G-90197021. Inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones: Grupo 1° / Sección 1ª / Número Nacional 608134

CURSO DE VALORACIÓN Y TASACIÓN DE INMUEBLES

PROGRAMA Y CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN
1.1 La propiedad
1.2 Bienes muebles e inmuebles
1.3 Concepto de tasación
1.4 Objetos de tasación
1.5 Normativa que regula la actividad del tasador
1.6 Dificultades en la valoración del mercado secundario
1.7 Finalidad para la que se realiza una tasación
1.8 Ley del suelo 7/2015 y Reglamento 1492/2011

2. MÉTODO DEL COSTE
2.1 Concepto y consideraciones generales
2.2 Coste de reproducción o de reemplazamiento
2.3. Cálculo del coste reposición bruto
- Coste de construcción por contrata
- Coste de ejecución material
- Honorarios facultativos
- Gastos fiscales
- Gastos de promoción

2.4. Tipos de depreciación
· Depreciación física
· Depreciación funcional
· Depreciación económica

2.5. Cálculo de la depreciación física
2.6. Ejemplos y casos prácticos

3. MÉTODO DE COMPARACIÓN
3.1. Descripción
3.2. Requisitos y campo de aplicación
3.3. Procedimiento de cálculo
- Establecimiento de las cualidades del inmueble a tasar
- Análisis del segmento inmobiliario
- Selección de una muestra representativa

3.4. Métodos de selección de una muestra
- Moda
- Media aritmética
- Análisis de regresión lineal simple
- Análisis de regresión múltiple
- Tabla de homogeneización

3.5. Limitaciones del método de comparación

4. MÉTODO RESIDUAL
4.1. Concepto y consideraciones generales
4.2. Normativas y ámbitos de aplicación
4.3. Método residual estático
4.4. Requisitos para la utilización del método residual estático

4.5 Procedimiento de cálculo del método residual estático
- Determinación de la promoción inmobiliaria más probable
- Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción
- Estimación del valor de mercado del inmueble a promover
- Estimación del margen de beneficio del inmueble
- Cálculo del valor de mercado del inmueble

4.6. Análisis de resultados obtenidos por la aplicación del método residual estático
4.7. Método residual dinámico
4.8. Requisitos para la utilización del método residual dinámico
4.9. Procedimiento de cálculo del método residual dinámico
- Determinación de la promoción inmobiliaria más probable
- Estimación de las fechas y plazos de construcción y de comercialización del inmueble
- Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción
- Estimación del valor de mercado del inmueble a promover
- Determinación de los flujos de caja previsible
- Elección del tipo de actualización
- Cálculo del valor de mercado del inmueble

4.10. Análisis de resultados obtenidos por la aplicación del método residual dinámico

5. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

5.1. Concepto y consideraciones generales
5.2. Requisitos y campo de aplicación
5.3. Procedimiento de cálculo del valor de actualización
- Estimación de los flujos de caja
- Determinación del valor de reversión del inmueble
- Determinación del tipo de actualización
- Fórmula de cálculo del valor por actualización

5.4. Aplicación del método de actualización de rentas a la valoración de fincas rústicas
- Explotación agraria y renta anual constante
- Explotación agraria con rentas variables crecientes durante n años y constantes después por tiempo indefinido. Casos particulares de explotación potencial y tierra baldía.

5.5. Limitaciones del método de capitalización
5.6. Ejemplos y casos prácticos

6. MÉTODO CUALITATIVO

6.1. Cualidades de valor de un objeto de Tasación
· Parcela urbana (solar para un edificio)
· Parcela urbana (solar industrial)
· Vivienda piso en una planta-dúplex
· Vivienda unifamiliar aislada-adosada-casa
· Local comercial
· Edificio

6.2. Definiciones
· Inmuebles (Envejecimiento)
· Nivel Socioeconómico
· Distancia a Centro
· Módulo de nivel en una vivienda
· Módulo nominal
· Categorías comerciales de las vías públicas
· Factores que modifican el valor de un local comercial
· Nivel de ocupación de una zona
· Calidad de urbanización

- Nivel de urbanización
- Suelo urbanizable
- Valores de Repercusión del suelo según usos.
- Consideraciones a tener en cuenta en la tasación de edificios
- Nivel de construcción
- Rentabilidad de la inversión

6.3. Ecuaciones para el cálculo del valor de tasación
- Suelo urbano
- Parcela urbana (solar industrial)
- Vivienda piso en una planta-dúplex
- Vivienda unifamiliar aislada-adosada-casa
- Local comercial
- Edificio

6.4. Tabla de valores

6.5. Ejemplos y casos prácticos

7. ELABORACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN

OBJETIVOS DEL CURSO

Conocimiento de los métodos de valoración y procedimiento de cálculo, analizando la idoneidad en la aplicación de cada uno de ellos.

Formación del profesional de manera que sea capaz de identificar las cualidades de valor y aplicar los distintos métodos de valoración.

Al finalizar el curso los asistentes al mismo estarán en condiciones de:

1- Reconocer las variables de un objeto de tasación
2- Aplicar las ecuaciones de cálculo
3- Determinar el valor de la tasación de un objeto inmueble

¿QUIÉN PUEDE VALORAR

El artículo 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice: "*1. Los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias.*"

INFORMACIÓN TÉCNICA DOCENTE

Número de plazas: Limitadas

Duración: 30 horas

Al finalizar el curso se entregará un certificado expedido por el Instituto Tecnológico de Valoradores, si se ha asistido a un mínimo del 80 % de la duración del curso.

Información Técnica Docente:
Director del curso: D. Felipe de Lama Santos, autor de las siguientes publicaciones:

- Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos ISBN: 978-84-9828-298-6
- La valoración en la reparcelación urbanística. ISBN: 978-84-9828-390-7

Tel.: 629.619.306

Información: Secretaría Técnica de INTEV.
Tel. 955.451.201 / 670.069.338. e-mail: areatecnica@intevaloradores.com
www.intevaloradores.com

METODOLOGÍA

1- Exposición teórica
2- Aplicación práctica de valoración
3- Conclusiones y profundización teórica

Las sesiones se planificarán con estructuras dinámicas de grupos

- Exposición
- Trabajo de grupo
- Puesta en común
- Evaluación

¿DÓNDE PUEDE TRABAJAR UN VALORADOR?

- Asesoramiento inmobiliario a empresas del sector.
- Consultoría en el análisis de operaciones urbanísticas.
- Optimización en la gestión patrimonial de activos.
- Valoración de los bienes y derechos consolidados en expedientes de expropiación.
- Desarrollos urbanísticos. Juntas de Compensación. Proyectos de Reparcelación.
- Tasaciones periciales contradictorias.
- Separaciones matrimoniales. Valoración de los activos de la masa patrimonial.
- Herencias. Valoración de los activos y distribución a los herederos según su cuota de participación.
- Compra-venta de inmuebles en general.
- Expedientes de embargo. Para la administración y para particulares.
- Valoración de los bienes y derechos consolidados en expedientes de expropiación.
- Fusión de empresas. Valoración de los activos apartados por cada una de las empresas.
- División de empresas. Valoración de los activos asignados a cada una de las empresas.
- Ayuntamientos. Asesoramiento en el valor de los terrenos a expropiar, de las tierras aportadas en una unidad de actuación, de las parcelas resultantes a asignar a los propietarios, análisis de dimensión de las parcelas en una transformación de suelo, confección de hojas de aprecio en los expedientes de expropiación, etc.

- Valoración y asesoramiento de Convenios Urbanísticos.
- Valoraciones fiscales.
- Mercado hipotecario formando parte de una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
- Juzgados. Valoración de inmuebles en general.
- Registro Mercantil. Valoración de aportaciones no dinerarias a sociedades mercantiles, etc.

¿QÚE OFRECE EL CURSO?

Una formación científica, estructurada y objetiva, aportando el conocimiento de las cualidades necesarias para la definición de los objetos de valor que se estudiarán, así como las ecuaciones de cálculo, tal que no sólo podemos llegar a una tasación, (expresión en euros del valor de un objeto) si no que podemos emitir un informe de un contenido tal que el que ha de realizar la inversión le permita su conocimiento, tomar la decisión.

FICHA DE INSCRIPCIÓN

APELLIDOS Y NOMBRE: _____

TITULACIÓN: _____ N.I.F.: _____

DOMICILIO: _____

POBLACIÓN: _____ C.P.: _____ TEL.: _____

FAX: _____ CORREO ELECTRÓNICO: _____

En _____ a _____ de _____ de _____