



# CURSO VALORACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVOS



**MIP** MÁSTER  
INMOBILIARIO  
Asset, Property & Real Estate Management



ORGANIZADO POR:



## Objetivos

Esta asignatura perteneciente al Máster Inmobiliario "Asset, Property & Real Estate Management", capacitará a los profesionales para intervenir en la realización de valoraciones de los activos más frecuentes, tanto en el campo de los estándares internacionales como en el de la normativa nacional regulada por Banco de España, aplicando los conocimientos impartidos en matemáticas financieras y en técnicas de valoración.



## Programa

### Principios y Definiciones

**1. Aspectos fundamentales de la Valoración.** El Libro Rojo, las IVS, las EVS y la Orden ECO/805/2003. Definiciones, incluyendo estándar de valoración, base de valor, enfoque de valoración, método de valoración, hipótesis e hipótesis especial, valorador y tipos de bienes. Principios de valoración. Códigos éticos: RICS, IVSC y TEGoVA. Sistemas de acceso a MRICS y REV. Rutas y especializaciones. Ejemplos.

**2. El proceso de Valoración.** Las condiciones de contratación. Documentación, información y alcance de las investigaciones. Aspectos básicos de metodología de valoración. Elaboración del informe de valoración. Ejemplos.

### Fundamentos Financieros de la Valoración

**1. Aspectos financieros básicos.** Riesgo económico y riesgo financiero. El binomio rentabilidad-riesgo. Los tipos de interés como medida de rentabilidad-riesgo. Consideración de la inflación. Consideración de los impuestos. Consideración del apalancamiento financiero. Periodificación. Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**2. La inversión empresarial.** Concepto de inversión. Características financieras que definen una inversión. Terminología empleada. Formulación financiera básica. Rentabilidad o "yield": inicial, de salida, bruta, neta, triple neta, rentabilidad equivalente. Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**3. Aspectos básicos de Matemática Financiera.** Formulación y notación. Capitalización y descuento. Corto plazo y largo plazo. Concepto de renta. Tipos de rentas: temporales y perpetuas; simples y complejas. Valor actual y valor final de una renta. Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**4. Aspectos contables básicos.** Principios básicos de Contabilidad. Cuenta de pérdidas y ganancias: concepto, ordenación, componentes. Ingresos, gastos y resultados. Balance de situación: concepto, ordenación, componentes, criterios de valoración de los activos. Activos, pasivos y patrimonio neto. Consideración de la amortización. Otros informes financieros. Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**5. La financiación empresarial.** Financiación mediante fondos propios. Financiación mediante fondos ajenos. Rentabilidad exigida a los fondos propios. Coste de la deuda. Coste del capital (coste medio de financiación). Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**6. Aspectos estadísticos básicos.** Distribuciones de frecuencias. Medidas de centralización, dispersión, posición y forma. Análisis de correlación y regresión. Probabilidad y valoración. Estadística censal y muestral. Ejemplos de aplicación a valoraciones inmobiliarias.

**7. Análisis financiero.** Concepto del flujo de tesorería. Métodos de cálculo del flujo de tesorería. Tipos de flujos de tesorería. Coherencia con las tasas de descuento. Comparación entre capitalización y DCF. Componentes contables y ratios financieras: ROI, ROE, NOI, GOP, etc. Ejemplos de aplicación a valoraciones.

**8. Análisis de inversiones.** El valor actual neto y la tasa interna de retorno. Comparación de los criterios VAN y TIR. Valor de reversión. Análisis de sensibilidad. Errores frecuentes en la valoración de empresas. Inmuebles ligados a explotación económica. Ejemplos de aplicación a valoraciones inmobiliarias.

## Enfoques y Métodos de Valoración

**1. Enfoque de Comparación.** Concepto. Parámetros de comparación. Estudio de mercado. Depuración de muestras. Comparación de muestras. Homogeneización de muestras. Valor de mercado. Ejemplos.

**2. Enfoque de Renta.** Actualización. Métodos que adoptan el enfoque de rentas: actualización de rentas, Descuento de flujo de efectivos, diversos modelos de valoración de opciones. Definiciones. Concepto financiero de una renta. Clasificación de rentas. Nomenclatura financiera. Tipos de actualización. Rentas de contrato. Rentas esperadas. Rentas brutas. Rentas infravaloradas o sobrevaloradas vs Rentas de Mercado. Usufructo y nuda propiedad. Rentas perpetuas. Aplicación de rentas al área inmobiliaria. Gastos inmobiliarios. Renta neta. Inmuebles adscritos a explotación económica. Ejemplos.

**3. Método Residual.** Método Estático. Valor residual estático del suelo. Margen de beneficio del promotor sobre ingresos y sobre costes. Volatilidad del valor. Método Dinámico. Gastos de promoción. Ingresos de promoción. Tasa de actualización. Valor residual dinámico del suelo. Ejemplos.

**4. Enfoque de Coste.** Concepto. Método. Parámetros físicos, geométricos y temporales. Estado de conservación. Antigüedad y vida útil. Apreciación y depreciación física. Apreciación y depreciación funcional. Coste de construcción actual. Coste del suelo. Coeficiente de mercado. Valor de reposición bruto. Valor de reposición neto o Coste Bruto Depreciado. Ejemplos.

## Valoración en España

**1. Objeto de la Orden ECO 805/2003.** Ámbito de aplicación, finalidades. Principios y definiciones fundamentales. Marco legal: Ley Hipotecaria y Orden ECO 805/2003. Criterios de selección de los métodos. Procedimientos. Documentos necesarios. Observaciones, condicionantes y advertencias. El informe de tasación hipotecaria. Consejos técnicos y gramaticales. Recursos para valorizar al máximo la presentación del trabajo del valorador. Ejemplos.

**2. Valor Máximo Legal. Concepto.** Procedimiento. Legislación en materia de vivienda de protección pública. Determinación del valor máximo de venta. Ejemplos.

**3. Valoraciones por tipologías matizando según las finalidades de valoración más frecuentes.** Casos prácticos de viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, terrenos, locales comerciales, oficinas y naves industriales.

## Innovación en valoración

**1. AVMs (Automated Valuation Models).** Desarrollo y Gestión de herramientas de valoración por AVM.

**2. El futuro de la valoración.** Horizonte 2029 de la Valoración.

## Proyecto de la asignatura

Entregado por partes y elaborado en equipo.



## Profesorado

### DIRECTOR DEL CURSO

#### Leandro Sergio Escobar Torres

Licenciado en Derecho y Licenciado en Administración y Dirección de Empresas. Abogado. Economista. MRICS. REV. EFA. Director del Área de Valoraciones del Máster Inmobiliario. FEE-COAATM. ATASA.

### CLAUSTRO DE PROFESORES

#### Carlos Bravo Durá

Arquitecto. Profesor del Máster en Gestión de la Edificación FEE-UNED. ALIA TASACIONES.

#### Leandro-Sergio Escobar Torres

Licenciado en Derecho y Licenciado en Administración y Dirección de Empresas. Abogado. Economista. MRICS. REV. EFA. Director del Área de Valoraciones del Máster Inmobiliario. FEE-COAATM. ATASA.

#### Pablo Ferreras Rodríguez

Ingeniero Técnico Industrial. MRICS. ALIA TASACIONES

#### José Antonio López Torralba

Arquitecto. MRICS. CBRE VALUATION ADVISORY.

#### José Manuel Sánchez Rodríguez

Ingeniero de Edificación. Arquitecto Técnico. MRICS. rv. Profesor del Máster en Gestión de la Edificación FEE-UNED. Director Real Estate BDO.

#### Susana Suárez Alvaríño

Arquitecto. RICS candidate. Valuation Manager en EV Services.

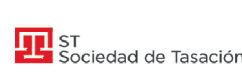
# CURSO VALORACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVOS



## Información general

Fechas	
Horario	
Carga lectiva	
Convalidaciones	
Precio de matrícula	
Forma de pago	
Más información	

### ENTIDADES COLABORADORAS DEL MÁSTER INMOBILIARIO:



### ORGANIZADO POR:

