



Curso Avanzado Online de **Tasación y Valoración Inmobiliaria**

Para conocer y dominar los métodos de valoración basados en análisis de inversiones, así como los principios y criterios sobre los que se asientan.



[e]
Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



MANAGER
BUSINESS
SCHOOL

Tel. 900 670 400 - attcliente@iniciativasempresariales.com
www.iniciativasempresariales.com

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Presentación

La valoración inmobiliaria requiere de conocimientos multidisciplinarios que incluyen materias tan diversas como el mercado inmobiliario, urbanismo, cálculo financiero, análisis de costes, promoción inmobiliaria, numerosas normas legales, etc., además del dominio de los diversos métodos de valoración y su aplicabilidad según el tipo de inmueble de que se trate y sus circunstancias.

Este curso le permitirá dominar los métodos de valoración basados en análisis de inversiones desde un enfoque adaptado a la finalidad del informe y las características del inmueble. Valorar no consiste únicamente en aplicar un método de cálculo. Para realizar la valoración de un bien debemos emplear estos métodos con criterio, habilidad y conocimiento con el fin de obtener una opinión sólida y fundamentada.

La Formación E-learning

Los cursos online se han consolidado como un método educativo de éxito en la empresa ya que aportan flexibilidad al proceso de aprendizaje, permitiendo al alumno escoger los momentos más adecuados para su formación. Con más de 35 años de experiencia en la formación de directivos y profesionales, Iniciativas Empresariales y la Manager Business School presentan sus cursos e-learning. Diseñados por profesionales en activo, expertos en las materias impartidas, son cursos de corta duración y eminentemente prácticos, orientados a ofrecer herramientas de análisis y ejecución de aplicación inmediata en el puesto de trabajo.

Nuestros cursos e-learning dan respuesta a las necesidades formativas de la empresa permitiendo:

- 1** La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado para su formación.
- 2** *Interactuar* con otros estudiantes enriqueciendo la diversidad de visiones y opiniones y su aplicación en situaciones reales.
- 3** *Aumentar sus capacidades* y competencias en el puesto de trabajo en base al estudio de los casos reales planteados en el curso.
- 4** *Trabajar* con los recursos que ofrece el entorno on-line.

Tasación y Valoración Inmobiliaria

Objetivos del curso:

- Conocer los distintos métodos de valoración basados en el análisis de inversiones y su aplicación práctica según el tipo de inmueble, sus circunstancias específicas y la finalidad para la que se realiza la valoración.
- Identificar los principios financieros básicos necesarios para comprender el método de actualización y los métodos residuales.
- Aprender a aplicar el método de actualización de las rentas.
- Analizar en qué consisten los métodos residual estático y residual dinámico, así como las claves para calcularlos y aplicarlos.
- Conocer qué es la tasa de actualización y cómo obtenerla.
- Resaltar los parámetros urbanísticos que deben considerarse en la valoración de un suelo.
- Identificar y cuantificar los aspectos que influyen en el valor de los inmuebles arrendados y en los suelos.

“ Como especialista en la valoración de inmuebles adquiera los conocimientos técnicos necesarios para poder realizar la valoración de suelos y de inmuebles susceptibles de producir rentas”

Dirigido a:

Arquitectos, Arquitectos técnicos, Abogados, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, personal de departamentos inmobiliarios de entidades financieras, fondos o empresas relacionadas con el sector inmobiliario, profesionales relacionados con la gestión de activos inmobiliarios, Promotores e Inversores Inmobiliarios, así como a todas aquellas personas interesadas en disponer de formación específica para efectuar la valoración de un bien inmueble, manejar e interpretar informes de valoración o asesorar a sus clientes en el ámbito inmobiliario.

Estructura y Contenido del curso

El curso tiene una duración de 30 horas lectivas 100% online que se realizan a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo el contenido:

Manual de Estudio

3 módulos de formación que contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

Material Complementario

En cada uno de los módulos que le ayudará en la comprensión de los temas tratados.

Ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación

para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

Bibliografía y enlaces de lectura recomendados para completar la formación.

Metodología 100% E-learning



Aula Virtual *

Permite el acceso a los contenidos del curso desde cualquier dispositivo las 24 horas del día los 7 días de la semana.

En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible.



Soporte Docente Personalizado

El alumno tendrá acceso a nuestro equipo docente que le dará soporte a lo largo de todo el curso resolviendo todas las dudas, tanto a nivel de contenidos como cuestiones técnicas y de seguimiento que se le puedan plantear.



* El alumno podrá descargarse la APP Moodle Mobile (disponible gratuitamente en Google Play para Android y la Apple Store para iOS) que le permitirá acceder a la plataforma desde cualquier dispositivo móvil y realizar el curso desde cualquier lugar y en cualquier momento.

Contenido del Curso

MÓDULO 1. Conceptos generales

8 horas

- 1.1. Valor y precio.
- 1.2. En qué consiste valorar.
- 1.3. Valoración y tasación inmobiliaria.
- 1.4. Bienes inmuebles y derechos sobre los bienes:
 - 1.4.1. Bienes inmuebles y bienes muebles.
 - 1.4.2. Derechos reales:
 - 1.4.2.1. Derechos reales de garantía.
 - 1.4.2.2. Derechos reales de goce.
- 1.5. Finalidad de la valoración.
- 1.6. Momento al que se refiere una valoración.
- 1.7. Principios de valoración inmobiliaria:
 - 1.7.1. Principio de finalidad.
 - 1.7.2. Principio de mayor y mejor uso.
 - 1.7.3. Principio de probabilidad.
 - 1.7.4. Principio de proporcionalidad.
 - 1.7.5. Principio de sustitución.
 - 1.7.6. Principio de temporalidad.
 - 1.7.7. Principio de transparencia.
 - 1.7.8. Principio de anticipación.
 - 1.7.9. Principio de valor residual.
 - 1.7.10. Principio de prudencia.
 - 1.7.11. Principio de sostenibilidad.
- 1.8. Unidades y superficies de valoración:
 - 1.8.1. Criterios generales.
 - 1.8.2. Superficies según la Orden ECO/805/2003.
 - 1.8.3. Superficies según catastro.
- 1.9. Los métodos de valoración.

MÓDULO 2. Método de actualización de rentas

10 horas

Se basa en el principio de anticipación según el cual el valor de un inmueble es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro. Mediante este método se obtiene el valor por actualización de un bien.

- 2.1. Definición.
- 2.2. Cuándo debemos aplicar este método.
- 2.3. Conceptos básicos. Definiciones.
- 2.4. Conceptos básicos de matemáticas financieras y su aplicación a la valoración.
- 2.5. Procedimiento para aplicar el método de actualización:
 - 2.5.1. Calcular los flujos de caja:
 - 2.5.1.1. Aplicación al cálculo de inmuebles alquilados (con contrato de arrendamiento).
 - 2.5.1.2. Aplicación al cálculo de inmuebles destinados al alquiler.
 - 2.5.2. Calcular el valor de reversión:
 - 2.5.2.1. Al término del contrato de alquiler (inmuebles arrendados).
 - 2.5.2.2. Al término del periodo de explotación (en inmuebles destinados a arrendamiento).
 - 2.5.3. Determinar la tasa de actualización:
 - 2.5.3.1. Tasa de actualización de mercado.
 - 2.5.3.2. Tasa de actualización según O.M. ECO/805/2003.
 - 2.5.4. Aplicar la fórmula de cálculo.
- 2.6. Caso práctico. Valoración vivienda arrendada.

MÓDULO 3. Método residual

12 horas

Se basa en el Principio del Valor Residual y en el Principio del mayor y mejor uso (el económicamente más aconsejable) permitiendo determinar el valor de repercusión del suelo.

- 3.1. Definición.
- 3.2. Cuándo debemos aplicar este método.
- 3.3. Conceptos básicos sobre suelo y urbanismo:
 - 3.3.1. Factores que influyen en el valor del suelo.
 - 3.3.2. Valor de repercusión del suelo.
 - 3.3.3. Clases de suelo.
- 3.4. Métodos residuales. Tipos.
- 3.5. Método residual estático. Conceptos básicos.

Tasación y Valoración Inmobiliaria

3.6. Procedimiento para aplicar el método residual estático.

3.7. Método residual dinámico. Conceptos básicos.

3.8. Procedimiento para aplicar el método residual dinámico:

3.8.1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable.

3.8.2. Estimar los ingresos, plazos de comercialización y venta.

3.8.3. Estimar los costes y momento en que se producen.

3.8.4. Determinar la tasa de actualización:

3.8.4.1. Tipo de actualización. Conceptos generales.

3.8.4.2. Tipo de actualización según la ECO/805/2003.

3.8.5. Aplicación de la fórmula de cálculo.

3.9. Consideraciones sobre el uso del método residual dinámico.

3.10. Cuándo utilizar el método residual estático o dinámico.

3.11. Caso práctico. Valoración de un suelo por el método residual:

3.11.1. Caso práctico 1.

3.11.2. Caso práctico 2.

Tasación y Valoración Inmobiliaria

Autor



M. Antonia Hernández

Arquitecto Técnico. Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Máster en Valoraciones Inmobiliarias con amplia experiencia en la valoración y tasación de inmuebles, tanto a nivel nacional como internacional.

Titulación

Una vez finalizado el curso el alumno recibirá el diploma que acreditará el haber superado de forma satisfactoria todas las pruebas propuestas en el mismo.

