

## CURSO: VALORACIONES INMOBILIARIAS. ECO, IVS, URBANÍSTICA, CATASTRAL Y VALOR EMPRESAS

PONENTE: D. Ricardo Fernández Valles



Retransmisión en directo  
¡Síguela por internet!

SUBVENCIONA:

**musaat**



ORGANIZA:

**COAAT**ALMERÍA

COLABORA:



**coatza**  
Colegio Oficial de Aparejadores  
y Arquitectos Técnicos  
de Zamora

## Presentación

En el Mercado Inmobiliario, al igual que en el Mercado de Valores, existe un elemento clave, que es el VALOR DEL ACTIVO, si el marco que abarca la actividad del sector de la Valoración Inmobiliaria es muy amplio y complejo, donde inciden muchos y diversos aspectos Legales, Técnicos, Fiscales, Financieros, Urbanísticos, Administrativos ...., etc.

En el ciclo de expansión anterior, se acuso a todos los protagonistas de excesos sobrevaloraciones y especulación. Es vital la determinación y obtención de un Valor Optimo del activo Inmobiliario, aunque sujeto a una Economía de Mercado, en la “oferta y demanda”, por tanto un Valor Dinámico, fluctuante y en determinadas situaciones muy volátil.

La Valoración de los activos Inmobiliarios, abarca dos campos de actuación: Valoraciones Libres o no regladas, su aplicación es la obtención del VALOR DE MERCADO, en procedimientos mercantiles, civiles... y las Valoraciones Administrativas o regladas (procesos estanco) cuyo fin es la obtención de Valor Hipotecario, Catastral y Urbanístico.

Una de las partes fundamentales y relevantes de las actuaciones en el ámbito de Valoraciones con fuerte presencia de Sociedades Patrimonialistas y de SOCIMIS, son:

- Valoración de Empresas I. y las Valoraciones Internacionales – IVS, RICS, EVS.

El Valor trasciende a los intereses que intervienen directa o indirectamente en los procesos y si indicamos el carácter relativo de toda Valoración, logita como interpretación personal del Volador. Ese matiz componente subjetivo debe ajustarse entre otros, a tres aspectos fundamentales que son: Rigor Técnico, Objetividad y la Transparencia. En definitiva las virtudes, que configuran el Prestigio Profesional.

## Objetivos

El objetivo general se focaliza en dar una visión rigurosa y global, del ámbito de aplicación de Valoración de los activos inmobiliarios y sus Técnicas, teniendo en consideración tres aspectos relevantes:

- Valoración Inmobiliaria es un proceso de “Ciencia, Arte y Oficio”
- Valor tiene que ser Solido, bien Armado y Estructurado, pero sobre todo tiene que ser: Realista, prudente, motivado y con mucho sentido común
- Los procedimientos deben de ser muy transparentes, en cada uno de sus parámetros

Los objetivos específicos, cubren todo el marco global de las actuaciones en la Valoración de los activos inmobiliarios, que aborda el conocimientos entre otros aspectos:

- Las metodologías de los marcos normativos ECO e IVS, en función de la finalidad, las circunstancias específicas y la tipología del inmueble.
- Los principios en matemática financiera, esencia de los métodos mas complejos y controvertidos , el DCF o Actuación en ECO y los métodos Residuales.

Finalmente, en la Areas de las Valoración es de vital importancia el uso de instrumentos, y soluciones DIGITALES para el ANÁLISIS DE DATOS y las VALORACIONES, independiente de la contribución al uso de las TIC, sin ellas en muchas casos seria inviiables la evaluación de los activos, por todos ello es esencial el manejo de la aplicación de Microsoft más utilizada en el mundo del EXCEL, con el uso de los Dashboard y la inteligencia artificial en POWER BI.

## **1. INTRODUCCIÓN**

- Marco Legal global de Valoración Inmobiliaria

## **2. CONCEPTOS GENERALES VALORACIONES**

- Análisis de Valor
- PRECIO vs VALOR
- Costes y Gastos
- Valor de Uso, Valor de Cambio
- Valor de Mercado y Mercado Perfecto

## **3. FORMACION VALOR URBANO INM. SUELO**

- Teoría de la Accesibilidad
- Teoría en la Valoración
- Teoría de la Jerarquía Social

## **4. FUNCIONES Y PRINCIPIOS VALORACIONES**

- Funciones de la Valoración
- Principios en la Valoración
- Criterios selección de MÉTODOS de Valor

## **5. TIPOS DE VALORACIONES. CONCEPTOS**

- Valoraciones Libres o de Ámbito Privado
- Valoraciones Administrativas on Ámbito Publico
- Definiciones Valores Ámbito Privado y Publico

## **6. BASES DE VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS**

- Criterios de Valoración Activos
- Valor contable, Valor Razonable, Mercado, Realización, Catastral, Liquidación, Hipotecario, Legal, Fiscal, Fondo Comercio, ..., etc.

## **7. VALORACIONES NORMAS: IVS – RICS – ECO**

- Conceptos de las Normas IVS
- Conceptos de las Normas EVS
- Concepto de las Normas RICS
- Normativa Española – ECO
- Diferencia Conceptual y Metodología

## **8. DEFINICIONES ELEMENTOS VALORACIÓN**

- Definiciones de los Elementos Valorativos
- Proporción entre las superficies
- Superficies: Cómputos y Valor

## **9. FACTORES Y COMPONENTES DEL ACTIVO**

- Internos o Intrínsecos
- Externos o Extrínsecos

## **10. ESTUDIOS MERCADO EN VALORACIONES**

- Estudio Demanda: Estadísticas y Pirámide
- Estudio de Oferta: Mercado de Producto
- Análisis de Muestras y Homogeneización

## **11. VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

- Estructura y de un Activo Inmobiliario
- Valor de Mercado
- Suelo
- Coste de construcción
- Gastos de la Promoción
- Beneficios del Promotor
- Cálculo de los Factores
- Parametrización de factores P. INM.

## **12. MATEMÁTICA FINANCIERA. VALORACIÓN**

- Capitalización y Actuación
- Técnica de Cash-Flow
- Análisis del TIR y VAN
- Rentas – Gastos y Capex – Opex
- DCF (Descuento Flujos de Caja)
- GAV, NAV, NNAV, NNNAV
- LTV, LTC, Yield

## **13. VALORACIONES LIBRES Y MÉTODOS**

- Estudio: Análisis metodológico en Valoración
- Métodos sintéticos
- Método Comparación y otros Métodos Comparativos
- Métodos Analíticos
- Métodos analíticos Activo Inmobiliario
- Método Residual
- Método de Coste
- Método de Capitalización
- Estructura de Costes desarrollo Inm.
- Suelo y Edificación
- Parametrización de Variables
- Formulaciones Técnicas Sintéticas
- Coeficientes K
- Gastos y Beneficios – G+B

## **14. VALORACIONES E. FINANCIERA – ECO**

- Aspectos de Norma ECO y confluencias
- Norma: Orden ECO 805/2003
- Finalidades, Comprobaciones, Condiciones y Advertencias
- Métodos de Valoración
- Método Comparación
- Método Residual
- Método del Coste
- Método de Capitalización
- Valoración Derechos y limitaciones

## **15. VALORACIONES CATASTRALES**

- Valoración Catastral: Normativa
- Valor del Inmueble Urbano
- Auditoria Catastral
- Valor Catastral en otros Valores Fiscales
- Valor del Suelo
- Determinación del Valor del Suelo
- Unitario
- Repercusión
- Coeficientes correctores de Suelo
- Valor de la Construcción
- Formulario de Valor de la Construcción
- Modulo, Tipología y Categoría
- Coeficientes Valor de Construcción
- Tipos de Reforma
- Valor Catastral Inmueble S+C
- Coeficientes de Valor Catastral
- Actualización Catastral y su implicación
- IBI y Valor de los Suelos Urbanizables

## **16. VALORACIONES URBANÍSTICAS**

- Aspectos del Reglamento TRLS y confluencias
- CRITERIOS DEL REGLAMENTO
- Explotaciones y sus tipos
- VALOR SUELO SITUACIÓN RURAL
- Capitalización Renta Real o Potencial
- Factor Localización y corrección
- Valor de Construcciones
- VALOR SUELO SITUACIÓN URBANIZADO
- Edificabilidades
- Residual Estático y comparación
- Coeficientes K
- INDEMNIZACIONES
- DISPARIDAD CRITERIOS: Calculo Valor

- Catastral y Valor Urbanístico Suelo Urbanizable y sus implicaciones en otros IMPUESTOS

## **17. EXPROPIACIONES Y RUINAS**

- EXPROPIACIONES Y SU VALOR
- Análisis del Procedimiento
- Utilidad Pública o Interés Social
- Proceso Exp. Urgente y P. Especial
- VALOR DEPRECIADO DEL ACTIVO
- Valor porcentual área no Expropiada
- RUINA EDIFICATORIA
- Ruina Técnica
- Ruina Económica
- Ruina Urbanística

## **18. VALORACIÓN ACTIVOS EN ALQUILER**

- Características de Activos de Patrimonio
- Valoración de Activos en Alquileres
- Valor RENTA y Valor TERMINAL
- Rentabilidades
- Rentabilidad Bruta – Renta Neta
- Rentabilidad Volatilidad (T. Vacante)
- Rentabilidad con Inflación
- Valor: RENTA y PLUSVALÍA
- Valor Final o Residual
- Formula Gordon – Shapiro
- Tasa – Exit YIELD, Initial YIELD
- Tasa de crecimiento: g, IPC
- Tasa de Descuento
- Valor Renta: Tasas
- WACC y CAMP

## **19. VALORACIÓN LOCALES COMERCIALES**

- Clases de Locales según Superficie
- Categorías de las Vías Publicas
- Est. Peatonal y Mercado: Parámetros
- Método primero Crujía o COTAFO
- Método de Corrección por Forma

## **20. VALORACIÓN ACTIVOS NORMAS IVS-RICS**

- Aspectos y características de normas
- Bases de valor
- V. Mercado, Renta, V. Inversión, Razón
- Ética, Requisitos y Criterios
- Enfoque comparación Mercado
- Enfoque de Costo
- Enfoque Ingresos: DFC y Capitalización

## **21. VALORACIONES ESTADÍSTICAS Y AVM**

- Aspectos Valoración Estadística
- Valoración Automáticas – AVM
- Valoración By Drive
- Valoraciones Desktop

## **22. VALORACIÓN EMPRESA INMOBILIARIA**

- Aspectos Valoración Empresas I. – SOCIMI
- Método comparativo Mercado Gral.
- Método Descuento Cash-Flow-DCF
- Método GAV, NAV, doble y triple NAV
- Métodos Multiplos: PER y EBITDA

## **23. VALORACIÓN DERECHOS REALES**

- Aspectos de Valoración Derechos
- Nuda Propiedad
- Usufructo
- Uso y Habitación Temporal y Vitalicio
- Derecho Superficie

## **24. URBANIZACIONES**

- Predimensionado Costes: MSV y MSEL
- Parametrización de Costes: Coef K
- Costes Ordinarios
- Costes Extraordinarios

## **25. ANÁLISIS DE RIESGOS: VALORACIÓN**

- Aspectos de Análisis de Riesgo
- Identificación de Riesgo
- Valoración de Riesgos
- Riesgos legales y urbanísticos
- Riesgos técnicos
- Riesgos Económicos y Financieros
- Riesgos Mercado y Comerciales

## **26. ESTRUCTURA G. INFORME VALORACIÓN**

- Aspectos generales y Esquema
- Desarrollo Informe: contenidos Esq.
- Informe Simplificado y Esquema
- Instrucciones, Términos y supuestos de valoración de activos inmobiliarios
- Abreviaturas y Definiciones en IVS

## **CASOS – DIGITALIZACIÓN – ANEXOS**

- CASOS PRÁCTICOS
- Relación de casos P. en función de tipo Inversión sector: SUELO, PROMOCIÓN, PATRIMONIO
- DIGITALIZACIÓN Y CASOS
- Uso de las TIC, mediante EXCEL y POWER BI en parte de los casos Prácticos, como hoja de Trabajo o Plantilla.
- ANEXOS 1 – OTROS DOC. TEMARIO
- Temas específicos y complementos al programa Lectivo de las diversas áreas.

## Casos Prácticos

- 1.- Estudio de Promoción Inmobiliaria : Estático y Dinámico Simplificado
- 2.- Análisis y Valor máximo de un Suelo – Formulación Estática
- 3.- Promoción Inmobiliaria Solar , con cambio Financiación
- 4.- Informe de Valoración Hipotecaria de Vivienda en Edificio Plurifamiliar
- 5.- Valoración de Suelo Urbanizado edificado
- 6.- Valoración Derecho de Superficie de un Bloque de Viviendas.
- 7.- Valoración de LIMITACIÓN DE DOMINIO – Orden ECO -805
- 8.- Valoración de Hotel – Informe de Valor para Préstamo Hipotecario
- 9.- Valoración negocio de Restaurante - EXPROPIACIÓN
- 10.- Valoración de Suelo con Agente Urbanizador
- 11.- Valoración de Suelo urbanizable – Patrimonial de Ayuntamiento
- 12.- Valoración de Expropiación de una Finca en Suelo RURAL
- 13.- Valoración Solar Promoción para Préstamo Hipotecario – MR Dinámico
- 14.- Valoración P. Contradictoria ITP- Perito A. y Perito Tercero
- 15.- Valoración de Suelo de un edificio entre Medianerías
- 16.- Valoración de Suelo uso Hotelero
- 17.- NPLs - Inversión activo de Deuda – Non Performing Loan
- 18.- Valoración Expropiación de Finca en Contencioso Adm– Perito Judicial
- 19.- Valoración de 19 Chalets en Alquiler – VPO
- 20.- Promoción de Naves Industriales – Pol. Industrial SEPES – M. Ebro
- 21.- Estudio Comparativo de Valor de Suelo , en Residencial y Hotelero.
- 22.- Valoración de Suelo en Residual – Estándar internacional –IVS-RICS
- 23.- Impugnación de una Liquidación del Impuesto de PLUSVALÍA
- 24.- Valor Expropiación de parte Finca y Demérito - TSJ -Perito Judicial
- 25.- Valoración Suelo - Equidistribución de Beneficios y Cargas
- 26.- Valoración de Oficinas de Mutua de Seguros
- 27.- Valores del Suelo : Permutas en Aportación según Tipología Edificatoria
- 28.- Valor de SOLAR y Demolición de una EDIFICACIÓN existente
- 29.- Valoración Catastral de vivienda edificio plurifamiliar
- 30.- Valoración de una Empresa , con método DCF
- 31.- Valoración de Centro Comercial
- 32.- Valoración de Hotel de cuatro estrellas – Norma ECO-805
- 33.- Valoración de una Nave Logística de SOCIMI



12 horas lectivas + 1 hora digitalización.



Martes de 16:30 a 19:30 horas  
Miércoles de 16:30 a 20:00 horas



Videoconferencia *online* en directo



Plazas limitadas, es necesario inscribirse antes del **13 de septiembre de 2023 a las 13:00h** (horario peninsular). En caso de superarse el número de plazas se adjudicarán mediante orden de inscripción



**SEDE del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Almería**  
Calle Antonio González Egea, 11, 04001 Almería – 950 62 14 07  
formacion@coaat-al.es



Precio **Colegiados: 90 €**  
Precio **no Colegiados: 120 €**

- **MUSAAT** subvenciona a sus respectivos mutualistas con **30 €**, importe que se detraerá del precio de la matrícula.
- **HNA-PREMAAT** subvenciona con **30 €**, a sus mutualistas que lo soliciten en: <https://productos.premaat.es/landing/cursos-coaat/cursos>

*Debes presentar en tu Colegio el certificado de Hna-Premaat que recibirás previamente por email para optar al descuento.*

*En la inscripción debes solicitar el descuento por mutualista de una o dos mutuas.*

## CALENDARIO 2023

### SEPTIEMBRE

L	M	X	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

**INSCRIPCIONES A TRAVÉS DE TU COLEGIO**