



Instituto
de análisis
inmobiliario

2011-2012

Valoración de Bienes Inmuebles

www.instai.es

INTRODUCCIÓN:

La evaluación de activos inmobiliarios (viviendas, locales comerciales, solares, plazas de garaje, traspasos, etc., desde un punto de vista urbano, y parcelas, fincas, etc., desde un punto de vista rústico) interesa, por una parte a las Sociedades Inmobiliarias, pero, por otra parte (en medida especial) a las Instituciones Públicas y compañías que se relacionan con el sector, como son los bancos y sociedades de seguros.

En el ámbito inmobiliario se requieren informes de valoración en escenarios tan diversos como la compraventa, arrendamiento, financiación, expropiaciones, aplicación de Derechos Reales, seguros sobre inmuebles (valoración de daños), las particiones de herencias, los Fondos de Inversión Inmobiliaria, las, reparcelaciones, inversiones de las compañías de seguros, etc. Por otra parte, las modificaciones que se contemplan en la Ley del Suelo y el clamor social que se está suscitando como consecuencia de la situación inmobiliaria y del papel que tiene que realizar el Administrador Concursal están originando una necesidad de formación en este sector inmobiliario para la toma de decisiones o para realizar encargos adecuados a lo que realmente se necesita o para tener conocimiento de valor en las funciones de Administrador Concursal en cuanto a bienes inmobiliarios.

Es por todo ello por lo que programamos este Curso de Valoración de Bienes Inmuebles básico a fin de que las personas que lo cursen adquieran unos conocimientos teóricos y prácticos sobre los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas a las que ha de ajustarse el cálculo del valor de los bienes inmuebles, para así mejorar el desarrollo de su actividad profesional en el mercado inmobiliario y tener una herramienta de trabajo para obtener los óptimos valores de mercado.

OBJETIVO DEL CURSO:

El objetivo del programa es dotar al alumno de todos los conocimientos en materia de valoración de bienes inmuebles, de manera eminentemente práctica.

ORGANIZA: Instituto de Análisis Inmobiliario

COLABORA: Eurovaloraciones, S.A.

PROGRAMACIÓN

Curso de Valoración de Bienes Inmuebles

Unidad 1: VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

1. INTRODUCCION

- 1.1. Necesidad y finalidades de la tasación
- 1.2. Sociedades de tasación homologadas

2. VALOR, PRECIO, COSTE. CONCEPTOS GENERALES

- 2.1. Valor
- 2.2. Coste
- 2.3. Precio
 - 2.3.1 Precio eficiente
 - 2.3.2 Precio de oferta
 - 2.3.3 Precio de prestigio
 - 2.3.4 Precio de venta forzosa

3. EL VALOR INMOBILIARIO

- 3.1. Valor de mercado
- 3.2. Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH)
- 3.3. Valor de reemplazamiento (VR)
- 3.4. Valor de reemplazamiento bruto
- 3.5. Valor de reemplazamiento neto
- 3.6. Valor máximo legal (VML)

4. BIENES INMUEBLES

5. INTRODUCCION A LA VALORACION INMOBILIARIA

- 5.1. Criterios de valoración

5.2. Principios generales de la valoración

- a. Principio de anticipación
- b. Principio de finalidad
- c. Principio de mayor y mejor uso
- d. Principio de probabilidad
- e. Principio de proporcionalidad
- f. Principio de prudencia
- g. Principio de sustitución
- h. Principio de temporalidad
- i. Principio de transparencia
- j. Principio de valor residual

5.3. Métodos de valoración

- a. Método del coste- reposición
- b. Método de comparación
- c. Métodos de actualización
- d. Método residual

Unidad 2: EL SUELO

1. EL SUELO

2. CLASIFICACION DEL SUELO

2.1. Clasificación de suelo

Suelo urbano
Suelo urbanizable
Suelo no urbanizable

2.2. Criterios de la nueva ley: definición de suelo rural / suelo urbanizado.

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN EN SUELO URBANO

3.1. Suelo urbano consolidado

3.2. Criterios de valoración en Suelo urbanizable

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

5. CONCEPTO DE SOLAR

6. VALORACION DEL SUELO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

7. DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA VALORACION DEL SUELO

8. PROCEDIMIENTOS DE VALORACION DEL SUELO

- a. Estudio de mercado de la zona (Método de comparación)
- b. Método residual estático

9. EJEMPLO DE CÁLCULO DEL VALOR DE UN SOLAR URBANO

10. EL SUELO URBANIZABLE

- 10.1. Método residual dinámico
- 10.2. Tasa de actualización
- 10.3. Tasas utilizadas por ATASA en agosto 2008
- 10.4. Ejemplo 1

Unidad 3: VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. INTRODUCCIÓN

2. DEFINICIONES DE INTERÉS EN LA VALORACIÓN DE EDIFICIOS.

- a. Antigüedad
- b. Edificios
- c. Elemento de un edificio
- d. Superficie útil
- e. Superficie construida
- f. Superficie construida, más partes comunes
- g. Vida útil
- h. Equipamientos

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

- a. Valor de mercado
- b. Valor de reposición
- c. Valor en renta
- d. Valor máximo legal, o
- e. Valor en explotación económica

4. PROCESO BASICO PARA LA TASACIÓN

5. CRITERIOS DE TASACIÓN

6. "COSTE DE REEMPLAZAMIENTO" o "VALOR DE REPOSICIÓN"

- 6.1. Asignación de modelos constructivos
- 6.2. Costes de construcción y gastos
- 6.3. Depreciaciones y apreciaciones
- 6.4. Vida útil de un edificio
- 6.5. Niveles de conservación
- 6.6. Expresión matemática del valor de reposición

7. EL VALOR DE MERCADO

- 7.1. Factores determinantes del valor de mercado

Unidad 4: EDIFICIOS COMERCIALES Y LOCALES DE COMERCIO

- 7.2. Precio de la construcción
- 7.3. Estudios de mercado
- 7.4. Valor de mercado
- 7.5. Criterios para la elección de testigos comparables
- 7.6. Definición de Coeficiente de Mercado (K)

8. NORMATIVA DE VALORACIONES PARA EL MERCADO HIPOTECARIO

O.M. de 30 de noviembre de 1994

9. HOJA DE CAMPO PARA TOMA DE DATOS

10. NOTAS SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LOCALES COMERCIALES

- 1.1. División de los locales según la superficie
- 1.2. Categorías comerciales de las vías públicas
- 1.3. Estudio de nivel peatonal

2. VALORACION DE LOCALES COMERCIALES

2.1. Modelo de Informe - Valoración

- 2.1.1 Datos correspondientes al local
- 2.1.2 Características del entorno próximo
- 2.1.3 Equipamientos y servicios
- 2.1.4 Densidad de población dentro del área
- 2.1.5 Tipificación comercial
- 2.1.6 Tránsito peatonal
- 2.1.7 Características físicas del local
- 2.1.8 Uso y destino en el momento de la tasación
- 2.1.9 Superficies y alturas libres
- 2.1.10 Análisis comercial
- 2.1.11 Acabados e instalaciones
- 2.1.12 Régimen de tenencia
- 2.1.13 Estudio de mercado

3. MÉTODO DE LA PRIMERA CRUJÍA O DEL “COEFICIENTE DE TABLA DE FONDO” (CTF)

- 3.1. Ejemplo 1
- 3.2. Ejemplo 2
- 3.3. Utilización de dicho método

4. MERCADOS Y GALERIAS COMERCIALES

5. PLAZAS DE APARCAMIENTOS

Unidad 5: USO INDUSTRIAL

- 1. USO INDUSTRIAL**
- 2. CLASIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS**
- 3. INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS.**
- 4. USOS PERMITIDOS DENTRO DE UNA ZONA INDUSTRIAL**
- 5. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA**
- 6. CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES**
- 7. VALORACIÓN DE NAVES INDUSTRIALES**
- 8. EL INFORME-VALORACIÓN**
 - 8.1 Identificación
 - 8.2 Localidad
 - 8.3 Entorno
 - 8.4 Terreno afecto al inmueble
 - 8.5 Edificación
 - 8.6 Procedimiento de valoración
 - 8.7 Documentación legal
- 9. ESTUDIO DE MERCADO**

Unidad 6: INMUEBLES EN RENTA

- 1. RESUMEN LEY DE AARENDAMIENTOS URBANOS**
- 2. VALOR, DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**
- 3. METODOS DE CAPITALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN ALQUILER**
 - 3.1. Capitalización de las rentas esperadas
 - 3.2. Capitalización de la Renta anual
 - 3.3. Valor de reemplazamiento (VR)
 - 3.4. Valor de reemplazamiento bruto
 - 3.5. Valor de reemplazamiento neto
 - 3.6. Valor máximo legal (VML)
- 4. UTILIZACIÓN DEL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS VARIABLES**
- 5. TASA DE ACTUALIZACIÓN**
- 6. RENTA ANUAL EQUILIBRADA**
- 7. TASA DE RENTABILIDAD INTERNA**
- 8. 9.10. EJEMPLOS**

Unidad 7: DERECHOS REALES RELACIONADOS CON LAS RENTAS

1. DERECHO DE USO Y HABITACIÓN
2. USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD
 - 2.1 Cálculo de acuerdo a la normativa hipotecaria
 - 2.2 Cálculo por el Método de Actualización
3. LIMITACIONES DE DOMINIO
4. SERVIDUMBRES
5. DERECHO DE CONCESIÓN
6. DERECHO DE SUPERFICIE
7. VALORACIÓN DE INMUEBLES A TIEMPO COMPARTIDO
8. VALORACIÓN DE COMPROMISOS DE COMPRA A PLAZOS
9. VALORACIÓN DE DERECHOS DE TRASPASO
10. VALORACIÓN DE FONDOS DE COMERCIO

Unidad 8: VALORACIÓN DE MAQUINARIA

0. DEFINICIONES
1. VALORACIÓN DE MAQUINARIA E INSTALACIONES
2. CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN
3. FACTORES DE CORRECCIÓN
4. VIDA TÉCNICA MEDIA
5. VIDA TÉCNICA DE LOS EQUIPAMIENTOS
6. MODELO DE INFORME
7. CONTRATO DE SEGUROS

Unidad 9. VALORACION DE FINCAS RÚSTICAS

1. INFORME FINCA RÚSTICA

- 1.1. Ubicación
- 1.2. Finalidad
- 1.3. Localidad y entorno
- 1.4. Descripción de la finca
- 1.5. Régimen de tenencia
- 1.6. Información de mercado
- 1.7. Cálculo de valores
- 1.8. Valor de tasación
- 1.9. Documentación

Curso de Valoración de Bienes Inmuebles

FORMATO: El curso se impartirá bajo la modalidad de E-learning desde el Portal de Formación de Eurovaloraciones, S.A., sociedad de tasación con más de 20 años de experiencia en el sector de la valoración.

DESARROLLO DEL CURSO: Una vez matriculado el alumno tendrá acceso ilimitado a todos los recursos de la plataforma.

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| - Presentación acción formativa | - Foros |
| - Contenidos didácticos | - Materiales adicionales |
| - Autoevaluaciones y test | ... |

Los diversos materiales mostrados al alumnado permitirán tanto la consulta on-line como la descarga para futuras consultas.

EVALUACIÓN: Para superar el curso el alumnado deberá realizar diversas evaluaciones que permitan acreditar la asimilación de los diversos conceptos expuestos a lo largo de la acción formativa.

Las diversas pruebas de evaluación planteadas a lo largo del curso expondrán situaciones teórico-prácticas que permitirán al alumnado comprobar si ha fijado los conceptos básicos en el ámbito de la valoración así como comprender el uso práctico de los mismos.

TUTORÍAS: A través del Portal de Formación se establecerán diversos foros donde el alumnado podrá plantear posibles dudas, aportar sugerencias y debatir tanto con el tutor como con otros alumnos.

Así mismo, se podrán realizar tutorías individualizadas por correo electrónico o telefónico para aquellos usuarios que lo deseen.

PRECIO: El precio del curso completo es de 350 € (I.V.A. incluido).

ACREDITACIÓN: Al la finalización del curso se expedirá un certificado acreditativo por la superación de los objetivos.

DIRECTOR DEL PROGRAMA: Jorge Baiges Artís, Ingeniero Industrial, Vicepresidente del Instituto de Análisis Inmobiliario y profesor de Valoración Inmobiliaria en la Facultad de Económicas de la UB.

DESTINATARIOS: Este curso está dirigido a todas aquellas personas relacionadas profesionalmente con el sector inmobiliario o con formación académica sobre la materia que deseen adquirir o aumentar sus conocimientos en materia de valoración de bienes inmuebles.

PARTICIPANTES: Al tratarse de una acción formativa a distancia basada en E-learning el curso podrá ser activado en el momento de alcanzarse un número de participantes suficientes para garantizar el correcto desarrollo del mismo.

BOLETÍN DE INSCRIPCIÓN



Valoración de Bienes Inmuebles

Una vez recibidos los datos de inscripción y el justificante de ingreso o transferencia en concepto de *Curso de Valoración de Bienes Inmuebles* a la dirección de correo electrónico info@instai.es, o fax indicado, nos pondremos en contacto con el alumno para comenzar el curso.

Por favor, rellene todos los datos y envíe este boletín de inscripción al nº de FAX 91 141 25 99 o mediante correo electrónico a info@instai.es

A. INSCRIPCIÓN

Nombre y apellidos:.....

CIF/NIF:.....

Domicilio:.....

C.P. y ciudad:.....

Teléfono:.....

Correo electrónico de contacto:.....

Formación:.....

B. FORMA DE PAGO

Transferencia o ingreso de la matrícula en BBVA 0182-2408-34-0201542433 a nombre de Instituto de Análisis Inmobiliario.