	
5	El periodo de capitalización.	
<b>Capítulo 15.</b>	Avalúo de hoteles. avaluo de inmuebles negocio. ....	259
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.	
<b>Capítulo 16.</b>	<b>Avalúo de estación de servicio.....</b>	<b>275</b>
1	Metodología avaluatoria	
2	Rentabilidad de una estación de servicio	
	Ejemplo con estación de servicio grande	
	Ejemplo con estación de servicio pequeña	
<b>Capítulo 17.</b>	<b>Los métodos de capitalización y renta en avalúos especiales. ....</b>	<b>287</b>
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.	
<b>Capítulo 18.</b>	<b>Avalúo de lotes y areas especiales.....</b>	<b>303</b>
1	Avalúo del 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	
<b>Capítulo 19.</b>	<b>Avalúos de good will e intangibles. ....</b>	<b>319</b>
1	Avalúos de good will.	
	Qué es el good will – Clases de good will – Bases para el avalúo del good will – Ejemplo de cálculo – Factores negativos en la formación del good will	
2	Primas de locales	
3	Otros intangibles	
	Marcas – Patentes y derechos de autor – Know how – Franquicias y regalías – Beneficio del negocio establecido o ventaja de la cosa hecha	
	Valor en marcha	
4	Ejemplos de avalúo de good will	
<b>Capítulo 20.</b>	<b>Avalúo de negocios inmobiliarios. ....</b>	<b>351</b>
1	El negocio inmobiliario	
2	La rentabilidad del negocio inmobiliario	
3	Ejemplo de cálculo	

<b>Capítulo 21. Valor y precio de los inmuebles. ....</b>	<b>357</b>
1 Teorías 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	
<b>Capítulo 22. Metodología de investigación para el evaluador. ....</b>	<b>379</b>
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	
<b>Capítulo 23. Metodología para presentar avalúos. ....</b>	<b>389</b>
1 Guía para presentar avalúos urbanos	
2 Guía para presentar avalúos rurales	
<b>Bibliografía y direcciones de internet. ....</b>	<b>397</b>