

PROGRAMA DEL CURSO DE VALORACIONES INMOBILIARIAS

Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura

1. Valor y renta de mercado

- 1.1. Concepto de Valor y Renta de mercado.
- 1.1.1. Conceptos generales. Definiciones según Directivas Europeas y el Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council: IVSC).

2. Tipos de valoraciones

- 2.1. Valoraciones de mercado o no regladas.
- 2.2. Valoraciones administrativas o regladas.

3. Matemática financiera aplicada a la valoración inmobiliaria

- 3.1. Conceptos generales.
- 3.2. Clases de préstamos.
- 3.3. Capitalización simple.
 - 3.3.1. Concepto de interés, capital y rentabilidad.
 - 3.3.2. Cálculo de los distintos factores que intervienen en la capitalización simple.
 - 3.3.2.1. Cálculo del capital: Ejemplo.
 - 3.3.2.2. Cálculo del tiempo: Ejemplo.
 - 3.3.2.3. Cálculo del interés: Ejemplos.
 - 3.3.2.4. Cálculo de la rentabilidad: Ejemplo.
 - 3.3.2.5. Cálculo del montante: Ejemplo.
 - 3.3.3. Fraccionamiento del tipo de interés: Ejemplos.
 - 3.3.4. Interés natural e interés comercial: Ejemplos.
- 3.4. Capitalización compuesta.
 - 3.4.1. Concepto de valor futuro de un capital actual y valor actual de un capital futuro.
 - 3.4.2. Cálculo de los distintos factores que intervienen en la capitalización compuesta.
 - 3.4.2.1. Cálculo del capital final: Ejemplo.
 - 3.4.2.2. Cálculo del capital inicial: Ejemplo.
 - 3.4.2.3. Cálculo del tiempo: Ejemplo: Ejemplo.
 - 3.4.2.4. Cálculo de la rentabilidad: Ejemplo.
 - 3.4.3. Períodos fraccionarios: Ejemplo.
 - 3.4.4. Fraccionamiento de la rentabilidad: Ejemplo.
- 3.5. Conceptos básicos de economía de empresa.
 - 3.5.1. Concepto de inflación: Ejemplos.

- 3.5.2. Concepto de apalancamiento financiero: Ejemplo.
- 3.5.3. Criterios de selección de una inversión.
- 3.5.3.1. Criterio del Valor Actual Neto (VAN): Ejemplos.
- 3.5.3.2. Criterio de la Tasa Interna de Rendimiento (TIR): Ejemplos.
- 3.5.3.3. Criterio de la Tasa Mixta de Rendimiento (TMR).
- 3.5.3.4. Criterio del plazo de recuperación (Pay back): Ejemplo.
- 3.5.3.5. Criterio del flujo neto total por unidad monetaria comprometida (FNT): Ejemplo.

4. Econometría aplicada a la valoración inmobiliaria

- 4.1. Conceptos generales.
- 4.2. Tipos de variables.
- 4.3. Estadística unidimensional.
- 4.3.1. Variable estadística discreta: distribuciones no agrupadas.
- 4.3.2. Variable estadística continua: distribuciones agrupadas.
- 4.3.3. Representaciones gráficas.
- 4.3.4. Parámetros de centralización y posición.
- 4.3.4.1. Media aritmética.
- 4.3.4.2. Moda.
- 4.3.4.3. Mediana.
- 4.3.4.4. Cuantiles.
- 4.3.5. Parámetros de dispersión.
- 4.3.5.1. Varianza.
- 4.3.5.2. Desviación típica.
- 4.3.5.3. Coeficiente de variación.
- 4.3.5.4. Distribución normal estándar.
- 4.3.5.5. Kurtosis.
- 4.3.6. Intervalo de confianza.

5. Métodos y técnicas clásicas de valoración

- 5.1. Metodología general: Métodos de valoración en función del uso y la finalidad.
- 5.2. Valoración por el método del coste.
- 5.2.1. Conceptos generales: Depreciación y amortización. Métodos analíticos y sintéticos.
- 5.2.2. Metodologías regladas.
- 5.2.2.1. Orden ECO/805/2003: Valor de reemplazamiento bruto y neto.
- 5.2.2.2. Real Decreto 1020/1993: Módulo básico de la construcción (MBC). Tipologías constructivas y categorías. Valor de reposición y coste actual.

- Coeficientes correctores del valor de la construcción: Antigüedad y estado de conservación de la construcción. Criterios de depreciación.
- 5.2.2.3. Real Decreto 1492/2011: Valor de la edificación y valor de reposición bruto. Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones.
 - 5.3. Valoración por método de comparación.
 - 5.3.1. Conceptos generales: Estudio de mercado. Concepto de muestras y comparables.
 - 5.3.2. Metodologías regladas.
 - 5.3.2.1. Orden ECO/805/2003: Concepto de testigos y comparables. Coeficientes de homogeneización y de ponderación.
 - 5.3.2.2. Real Decreto 1492/2011: Concepto de testigos y comparables. Coeficientes de homogeneización y de ponderación. Coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación.
 - 5.4. Valoración por el método residual.
 - 5.4.1. Conceptos generales: Coeficiente de mercado.
 - 5.4.2. Metodologías regladas.
 - 5.4.2.1. Orden ECO/805/2003: Procedimiento de cálculo dinámico y estático. Flujos de caja y tipo de actualización. Tasa libre de riesgo y prima de riesgo.
 - 5.4.2.2. Real Decreto 1020/1993: Factor de localización.
 - 5.4.2.3. Real Decreto 1492/2011: Coeficiente de ponderación de gastos generales y beneficio empresarial.
 - 5.5. Valoración por el método de actualización de rendimientos.
 - 5.5.1. Conceptos generales.
 - 5.5.2. Metodologías regladas.
 - 5.5.2.1. Orden ECO/805/2003: Flujos de caja. Valor de reversión. Tipo de actualización. Valor de actualización.
 - 5.6. Valoración de derechos reales: Clasificación. Método de cálculo de cada uno. Ejemplos.

6. Ejemplo de elaboración de un informe de valoración.