



Curso Online de Métodos de Valoración Inmobiliaria

Para conocer los principales métodos de valoración inmobiliaria y los principios y criterios sobre los que se asientan.




Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



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

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Métodos de Valoración Inmobiliaria

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.

El curso facilita la adquisición de una sólida base de conocimientos que permitirán al alumno aplicar, con capacidad de análisis, los métodos de valoración inmobiliaria desde un enfoque adaptado a la finalidad del informe y los requerimientos 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 de valor sólida y fundamentada.

Se presentan además los aspectos teóricos y prácticos necesarios para enfrentarse a la valoración de inmuebles y a la diversa casuística que nos podemos encontrar, así como los parámetros que influyen en el valor de los bienes y que, por tanto, deben considerarse a la hora de realizar una valoración. Todo ello aplicado de manera práctica, clara y con ejercicios y ejemplos que facilitarán la comprensión de la materia y la asimilación de los conceptos.

La Educación On-line

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.

Métodos de Valoración Inmobiliaria

Método de Enseñanza

El curso se realiza on-line a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite, si así lo desea, descargarse los módulos didácticos junto con los ejercicios prácticos de forma que pueda servirle posteriormente como un efectivo manual de consulta.

A cada alumno se le asignará 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.

El curso incluye:



Contenido y Duración del Curso

El curso tiene una duración de **60 horas** distribuidas en 5 módulos de formación práctica.

El material didáctico consta de:

Manual de Estudio

Los 5 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.

Métodos de Valoración Inmobiliaria

Este curso le permitirá saber y conocer:

- Cuáles son los métodos de valoración inmobiliaria y su aplicabilidad según la tipología del inmueble, sus circunstancias y la finalidad del informe.
- Cómo identificar y cuantificar los aspectos que influyen en el valor de los bienes de acuerdo al mercado inmobiliario y a la situación particular del inmueble.
- Cómo disponer de una visión de conjunto de la numerosa normativa existente e identificar la legislación aplicable a cada valoración según la finalidad para la que se solicita.
- Qué herramientas útiles disponemos para conocer el mercado inmobiliario, su evolución y previsiones.
- Cuáles son los principios en los que se basa la valoración inmobiliaria.
- Cuáles son los costes y gastos de una promoción, así como los tipos de depreciación a los que se enfrenta un inmueble y su cálculo.
- Cuáles son los principios financieros en los que se basan algunos métodos de valoración.
- Qué es la tasa de actualización y cómo obtenerla.
- Cómo se valoran los inmuebles arrendados y los inmuebles susceptibles de producir rentas, y cómo podemos aplicar el método de actualización de las rentas.
- Qué parámetros urbanísticos deben ser considerados en la valoración de un suelo, así como los métodos de valoración aplicables según el tipo de suelo y la finalidad de la valoración.
- Cómo cuantificar las circunstancias especiales de un inmueble que afectan su valor: depreciación económica, edificaciones que no agotan edificabilidad, etc.

“ Disponga de los conocimientos necesarios para calcular el valor de los bienes inmuebles en su función como especialista del sector inmobiliario ”

Dirigido a:

Agencias Inmobiliarias, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Promotores e Inversores Inmobiliarios así como a todas aquellas personas interesadas en disponer de los conocimientos necesarios 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 comparación

12 horas

El método de comparación es un método que consiste en comparar el bien objeto de valoración con otros inmuebles de similar tipología y características y de los que se conoce el precio de oferta o de compraventa.

Este módulo facilita numerosas herramientas que nos permitirán conocer el mercado inmobiliario.

2.1. Definición.

2.2. Cuándo debemos aplicar este método.

2.3. Requisitos para su uso:

2.3.1. Comparables.

2.3.2. Selección de comparables.

2.4. Procedimiento de cálculo del valor por comparación:

2.4.1. Cualidades y características del bien que influyen en su valor.

2.4.2. Análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables.

2.4.3. Seleccionar muestra representativa de comparables.

2.4.4. Homogeneización de comparables.

2.4.5. Criterios de homogeneización.

2.5. Conocimiento del mercado. Herramientas útiles:

2.5.1. Goolzoom.

2.5.2. Estadísticas.

2.5.3. Informes especializados.

2.6. Anexo I: información de portales inmobiliarios.

MÓDULO 3. Método del coste de reposición

12 horas

Este método se basa en el Principio del Valor Residual, partiendo del concepto de que el coste de un inmueble es la suma de los costes de cada uno de los factores que intervienen en el proceso productivo. Mediante el método del coste de reposición se obtiene el valor de reemplazamiento de un bien.

3.1. Definición.

3.2. Valor de reemplazamiento bruto y valor de reemplazamiento neto.

3.3. Cuándo debemos aplicar este método.

3.4. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento:

3.4.1. VRB.

- 3.4.2. VRN.
- 3.4.3. Tipos de depreciación.
- 3.4.4. Cálculo de la depreciación física:
 - 3.4.4.1. Depreciación parabólica creciente.
 - 3.4.4.2. Depreciación parabólica decreciente.
 - 3.4.4.3. Depreciación catastral (empírica por variables discretas).
 - 3.4.4.4. Depreciación según la O.M. ECO / 805 / 2003.
 - 3.4.4.5. Edad corregida o efectiva.
 - 3.4.4.6. Qué sistema utilizar para depreciar físicamente un bien.
- 3.4.5. Cálculo de la depreciación funcional.
- 3.4.6. Cálculo de la depreciación económica.

MÓDULO 4. Método de actualización de rentas

14 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.

- 4.1. Definición.
- 4.2. Cuándo debemos aplicar este método.
- 4.3. Conceptos básicos. Definiciones.
- 4.4. Conceptos básicos de matemáticas financieras y su aplicación a la valoración.
- 4.5. Procedimiento para aplicar el método de actualización:
 - 4.5.1. Calcular los flujos de caja:
 - 4.5.1.1. Aplicación al cálculo de inmuebles alquilados (con contrato de arrendamiento).
 - 4.5.1.2. Aplicación al cálculo de inmuebles destinados al alquiler.
 - 4.5.2. Calcular el valor de reversión:
 - 4.5.2.1. Al término del contrato de alquiler (inmuebles arrendados).
 - 4.5.2.2. Al término del periodo de explotación (en inmuebles destinados a arrendamiento).
 - 4.5.3. Determinar la tasa de actualización:
 - 4.5.3.1. Tasa de actualización de mercado.
 - 4.5.3.2. Tasa de actualización según O.M. ECO/805/2003.
 - 4.5.4. Aplicar la fórmula de cálculo.
 - 4.5.5. Caso práctico de aplicación del Método de Actualización de Rentas.

MÓDULO 5. Método residual

14 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.

5.1. Definición.

5.2. Cuándo debemos aplicar este método.

5.3. Conceptos básicos sobre suelo y urbanismo:

5.3.1. Factores que influyen en el valor del suelo.

5.3.2. Valor de repercusión del suelo.

5.4. Métodos residuales. Tipos.

5.5. Método residual estático. Conceptos básicos.

5.6. Procedimientos para aplicar el método residual estático.

5.7. Método residual dinámico. Conceptos básicos.

5.8. Procedimiento para aplicar el método residual dinámico:

5.8.1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable.

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

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

5.8.4. Determinar la tasa de actualización:

5.8.4.1. Tipo de actualización. Conceptos generales.

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

5.8.5. Aplicación de la fórmula de cálculo.

5.9. Consideraciones sobre el uso del método residual dinámico.

5.10. Cuándo utilizar el método residual estático o dinámico.

5.11. Caso práctico. Valoración de un suelo por el método residual.

Métodos de 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 el campo de la valoración y gestión de activos, 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 **MÉTODOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA**.

