

Valuación de Activos Inmobiliarios



Contenidos

Unidad I. La tasación y el Mercado

El reconocimiento del mercado del inmueble. Oferta y demanda. Indicadores económicos, sociales, culturales y territoriales. Las fuentes de información. Situación de mercado inmobiliario nacional e internacional. Estadísticas de aplicación. Principios generales de aplicación en valuaciones. Tipologías edilicias. El reconocimiento y relevamiento de los factores extrínsecos al activo a valorar: ambientales, socioculturales, económicos, físicos y legales. Los factores intrínsecos propios al inmueble.

Unidad II. Las Metodologías de Valuación

Metodologías más usuales para interpretar el valor de un inmueble. Comparación por referentes directos. Reposición. Capitalización de rentas. Residual. Pertinencia de aplicación según la tipología del inmueble. Normativas de Valuación: IVSC. (Internacional Valuation), BCRA (Banco Central de la República Argentina), USPAP (Normas Estantar Appraisal USA), TTN (Tribunal de Tasaciones de la Nación).

Unidad III. Valuación de Viviendas

Viviendas sobre lote propio y en propiedad horizontal. Enfoque de tasación. Planilla de relevamiento general del inmueble y del entorno. Aplicación de metodologías pertinentes.

Unidad IV. Herramientas Financieras para la Valuación

Tasar con herramientas financieras. Tiempos. Flujos de Fondos futuros esperados. Tasas de descuento. Valor actual y Tasa Interna de retorno. Capitalization Rate. La pertinencia de su aplicación.

Unidad V. Valuación de Inmuebles Comerciales

Oficinas. Superficie útil y área total. Locales comerciales. Consideraciones sobre localización, equipamiento y relaciones de forma y dimensiones a considerar. Homogeneización de superficies según su distribución espacial. Metodologías para aplicar. Valor de venta y de alquiler. Inmuebles industriales y de logística.

Unidad VI. Valuación de Terrenos Urbanos

La tierra como factor de producción. La importancia del marco legal en la valuación de terrenos urbanos y suburbanos. Capacidad edificable. Normativa específica de la ciudad de Buenos Aires. Factor de Ocupación Total (Fot.) y Factor de Ocupación del Suelo (Fos.) Normas de tejido. Análisis por comparación de referentes directos. Metodología residual estática y dinámica. Costos y tasas a considerar en la valuación dinámica.

Unidad VII. Valuación de Campos

Consideraciones generales agronómicas. Recursos naturales y mejoras. El suelo. Capacidad de uso. Índice de productividad. Carga animal. Regiones fitogeográficas y climas.

Unidad VIII. Valuaciones Hipotecarias

Tasaciones con fines de garantía de crédito hipotecario. Normativa de aplicación en Argentina. Formulario básico y requisitos adicionales solicitados en el sistema financiero local. Auditorías de valuaciones hipotecarias. Control de presupuesto inicial y certificación de avances de obras. Nociones generales sobre inmuebles con alto grado de especificidad de uso e inmuebles patrimoniales.

El programa de Valuación de Activos Inmobiliarios brinda una sólida formación en la tasación de distintos tipos de inmuebles, ofreciendo las herramientas y conocimientos para operar en el mercado inmobiliario de compraventa o alquiler de inmuebles, efectuar análisis de riesgo, práctica pericial y determinación de valores de tierra y de producto con el fin de llevar adelante nuevos desarrollos inmobiliarios.

Perfil del Participante

Ejecutivos y directivos de corporaciones de bienes raíces, compañías intermediarias y consultoras, inmobiliarias, firmas de inversión, compañías de manejo de propiedades y activos, divisiones corporativas de desarrollo inmobiliario, grupos de capital de desarrollo inmobiliario, gestión de riesgo crediticio de entidades financieras.

Profesionales Tasadores o Corredores Inmobiliarios, o agentes comerciales de créditos con garantía en activos inmobiliarios.

Requisitos de Inscripción

No es requisito contar con formación académica específica previa. Para comenzar el proceso de admisión los participantes deberán completar su solicitud de inscripción y entregarla junto a una fotocopia de su D.N.I y Curriculum Vitae.

Requisitos de Aprobación

- Para aprobar el Programa los participantes deberán:
- Contar con un 70% de presentismo en las clases.
- Participar en los debates de clase y del análisis de casos constituidos a través de un convenio entre Harvard Business School y la Universidad de Palermo.
- Aprobar el examen final integrador de los elementos estudiados.

Informes e Inscripción

Av. Santa Fe esquina Larrea 1079. Ciudad de Buenos Aires.
Tel.: (5411) 5252 0435 int. 2351 / 2340 • E-mail: pe@palermo.edu
www.palermo.edu/gsb