

## FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN

|                                                                                                            |  |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|
| 1.- PRESENTACIÓN DEL CURSO. Prof: Juan V. Visier Massó. Pedro Cantó Saltó 21/Oct. 17:00-18:30.             |  | 1ª SEMANA: 21 de octubre   |
| 2. NOCIONES SOBRE CAPITALIZACION Y ACTUALIZACION. Prof. Juan P. Ruiz Fernández 21/Oct. 18:30-20:00         |  |                            |
| 3.1.- Conceptos de matemática financiera                                                                   |  |                            |
| 3.2.- Adición, sustracción y equivalencia de tasas                                                         |  |                            |
| 3.3.- Tasa utilizadas en la ECO:                                                                           |  |                            |
| 3.3.1. Tasa libre de riesgo. Coste de oportunidad                                                          |  |                            |
| 3.3.2. Prima de riesgo.                                                                                    |  |                            |
| 3.3.3. Tasa libre de actualización                                                                         |  |                            |
| 3.3.4. Índice de precios al consumo                                                                        |  |                            |
| 3.4.- Sistemas de amortización                                                                             |  |                            |
| 3.5.-Flujos de caja.                                                                                       |  |                            |
| 3.5.1. Flujos de caja actualizados                                                                         |  |                            |
| 3.5.2. Nociones básicas del VAN                                                                            |  |                            |
| 3.5.3. Nociones básicas del TIR                                                                            |  |                            |
| 3.6. Bibliografía                                                                                          |  |                            |
| 3.- FUNDAMENTOS JURIDICOS BÁSICOS. Prof. Antonio Villanueva Cuevas. 28/Oct. 16:30-18:00                    |  | 2ª SEMANA: 28 de Octubre   |
| 2.1.- Bienes inmuebles                                                                                     |  |                            |
| 2.2.- Código Civil                                                                                         |  |                            |
| 2.3.- Leyes del Suelo y urbanismo                                                                          |  |                            |
| 2.4.- Legislación sobre VPO                                                                                |  |                            |
| 2.5.- Ley de sociedades                                                                                    |  |                            |
| 2.6.- Ley de arrendamientos urbanos                                                                        |  |                            |
| 2.7.- Ley hipotecaria                                                                                      |  |                            |
| 2.8.- Ley del seguro                                                                                       |  |                            |
| 2.9.- Ley de costas y de carreteras                                                                        |  |                            |
| 2.10.- Ley de Propiedad Horizontal                                                                         |  |                            |
| 2.11.- Ley de Expropiación forzosa                                                                         |  |                            |
| 4.- CASOS PRACTICOS - FUNDAMENTOS JURÍDICOS. Prof. Antonio Villanueva Cuevas. 28/Oct. 18:00-19:00          |  | 3ª SEMANA: 4 de noviembre  |
| 5.- RESOLUCIÓN CASOS PRÁCTICOS CAPITALIZACION Y ACTUALIZACION. Juan P. Ruiz Fernández. 28/Oct. 19:00-20:30 |  |                            |
| 6.- INTRODUCCIÓN A LA VALORACION. Prof. Juan V. Visier Massó. 4/Nov. 17:00-18:30                           |  |                            |
| 6.1. Introducción                                                                                          |  |                            |
| 6.2. Valor de Mercado según EVS. Definición de bien inmueble Código Civil.                                 |  |                            |
| 6.3. Aspectos relevantes del valor inmobiliario                                                            |  |                            |
| 6.4. Valores técnicos y métodos para su determinación                                                      |  |                            |
| 6.5. Definiciones previas y términos de uso común                                                          |  |                            |
| 7.- EL INFORME DE VALORACION. Prof. Enrique Torrero Fuentes. 4/Nov. 18:30-20:00                            |  |                            |
| 7.1. Documentos.                                                                                           |  |                            |
| 7.2. Comprobaciones.                                                                                       |  |                            |
| 7.2.1.- Comprobaciones urbanísticas                                                                        |  |                            |
| 7.2.2.- Tenencia y Régimen Legal                                                                           |  |                            |
| 7.3. El informe de valoración.                                                                             |  |                            |
| 7.3.1.- Identificación del inmueble                                                                        |  |                            |
| 7.3.2.- Superficies                                                                                        |  |                            |
| 7.3.3.- Comprobaciones urbanísticas.                                                                       |  |                            |
| 7.3.4.- Condicionantes y Advertencias                                                                      |  |                            |
| 7.3.5.- Oferta y demanda                                                                                   |  |                            |
| 7.3.6.- Nociones sobre coyuntura inmobiliaria.                                                             |  |                            |
| 8.- CASOS PRACTICOS - INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN. Prof. Juan V. Visier Massó. 11/Nov. 16:30-18:30        |  | 4ª SEMANA: 11 de noviembre |
| 9.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS - INFORME VALORACION. Prof. Enrique Torrero 11/Nov. 18:30-20:30             |  |                            |
| 18/ Nov de 2020. Fin entrega prácticas y evaluación del módulo                                             |  | 5ª SEMANA                  |

## MÉTODOS BÁSICOS DE VALORACIÓN Y TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

|                                                                                                                                       |  |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|
| 1.- MÉTODO DE COMPARACIÓN. Prof. Juan V. Visier Massó. Pedro Cantó. 25/Nov. 17:00-18:30                                               |  | 1ª SEMANA: 25 de noviembre |
| 2.1. Introducción y objetivos                                                                                                         |  |                            |
| 2.2. Valor de mercado de inmuebles. Utilidades                                                                                        |  |                            |
| 2.3. Método de comparación                                                                                                            |  |                            |
| 2.3.1. Utilizades del método y requisitos de aplicación                                                                               |  |                            |
| 2.3.2. Metodología aplicada                                                                                                           |  |                            |
| 2.3.3. Criterios para la homogeneización de comparables                                                                               |  |                            |
| 2.3.4. Ejemplo de homogeneización de comparables                                                                                      |  |                            |
| 2.4. Resumen y conclusiones finales                                                                                                   |  |                            |
| 2.- METODO DEL COSTE / M. RES. ESTÁTICO. Prof. Juan V. Visier Massó. Pedro Cantó. 25/Nov. 18:30-20:30                                 |  |                            |
| 3.1. Método del coste                                                                                                                 |  |                            |
| 3.1.1. Introducción y objetivos                                                                                                       |  |                            |
| 3.1.2. Definición de concepto de coste frente a valor de mercado                                                                      |  |                            |
| 3.1.3. Bases metodológicas para la determinación de valores                                                                           |  |                            |
| 3.1.4. Metodo del coste de reemplazamiento de inmuebles                                                                               |  |                            |
| 3.1.5. Consideraciones sobre el valor de reemplazamiento y su relación con el VM (Coeficiente K)                                      |  |                            |
| 3.2. Método residual estático                                                                                                         |  |                            |
| 3.2.1. Fundamento y Tipologías                                                                                                        |  |                            |
| 3.2.2. Estimación de costes y margen de beneficio promoción                                                                           |  |                            |
| 3.2.3. Promoción inmobiliaria más probable                                                                                            |  |                            |
| 3.2.4.- Cálculo de valores                                                                                                            |  |                            |
| 3.2.5. Resumen y conclusiones finales                                                                                                 |  |                            |
| 3.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS METODO DE COMPARACIÓN. Prof. Juan V. Visier Massó. Pedro Cantó Saltó. 2/Dic. 17:00-18:30               |  | 2ª SEMANA: 2 de diciembre  |
| 4.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS METODO DE COSTE Y RESIDUAL ESTÁTICO. Prof. Juan V. Visier Massó. Pedro Cantó Saltó. 2/Dic. 18:30-20:30 |  |                            |
| 5. VALORACION DE DIFERENTES TIPOS DE INMUEBLES. Prof. Pedro Cantó Saltó. 9/Dic. 17:00-18:00                                           |  | 3ª SEMANA: 9 diciembre     |
| 6. Viviendas                                                                                                                          |  |                            |
| 6.1.- Vivienda plurifamiliar.                                                                                                         |  |                            |
| 6.2.- Vivienda unifamiliar.                                                                                                           |  |                            |
| 6.3.- Viviendas en rehabilitación                                                                                                     |  |                            |
| 6.4.- Vivienda alquilada                                                                                                              |  |                            |
| 6. VALORACION DE DIFERENTES TIPOS DE INMUEBLES. Prof. Pedro Cantó Saltó. 9/Dic. 18:00-19:00                                           |  |                            |
| 7. Locales y Oficinas                                                                                                                 |  |                            |
| 7.1.- Locales comerciales.                                                                                                            |  |                            |
| 7.2.- Coeficiente Tabla de Fondo                                                                                                      |  |                            |
| 7.3.- Oficinas.                                                                                                                       |  |                            |
| 7. VALORACION DE DIFERENTES TIPOS DE INMUEBLES. Prof. Pedro Cantó Saltó. 9/Dic. 19:00-20:00                                           |  |                            |
| 8. Naves industriales.                                                                                                                |  |                            |
| 8.- EDIFICIOS TERMINADOS Y EN CONSTRUCCIÓN. Prof. Pedro Cantó Saltó. 9/Dic. 20:00-20:30                                               |  |                            |
| 9.1.- Valoración de edificios terminados.                                                                                             |  |                            |
| 9.2.- Valoración de edificios en construcción.                                                                                        |  |                            |
| 9.3.- Valoración de edificios en rehabilitación.                                                                                      |  |                            |
| 9.4.- Certificación de obra y su influencia en el valor de tasación.                                                                  |  |                            |
| 9.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS DE VIVIENDAS. Prof. Pedro Cantó Saltó. 16/Dic. 17:00-18:30                                             |  | 4ª SEMANA: 16 de diciembre |
| 10.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS DE LOCALES, OFICINAS Y NAVES, EDIF CONSTRUCCIÓN Prof. Pedro Cantó Saltó. 16/Dic. 18:30- 20:00         |  |                            |
| 7/ Enero. 2023. Fin entrega prácticas y evaluación del módulo                                                                         |  | 5ª SEMANA:                 |

|                                                                                                                            |  |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|
| 1. NOCIONES SOBRE ANALISIS DE INVERSIONES. Prof. Raúl del Pozo Rubio. 13/Enero. 16:30-18:00                                |  | 1ª SEMANA: 13 de enero |
| 1.1.- Valor Actual Neto (VAN)                                                                                              |  |                        |
| 1.2.- Tasa Interna de Retorno (TIR).                                                                                       |  |                        |
| 1.3.- Inmuebles ligados a actividades económicas.                                                                          |  |                        |
| 1.4.- Estudios de viabilidad económica-financiera                                                                          |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 2.- ASPECTOS URBANISTICOS PREVIOS A LA VALORACION DE SUELOS. Prof. Pedro Cantó Saltó. 13/Enero. 18:00-19:30                |  |                        |
| 2.1. Ley del Suelo.                                                                                                        |  |                        |
| 2.1.1.- Normas y reglamentos                                                                                               |  |                        |
| 2.1.2.- Ordenación urbanística en municipios                                                                               |  |                        |
| 2.1.3.- Clasificación del suelo                                                                                            |  |                        |
| 2.1.4.- Tipos de planeamiento                                                                                              |  |                        |
| 2.1.5.- Normas de tramitación                                                                                              |  |                        |
| 2.1.6.- Terminología urbanística                                                                                           |  |                        |
| 2.2.- Expropiaciones                                                                                                       |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 3.- VALORACION DE SUELOS: METODO RESIDUAL DINAMICO. Prof. Enrique Torrero Fuentes. 13/Enero 19:30-21:00                    |  |                        |
| 3.1.- Metodología                                                                                                          |  |                        |
| 3.2.- Desarrollo de una promoción.                                                                                         |  |                        |
| 3.3.- Distribución de ingresos y gastos, plazos.                                                                           |  |                        |
| 3.4.- Calculo del valor del suelo                                                                                          |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 4.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS ANALISIS DE INVERSIONES. Prof. Raúl del Pozo Rubio. 20/Enero. 16:30-18:00                   |  | 2ª SEMANA: 20 de enero |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 5.- RESOLUCIÓN CASOS PRÁCTICOS ASPECTOS URBANISTICOS. Prof. Pedro Cantó Saltó. 20/Enero. 18:00-19:30                       |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 6.- RESOLUCIÓN CASOS PRÁCTICOS RESIDUALES DINÁMICOS. Prof. Enrique Torrero Fuentes. 20/Enero. 19:30-21:00                  |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 7.- INMUEBLES EN RENTA. Prof. Francisco J. Bayona. 27/Enero. 17:00-18:30                                                   |  | 3ª SEMANA: 27 de enero |
| 7.1.- Valoración de inmuebles en renta: Datos contrato, tasas y valor de reversión                                         |  |                        |
| 7.2.- Determinación de valores de actualización (VA) de rentas actuales, de contrato y de mercado                          |  |                        |
| 7.3.- Ejemplo de determinación del VA para elementos/ edificios de uso residencial en renta.                               |  |                        |
| 7.4.- Ejemplos para edificio de uso exclusivo de oficinas.                                                                 |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 8.- INMUEBLES LIGADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS (ILAE). Prof. Francisco J. Bayona. 27/Enero. 18:30-20:00                    |  | 4ª SEMANA: 3 feb       |
| 8.1. Definición y tipologías de ILAES                                                                                      |  |                        |
| 8.2. Metodología aplicable                                                                                                 |  |                        |
| 8.3.- Aplicación a la valoración de Hoteles. (Tipos de contabilidad).                                                      |  |                        |
| 8.4.- Aplicación a la valoración de Centros Comerciales (Concepto de SBA).                                                 |  |                        |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 9.- RESOLUCION DE CASOS PRACTICOS EDIFICIOS EN RENTA. Prof. Francisco J. Bayona. 3/Febrero. 17:00-20:00                    |  | 5ª SEMANA: 10 feb      |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 10.- RESOLUCIÓN DE CASOS PRACTICOS EDIFICIOS EN EXPLOTACION ECONOMICA. Prof. Francisco J. Bayona. 10/Febrero. 17:00-20:00. |  | 6ª SEMANA: 17 feb      |
|                                                                                                                            |  |                        |
| 17/ Febrero. 2023. Fin entrega prácticas y evaluación del módulo                                                           |  | 6ª SEMANA: 24 feb      |

## 4

## VALORACIONES ESPECIALES Y ACREDITACIONES INTERNACIONALES

|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| 1.- ESTÁNDARES INTERNACIONALES. Prof. Alberto Cabrera. 24 Febrero. 17:00-18:30                                   |  | 1ª SEMANA: 24 de Febrero |                       |
| 7.1.- International Valuation Standars (IVS)                                                                     |  |                          |                       |
| 7.2.- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)                                                            |  |                          |                       |
| 7.3.- European Valuation Standars (EVS)                                                                          |  |                          |                       |
| 7.4.- Código ético y conflictos de interés                                                                       |  |                          |                       |
| 2.- NORMAS EUROPEAS DE VALORACION (EVS). Prof. Alberto Cabrera. 10/Marzo. 18:30-20:00                            |  |                          |                       |
| 8.1.- Base de valor                                                                                              |  |                          |                       |
| 8.2.- Bases de valor                                                                                             |  |                          |                       |
| 8.3.- El proceso de valoración                                                                                   |  |                          |                       |
| 8.4.- Rentabilidad, diferencias entre ellas e influencia en la valoración                                        |  |                          |                       |
| 8.5.- Informe de valoración                                                                                      |  |                          |                       |
| 3.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS ESTÁNDARES INTERNACIONALES. Prof. Alberto Cabrera. 3 Marzo. 17:00-20:00           |  |                          | 2ª SEMANA: 3 de marzo |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 4.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS NORMAS EUROPEAS DE VALORACION (EVS). Prof. Alberto Cabrera. 10 Marzo. 17:00-20:00 |  | 3ª SEMANA: 10 de marzo   |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 5.- VALORACIÓN CATASTRAL. Prof. Pedro Cantó. 17 Marzo. 16:30-18:00                                               |  | 4ª SEMANA: 17 de marzo   |                       |
| 1.1.- Normas de Valoración.                                                                                      |  |                          |                       |
| 1.2.- Módulos y Ponencias.                                                                                       |  |                          |                       |
| 1.3.- Valoración del suelo y construcción                                                                        |  |                          |                       |
| 1.4.- Comprobación de valores.                                                                                   |  |                          |                       |
| 6.- TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA. Prof. Pedro Cantó. 17 Marzo. 18:00-19:30                                   |  | 5ª SEMANA: 24 de marzo   |                       |
| 2.1.- Normativa                                                                                                  |  |                          |                       |
| 2.2.- Procedimiento                                                                                              |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 7.- VALORACIONES AGRARIAS. Prof. Lorenzo Desviat. 17 Marzo. 19:30-21:00                                          |  | 6ª SEMANA: 31 de marzo   |                       |
| 3.1.- Valoraciones para Transmisiones patrimoniales, procedimiento, normativa, criterios.                        |  |                          |                       |
| 3.2.- Valoraciones de Fincas Rústicas y Suelos No urbanizables                                                   |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 8.- RESOLUCIÓN CASOS PRACTICOS VALORACION CATASTRAL Y TPC. Prof. Pedro Cantó. 24/Marzo. 16:30-18:00              |  | 7ª SEMANA: 7 de abril    |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 9.- RESOLUCIÓN CASOS PRÁCTICOS VALORACION DE TASACIÓN P. C. Prof. Pedro Cantó. 24/Marzo. 18:00-19:30             |  | 8ª SEMANA: 14 de abril   |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 10.- RESOLUCIÓN CASOS PRÁCTICOS VALORACIONES AGRARIAS. Prof. Lorenzo Desviat. 24/Marzo. 19:30-21:00              |  | 9ª SEMANA: 21 de abril   |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
|                                                                                                                  |  |                          |                       |
| 31/Marzo. 2023. Fin entrega prácticas y evaluación del módulo                                                    |  | 10ª SEMANA: 28 de abril  |                       |

## 5

## TRABAJO FIN DE CURSO CURSO 22/23

|                                                                                    |  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
|                                                                                    |  | ABRIL           |
| <b>1.- ADJUDICACIÓN TRABAJOS FIN DE CURSO. 3/Abril/2023</b>                        |  | Semana 3 abril  |
| <b>2.- TUTORÍAS ON LINE. Profesores TFC</b>                                        |  | Semana 10 abril |
| <b>2.- TUTORÍAS ON LINE. Profesores TFC</b>                                        |  | Semana 17 abril |
| <b>4.- TUTORÍAS ON LINE. Profesores TFC</b>                                        |  | Semana 24 abril |
| <b>5.- EXPOSICIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS TRABAJOS. 5 de mayo 2023. Profesores TFC</b> |  | Semana 1 mayo   |