

Valoraciones Inmobiliarias de Mercado e Hipotecarias.

1ª convocatoria 2017

Director: Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*
Profesores: Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*
Javier Sardiza Asensio. *Doctor en Arquitectura. Profesor Asociado a la Universidad Politécnica de Madrid.*
Alexandra Delgado Jiménez. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta la Universidad Antonio de Nebrija.*
Paloma Villamor Perez. *Arquitecta, técnico vinculado a la Sociedad de Tasación TINSA SA.*
Juan Hervás Rubio, *Arquitecto, perito judicial.*

Fechas: 9, 10, 11, 17 y 18 de octubre de 2017

Horas lectivas: 20 h.

Horario: 17:00 a 21:15 h.

Lugar: Aula 3 y Aula 5 - 2ª planta
LASEDECOAM - Hortaleza, 63

Presentación

Las valoraciones inmobiliarias son un campo de trabajo constante para los arquitectos, tanto para asesoramiento sobre el valor de los inmuebles para compra o venta o reparto hereditario como para garantía hipotecaria. En esta última finalidad la valoración se realiza a través de una Sociedad de Tasación pero su normativa de aplicación la Orden ECO/805/2003 suele ser la base de las valoraciones de mercado ya que actualmente es imprescindible realizar las valoraciones ajustadas a criterios normativos establecidos.

Todas estas cuestiones se abordan en este curso que pretende integrar las bases legales y los criterios técnicos necesarios para realizar las valoraciones.

El curso está programado para aquellos alumnos que se inician en el campo de la valoración inmobiliaria con una primera sesión de planteamientos, conceptos y principios que deben incorporarse a las valoraciones inmobiliarias, para después poder entrar en profundidad en otras cuestiones ya más complejas referidas a los métodos de valoración aplicados a cada uno de los tipos de inmuebles.

Se incluye en este curso la valoración de los derechos reales sobre los inmuebles, cuestión muy habitual en las valoraciones para asesoramiento.

También se incluye la elaboración de los informes de valoración, estructura, contenido y criterios generales a tener en cuenta.

Objetivos

Los objetivos se centran en la formación en la valoración inmobiliaria de mercado e hipotecarias.

- Iniciación a la valoración inmobiliaria, los tipos y los métodos de valoración.
- Aplicación de cada uno de los métodos a las valoraciones de mercado e hipotecarias.
- Elaboración de los informes de valoración y sus peculiaridades según la finalidad.
- La valoración de otros tipos de informes y de los derechos sobre los inmuebles.

Programa:

Primera jornada

INTRODUCCIÓN A LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS.

Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*

1. MÉTODOS TÉCNICAS Y TIPOS DE VALORACIONES SEGÚN FINALIDAD. DIFERENCIAS ENTRE ELLAS.
2. CONCEPTOS, DEFINICIONES Y PRINCIPIOS BÁSICOS DE VALORACIÓN.
3. EL INFORME DE VALORACIÓN

Segunda jornada

EL MÉTODO DEL COSTE Y DE COMPARACIÓN.

Alexandra Delgado Jiménez. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta la Universidad Antonio de Nebrija.*

Juan Hervás Rubio, *Arquitecto, perito judicial.*

1. FUNDAMENTOS DEL MÉTODO DEL COSTE. FUENTES PARA OBTENER EL VALOR DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO. LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. VRB Y VRN
2. EL MÉTODOD DE COMPARACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE COMPARABLES. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN.

Tercera jornada

EL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Paloma Villamor Perez. *Arquitecta, técnico vinculado a la Sociedad de Tasación TINSA SA*

1. CONCEPTO DE ACTUALIZACIÓN/CAPITALIZACIÓN.
2. RENTAS DE CONTRATO Y RENTAS DE MERCADO. FUENTES DE INFORMACIÓN.
3. EL TIPO DE CAPITALIZACIÓN. EL VALOR DE REVERSIÓN.
4. EJEMPLOS DE VALORACIÓN.

Cuarta jornada

VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS.

Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*

1. VALORACIÓN DE DERECHOS REALES.
2. EJEMPLOS DE INFORMES DE VALORACIÓN SEGÚN LA FINALIDAD
3. OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES DEL INFORME.

Quinta jornada

VALORACIÓN DE SOLARES Y TERRENOS. EL MÉTODO RESIDUAL.

Javier Sardiza Asensio. *Doctor en Arquitectura. Profesor Asociado a la Universidad Politécnica de Madrid.*

1. CALCULO DE EDIFICABILIDADES. VALOR UNITARIO Y VALOR DE REPERCUSIÓN.
2. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.
3. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. MÉTODO RESIDUAL DINAMICO.