

P.1

PF 2019: ÁREA DESARROLLO PROFESIONAL | CURSO P1
INTRODUCCIÓN PRÁCTICA A LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Modalidad Presencial

OBJETIVOS

Este **curso práctico** introduce al alumno en los **métodos de valoración** y procedimientos de cálculo, analizando la idoneidad en la aplicación de cada uno de ellos así como sus limitaciones.

El curso facilitará al profesional los conocimientos necesarios de manera que sea capaz de identificar las cualidades de valor, aplicar los distintos métodos de valoración, analizar las limitaciones de dichos métodos y acometer una valoración debidamente justificada y con las garantías suficientes.

Se **desarrollarán los métodos de valoración definidos en la Orden ECO/805/2003** abordándose también las metodologías que se emplean en las **valoraciones fiscales, expropiaciones, usufructos, de suelos rústicos.**

¿En qué campo laboral puedes poner en práctica los conocimientos adquiridos?

- Compra-venta de inmuebles.
- Valoración de activos de empresas.
- Desarrollos urbanísticos, convenios y permutas.
- Determinación de impuestos.
- Valoraciones en procesos judiciales y mercantiles.

El análisis de los diferentes métodos de valoración se combinará con la realización de casos prácticos.

CONDICIONES GENERALES

Inscripción previa obligatoria: Los interesados deben reservar su plaza por teléfono (954 460 120 – extensión 1 - Formación) o en el apartado de formación de nuestra web. **Gastos de cancelación de matrícula:** 20% en concepto de gestión (40% para las efectuadas en la última semana previa al comienzo del curso) aplicable a los importes sin descuento. Para el resto de condiciones de acceso y matrícula, véase el programa general de formación PF FIDAS 2018 en www.fidas.org

DURACIÓN

16 horas

PONENTE

Manuel Bermudo Valero
Arquitecto. Presidente de Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla
Experto en valoración y tasación inmobiliaria

COORDINACIÓN

Belén Delgado Giménez. *Arquitecta FIDAS*

FECHA Y HORARIO

18, 20, 25 y 27 de marzo
 10.00 a 14.30h
 Sede: Fundación FIDAS

LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Se requiere la asistencia con ordenador personal (paquete MICROSOFT OFFICE instalado).

MATRÍCULA	Periodo anticipado	Periodo NO anticipado
Subvencionada	114 €	152 €
Otros arquitectos colegiados y otros estudiantes	171 €	228 €
Otros interesados	228 €	304 €

Plazas limitadas a 30 alumnos.

Matrícula subvencionada: Arquitectos colegiados COAS, COACO, COAH y COADE, Socios FIDAS y alumnos ETSA.

Matrículas en periodo anticipado: Matrículas abonadas hasta el **8 de marzo de 2019**, inclusive.

SESIÓN 1 LUNES 18 DE MARZO. 10.00-14.30h

INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN

Introducción a la valoración. Finalidades. Normativa de aplicación. Fuentes de información. Principios de valoración. Documentación.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

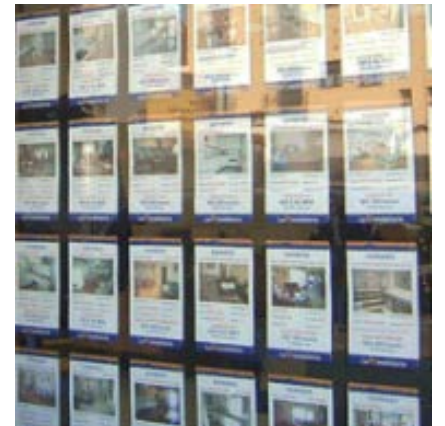
Definición del método de comparación o de mercado. Fuentes de información. Estudio del mercado. Tratamiento de datos. Homogenización y ponderación de comparables. Limitaciones. Casuística particular de vivienda protegida. Ejemplos prácticos.



SESIÓN 2 MIÉRCOLES 20 DE MARZO. 10.00-14.30h

MÉTODO DE COSTE DE REPOSICIÓN

Definición del método de coste. Costes de reemplazamiento. Coste de reemplazamiento bruto y neto. Depreciación física y funcional. Ejemplos prácticos.



MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Concepto de valor por actualización y rentabilidad. Flujos de caja. Ley de arrendamientos urbanos. Gastos inherentes al arrendamiento. Ejemplos prácticos. Aplicación de la metodología a la valoración de fincas rústicas.

SESIÓN 3 LUNES 25 DE MARZO. 10.00-14.30h

MÉTODO RESIDUAL

Introducción al análisis financiero de inversiones inmobiliarias. Método residual estático y dinámico. Beneficios y gastos inherentes a la promoción inmobiliaria. Conceptos de riesgo, coste de oportunidad. Tiempo de desarrollo de la promoción. Ejemplos prácticos.

GASTOS		
Gastos adquisición del suelo %val. Suelo	2,00%	-23.187,78
Coste Urbanización (€/m ² s)	0,00	0,00
Gastos Urbanización %sfo	10,00%	0,00
Total gastos Urbanización		0,00
Construcción Contrata (€/m ²)	800,00	22.739.200,00
Honorarios proyecto edif. %sfo	3,00%	682.176,00
Honorarios dirección. %sfo	3,00%	682.176,00
Licencia y tasas obras. %sfo	3,00%	682.176,00
Seguridad y Salud. %sfo	1,50%	341.088,00
Imprevistos. %sfo	1,00%	227.382,00
Total gastos Construcción		25.354.208,00
Gastos fiscales de escrituración %s/ventas	1,00%	525.844,00
Comercialización y publicidad %s/ ventas	3,00%	1.577.532,00
Gastos administración del promotor. %s/ventas	2,00%	1.051.688,00
Seguros. %sfo	1,50%	341.088,00
Total gastos Promoción		3.496.152,00
TOTAL GASTOS CONSTRUCCIÓN		28.850.360,00

SESIÓN 4 MIÉRCOLES 27 DE MARZO. 10.00-14.30h

INTRODUCCIÓN A OTROS MÉTODOS DE VALORACIÓN

Valoración fiscal de la vivienda. Valor catastral y coeficientes. IBI y plusvalías. Valoración de expropiaciones. Valoración de usufructos. Consideraciones acerca de las peritaciones judiciales.



INFORME DE TASACIÓN

Estructura y desarrollo del contenido.