



CURSO BÁSICO DE VALORACIONES INMOBILIARIAS



PROFESOR: D. DAMIÁN GARCÍA MARTORELL,
Ingeniero de Edificación. Agente de la
Propiedad Inmobiliaria.

Administrador de Fincas. Máster en Patología y
Técnicas de Rehabilitación del Patrimonio
Arquitectónico por la Universidad Politécnica
de Catalunya. Profesor de la Universidad de las
Illes Balears. Postgrado en Pericia Forense por
la UPC.

PROGRAMA: Se enseñarán los habituales **métodos de comparación, coste, actualización y derechos reales**. Para el seguimiento del curso y antes de su inicio, se enviarán los correspondientes apuntes por e-mail.

Horas lectivas: 18 h.

LUGAR: Sede del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares. Dada la complejidad de los temas a desarrollar el profesor aconseja realizar el curso de manera presencial. En aquellos casos que no fuera posible, se podrá seguir vía zoom.

PRECIOS, CALENDARIO E INSCRIPCIÓN: Consulte documento “inscripción, precios y calendario” que encontrará en información curso o en área de usuarios

TEMARIO:



TEMARIO DEL CURSO BASICO DE VALORACIONES

BLOQUE I - GENERALIDADES

- DIVERGENCIA ENTRE VALORACIONES
- PERFIL DEL TASADOR
- INSTRUMENTAL QUE USA EL TASADOR
- LAS NOTAS REGISTRALES
- LAS FICHAS CATASTRALES
- RELACION DE NORMATIVAS
- LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL
- DEONTOLOGIA DEL TASADOR. CODIGO DEONTOLOGICO
- INCOMPATIBILIDADES DEL TASADOR
- DIFERENCIA ENTRE TASACION Y VALORACION
- CLASES DE VALORACIONES
- VALIDEZ DE LAS VALORACIONES
- INFORME – DICTAMEN – CERTIFICACION
- LA INSPECCION OCULAR – FICHA DE CAMPO
- EL INFORME RESUMEN DE LA TASACION
- EL CERTIFICADO DE TASACION

BLOQUE 2 – EL VALOR INMOBILIARIO

- LOS BIENES INMUEBLES
- CONCEPTO DEL VALOR INMOBILIARIO
- CONCEPTO DE OFERTA Y DEMANDA
- ELEMENTOS DE LA VALORACION
- CONCEPTO DE PRECIO, COSTE Y VALOR DE MERCADO
- TIPOS DE VALORES INMOBILIARIOS. SU CONCEPTO

BLOQUE 3 – ESTUDIOS PREVIOS

- INFLUENCIAS SOBRE EL VALOR DEL SUELO VACANTE
- APRECIACIONES Y DEPRECIACIONES
- LA DEPRECIACION. SU CONCEPTO. LA VIDA UTIL DE LOS INMUEBLES
- CALCULO DE LA DEPRECIACION:
 - DEPRECIACION LINEAL
 - DEPRECIACION INMOBILIARIA
 - DEPRECIACION PARABOLICA PROGRESIVAMENTE CRECIENTE
 - DEPRECIACION PARABOLICA PROGRESIVAMENTE DECRECIENTE
 - DEPRECIACION CATASTRAL

BLOQUE 4 – EL METODO DE LA TECNICA ADITIVA

- PRINCIPIOS DE LAS VALORACIONES
- FORMULACION
- GENERALIDADES SOBRE EL VALOR DEL SUELO
- EL COSTE DE CONSTRUCCIÓN
- LOS GASTOS DE LA PROMOCION
- LOS BENEFICIOS DE LA PROMOCION
- LOS INMUEBLES EN REHABILITACION

BLOQUE 5 – EL METODO DE COMPARACION

- EL PROCESO DE LA VALORACION
- GENERALIDADES. EL METODO DE COMPARACION
- EL METODO DE LA MEDIA ARITMETICA PONDERADA
- CRITICA AL METODO DE COMPARACION
- LOS COMPARABLES. CUADROS. SEGMENTACION Y HOMOGENEIZACION
- EL METODO DE COMPARACION POR SUPERFICIE Y VALOR UNITARIO
- EL METODO DE COMPARACION POR EDAD Y ESTADO FISICO
- EL METODO DE COMPARACION SINTETICO
- EL METODO DE COMPARACION POR COEFICIENTES

BLOQUE 6 – EL METODO DEL VALOR RESIDUAL (SUELO)

- LA VALORACION DEL SUELO. CONCEPTO
- CLASIFICACION DEL SUELO
- SITUACIONES BASICAS DEL SUELO
- LA VALORACION DEL SUELO POR COMPARACION
- LA VALORACION DEL SUELO POR EL METODO DEL VALOR RESIDUAL
- EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO
- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO
- COEFICIENTES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE
- LA VALORACION DEL SUELO URBANIZABLE
- CUADRO DE SUPERFICIES ANTIGUAS DE LAS ISLAS BALEARES

BLOQUE 7 – EL METODO DEL COSTE

- FORMULACION
- COEFICIENTES QUE AFECTAN A SUELO MAS EDIFICACION
- SISTEMA SIMPLIFICADO DE LOS COSTES DESGLOSADOS
- VALORACION DE EDIFICIOS CON MAS DE 100 AÑOS DE EDAD
- VALORACION DE EDIFICIOS CON ORDEN DE DEMOLICION
- VALORACION DE PLANTAS DE APARCAMIENTOS
- VALORACIONES DE EDIFICIOS REFERIDAS A AÑOS ANTERIORES



BLOQUE 8 – EL METODO DE ACTUALIZACIÓN

- EL CONCEPTO DE ACTUALIZACION
- LA ACTUALIZACION A PERPETUIDAD
- LOS INTERESES
- LA RENTA BRUTA
- LOS GASTOS
- LA VALORACION DE LOS ALQUILERES
- LOS TRASPASOS O CESIONES. SU VALORACION
- LA VALORACION FISICA DE LAS EXPLOTACIONES ECONOMICAS (HOTELES)
- VALORACION DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS
- VALORACION DE LOS INMUEBLES DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO
- VALORACION DE LOS INMUEBLES LIGADOS A EXPLOTACIONES ECONOMICAS

BLOQUE 9 – DERECHOS REALES

- DERECHOS REALES. CONCEPTO
- VALORACION DE LA PERMUTA
- VALORACION DE LAS SERVIDUMBRES
- VALORACION DEL USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD
- VALORACION DEL DERECHO DE USO Y HABITACION
- VALORACION DEL DERECHO DE SUPERFICIE



**COLEGIO OFICIAL Y ASOCIACIÓN DE AGENTES DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA DE BALEARES**

General Riera, 44 2 C Palma Teléfono 971 75 97 45

www.coapibaleares.com