



SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES
Propiedad y Patrimonio
(S.E.V.P.P.)

CURSO VALORACIÓN Y TASACIÓN DE INMUEBLES

CON LA COLABORACIÓN DEL ÁREA DE PROYECTOS
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

*Dirección: Eduardo Salinas Damián
Universidad Politécnica de Valencia*

Ciudad: MÁLAGA.

Lugar: ESCUELA DE INGENIERÍAS.
C/ Doctor Ortiz Ramos, s/n

Profesorado: D. Felipe de Lama Santos

Fechas: 17, 18, 19, 24, 25 y 26 de Mayo de 2012

Horario: Jueves y Viernes: 16:00h a 21:00h. Sábado: 9:00h a 14:00h.

Importe: 340 euros

PLAZAS LIMITADAS

FORMA DE MATRÍCULA

El pago deberá realizarse mediante transferencia bancaria a favor de la Sociedad Española de Valoradores. Propiedad y Patrimonio, a la siguiente cuenta:

Entidad: 0072 Banco Pastor

Agencia: 0761 Oficina Principal

Dígito de Control: 49

Nº de cuenta: 0000111583

Una vez realizado el pago, deberá enviar la ficha de inscripción y el justificante de la transferencia al correo-e: sevpp@sevpp.org

Posteriormente, por correo convencional, remitir la ficha de inscripción original, una fotografía de tamaño carné y una fotocopia del DNI a:

Sociedad Española de Valoradores. Propiedad y Patrimonio.

Apartado de Correos 12.235

46080 - Valencia

Para más información no dude en llamar al:

963 956 081 / 671 494 559 de 9:00h a 14:00h y de 16:00h a 19:00h.

Fax: 963 877 086

e-mail: sevpp@sevpp.org



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 8/2007 y Ley 6/98

- 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



SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES
Propiedad y Patrimonio
(S.E.V.P.P.)

- 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
- 4.6. 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.
- 4.8. Limitaciones del método de capitalización
- 4.9. 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)
 - Parcela rústica-monte
 - Parcela rústica secano-regadío
 - Vivienda piso en una planta-dúplex
 - Vivienda unifamiliar aislada-adosada-casa
 - Local comercial
 - Edificio
- 6.2. Definiciones



SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES
Propiedad y Patrimonio
(S.E.V.P.P.)

- 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 una parcela rústica
 - Rentabilidad de la inversión
- 6.3. Ecuaciones para el cálculo del valor de tasación
- Suelo urbano
 - Parcela urbana (solar industrial)
 - Suelo rústico-monte
 - Suelo rústico secano-regadío
 - 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



SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES
Propiedad y Patrimonio
(S.E.V.P.P.)

¿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 la Sociedad Española de Valoradores, si se ha asistido a un mínimo del 80 % de la duración del curso.

Información Técnica Docente:

Director del curso: D. Eduardo Salinas Damián

Información: Secretaría Técnica de la S.E.V.P.P.

Tel.: 963 956 081 / 671 494 559 Fax: 963 877 086 Correo-e: sevpp@sevpp.org

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?

- Separaciones matrimoniales. Valoración de los activos de la masa patrimonial de la pareja que se separa.
- Herencias. Valoración de los activos y distribución a los herederos según su cuota de participación.
- Compra-venta de inmuebles.



SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES
Propiedad y Patrimonio
(S.E.V.P.P.)

- Expedientes de embargo. Para la administración y para un particular.
- Valoración de los bienes y derechos consolidados inherentes a los bienes a expropiar.
- Desarrollos urbanísticos, Juntas de Compensación, equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, etc.
- 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 hojas de aprecio en los expedientes de expropiación, etc.
- Bancos. Valoración para préstamos hipotecarios (es necesario ser tasador de una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España).
- Juzgados. Valoración de inmuebles.
- Registro Mercantil. Valoración de aportaciones no dinerarias a sociedades mercantiles

¿QUÉ 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 _____