



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



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

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Presentación

La valoración inmobiliaria requiere de conocimientos multidisciplinares 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, utilizados para valorar suelos e inmuebles susceptibles de producir rentas, desde un enfoque adaptado a la finalidad del informe y las características del inmueble. Valorar no consiste únicamente en aplicar un método de cálculo, sino que debemos emplear estos métodos con criterio, habilidad y conocimiento con el fin de obtener una opinión sólida y fundamentada.

La Educación On-line

Los cursos on-line se han consolidado como un método educativo de éxito en la empresa, ya que permiten una continua autoevaluación y programación del tiempo dedicado al estudio, permitiendo que el alumno elija los momentos más idóneos para su formación.

Con más de 25 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.

Los cursos e-learning de Iniciativas Empresariales le permitirán:

1 La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado.

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 este curso.

4 *Trabajar* con más y diversos recursos que ofrece el entorno on-line.

Método de Enseñanza

El curso se realiza online a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo su contenido (manual de estudio, material complementario, ejercicios de aprendizaje, bibliografía...) pudiendo descargárselo para que pueda servirle posteriormente como un efectivo manual de consulta. En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible. Ponemos además a su disposición un tutor que le apoyará y dará seguimiento durante el curso, así como un consultor especializado que atenderá y resolverá todas las consultas que pueda tener sobre el material docente.

Podrá también 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.

El curso incluye:



Contenido y Duración del Curso

El curso tiene una duración de **30 horas** distribuidas en 3 módulos de formación práctica.

El material didáctico consta de:

Manual de Estudio

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

Material Complementario

Cada uno de los módulos contiene material complementario que ayudará al alumno en la comprensión de los temas tratados. Encontrará también ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

Este curso le permitirá saber y conocer:

- Cuáles son 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.
- Cuáles son los principios financieros básicos necesarios para comprender el método de actualización y los métodos residuales.
- Cómo se aplica el método de actualización de las rentas.
- En qué consiste el método residual estático y cómo calcularlo.
- En qué consiste el método residual dinámico y claves para aplicarlo.
- Qué es la tasa de actualización y cómo obtenerla.
- Cuáles son los parámetros urbanísticos que deben considerarse en la valoración de un suelo.
- Cómo 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.

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.
- 1.8. Unidades y superficies de valoración.
- 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.

- 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

El contenido y las herramientas pedagógicas del curso han sido elaboradas por un equipo de especialistas dirigidos por:



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.

La autora y el equipo de tutores estarán a disposición de los alumnos para resolver sus dudas y ayudarles en el seguimiento del curso y el logro de objetivos.

Titulación

Una vez finalizado el curso de forma satisfactoria, el alumno recibirá un diploma acreditando la realización del curso **AVANZADO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA**.

