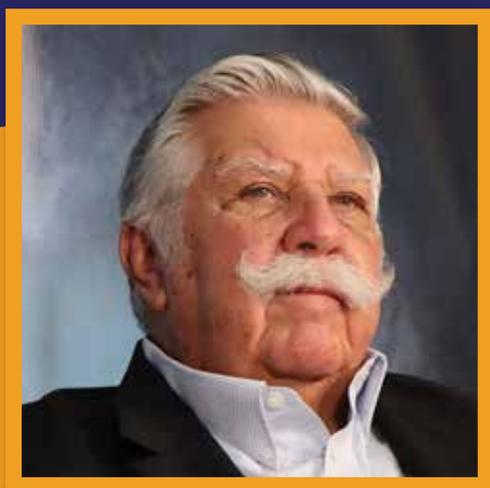


# CURSOS PRE-CONGRESO COPAV 2025



## CURSO 5: ENFOQUE DE INGRESOS

**CAPACITADOR:** Ing. César Cantú Martínez

<b>ASISTENCIA</b>	Virtual en tiempo real		
<b>FECHAS</b>	Ago. 11, 12, 18, 19, 20, 25 y 26	<b>HORA EC</b>	17h00 - 21h00
<b>CIERRE CON TERTULIA PRESENCIAL OPCIONAL</b>	Septiembre 24	<b>HORA EC</b>	10h30 - 12h30
<b>CARGA HORARIA</b>	28 horas + 2 de examen		

Se requiere mínimo 40 inscritos para llevar a cabo el curso.

CURSO PARA OBTENER LA  
CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL  
APPRAISAL INSTITUTE™

**INVERSIÓN**  
**\$370**

### MÁS INFORMACIÓN E INSCRIPCIONES:

<https://congresoupav2025.aepaecuador.com/cursos-precongreso>  
+593 998 338 3787 / [info@aepaecuador.com](mailto:info@aepaecuador.com) / Quito - Ecuador 2025

# CURSOS PRE-CONGRESO COPAV 2025

## CURSO 5: ENFOQUE DE INGRESOS

CAPACITADOR: Ing. César Cantú Martínez



CURSO PARA OBTENER LA CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL  
APPRAISAL INSTITUTE™



### Dirigido a:

Valuadores, Promotores inmobiliarios, Consultores en Bienes Raíces, encargados de Catastros, Funcionarios Supervisores y de Control de Avalúos, Auditores, Contadores, personas interesadas en la valoración de propiedades.

### Contenido del Curso:

- Parte 1. Introducción al Enfoque por Capitalización de Renta
- Parte 2 y 3. Valor Temporal del Dinero y Conceptos Relacionados
- Parte 4. Tablas, Resumen de las Seis Funciones, y Otros Problemas de Nivel de Ingresos
- Parte 5. Repaso y Vista General del Enfoque de Capitalización de Ingresos
- Parte 6. Analizando el Ingreso: Introducción a Ingreso y Arrendamientos
- Parte 7. Analizando el Ingreso: Características y Conceptos de Arrendamiento
- Parte 8. Pérdidas por Vacantes y Cobranzas e Ingreso Bruto Efectivo
- Parte 9. Gastos, Reembolsos, Subsidios de Reemplazo, Pruebas de Razonabilidad de Gastos y Gastos Baja la Línea
- Parte 10. Caso de Estudio de un Edificio de Uso Industrial
- Parte 11. Caso de Estudio de un Edificio Comercial
- Parte 12. Repaso de Función Financiera, Capitalización Directa e Ingreso de Operación
- Parte 13. Convirtiendo Ingreso en Valor: Derivando y Aplicando Multiplicadores y Tasas Generales de Capitalización
- Parte 14. Convirtiendo Ingreso en Valor: Derivando y Aplicando Tasas de Capitalización y Calculando Reversiones
- Parte 15. Convirtiendo Ingreso en Valor: Derivando Tasas de Capitalización Usando Técnicas de la Banda de Inversión
- Parte 16. Técnicas del Residual
- Parte 17. Análisis Residual de la Hipoteca y del Capital
- Parte 18. Resumen y Residuales Apropiados de Arrendamiento/Cuota de Arrendamiento
- Parte 19. Repaso de la Banda de Inversión y del Residual
- Parte 20. Repaso de la Capitalización de Ingresos y Otra Preparación para el Examen
- Parte 21. Extracción de Tasas y Relación de una Venta Comparable (Caso de Estudio de un Edificio de Oficinas) y Resumen de Consejos para el Examen

### Objetivos del curso :

- Pronosticar ingresos y gastos para un período de tenencia de varios años.
- Pronóstico de reversiones para un período de tenencia de varios años.
- Descontar los flujos de efectivo totales de hipotecas y capital al valor actual.
- Utilice fórmulas de capitalización de rendimiento para calcular el valor actual.
- Utilice datos y fuentes para seleccionar y respaldar tasas de descuento ajustadas al riesgo.
- Resolver problemas en análisis de arrendamientos, análisis de riesgos e inversiones, apalancamiento y análisis de subdivisiones.
- Valorar los intereses parciales.

### Materiales de clase:

La inscripción incluye una copia descargable en PDF de los materiales de clase. Los estudiantes pueden adquirir una copia impresa de los materiales de clase por un cargo adicional al momento de la inscripción . **No habrá materiales de clase disponibles en clase.**

### Examen:

El examen será en línea de manera virtual, con la cámara de su computadora encendida todo el tiempo y consta de 50 preguntas. El tiempo máximo para terminarlo es de 3 horas.

### Tertulia Presencial Opcional:

Tertulia presencial el miércoles 24 de Septiembre, en el GO QUITO HOTEL, sesión que contará con la participación del Capacitador y connotados valuadores panamericanos que discutirán sobre la importancia del método y las técnicas y herramientas que complementan su uso para distintas aplicaciones.

### Semblanza del Capacitador:

Ingeniero agrónomo Zootecnista, especialista en valuación de inmuebles urbanos, rurales, derechos de vía, daños ambientales, maquinaria y equipo, entre otros. Valuador con trabajos y reconocimientos internacionales. Mas de 45 años de experiencia como valuador profesional. Consultor internacional en Bienes Raíces y Ganadería. Instructor de cursos de Valuación para FECOVAL, IRWA, UPAV, APPRAISAL INSTITUTE. Ha participado activamente en los consejos directivos de FECOVAL, APPRAISAL INSTITUTE, IRWA, UPAV. Conferencista e instructor internacional.