

TASACIONES CON TASAPLUS

CURSO INTENSIVO - TEMARIO COMPLETO

El contenido de este temario es orientativo, pudiendo adaptarse en función del nivel de conocimiento e intereses del alumno, obviando partes que ya domine y aprovechando ese tiempo para profundizar más en otras funcionalidades.

El contenido exacto se pasará en la oferta personalizada tras haberlo acordado previamente con el cliente.

Algunas partes, como Croquis Xpress y Visados son opcionales, según necesidad del cliente.

1. PARTE TEÓRICA

1.1. Tipos de inmueble

- 1.1.1. Viviendas
 - 1.1.1.1. Viviendas unifamiliares
 - 1.1.1.2. Pisos
 - 1.1.1.3. Apartamentos
- 1.1.2. Locales
- 1.1.3. Naves
- 1.1.4. Oficinas
- 1.1.5. Hoteles
- 1.1.6. Garajes
- 1.1.7. Trasteros
- 1.1.8. Rústicas
- 1.1.9. Solares
 - 1.1.9.1. Urbanos
 - 1.1.9.2. Urbanizables

1.2. Tasación de complejos.

1.3. Tasaciones especiales (hoja en blanco)

1.4. Características Principales

- 1.4.1. Superficie
- 1.4.2. Antigüedad
- 1.4.3. Calidad
- 1.4.4. Situación
 - 1.4.4.1. Orientación
 - 1.4.4.2. Tipo de zona, calle, etc...
 - 1.4.4.3. Comunicaciones
 - 1.4.4.4. Infraestructuras

1.5.Principios de valoración clásicos:

- 1.5.1. Mayor y mejor uso
 - 1.5.1.1. Sustitución
 - 1.5.1.1.1. Temporalidad
 - 1.5.1.1.2. Proporcionalidad
- 1.5.2. Principio de prudencia
 - 1.5.2.1. Finalidad
 - 1.5.2.1.1. Anticipación
 - 1.5.2.2. Probabilidad
- 1.5.3. Transparencia
 - 1.5.3.1. Valor residual

1.6.Principios de valoración adicionales en TasaPLUS

- 1.6.1. Homogeneidad
- 1.6.2. Certeza

1.7.Composición del valor

- 1.7.1. Valor del suelo (incluyendo estudios y trabajos previos de preparación)
- 1.7.2. Coste de la construcción
- 1.7.3. Impuestos
- 1.7.4. Honorarios técnicos y dirección de obra
- 1.7.5. Licencias
- 1.7.6. Tasas
- 1.7.7. Control técnico
- 1.7.8. Seguros
- 1.7.9. Gastos de administración
- 1.7.10. Gastos financieros
- 1.7.11. Gastos de comercialización
- 1.7.12. Beneficio del promotor

1.8.Métodos de cálculo del valor

- 1.8.1. Comparación de mercado
 - 1.8.1.1. Comparables
 - 1.8.1.1.1. Existencia
 - 1.8.1.1.2. Idoneidad
 - 1.8.1.1.3. Fuente: fiabilidad
 - 1.8.1.1.4. Caducidad
 - 1.8.1.1.5. Solares: muestras de inmuebles de usos similares
- 1.8.2. Capitalización de rentas
- 1.8.3. Capitalización de beneficios
- 1.8.4. Método de coste (reposición o puesta a nuevo)
- 1.8.5. Valor catastral
- 1.8.6. Valor registral o escriturado
- 1.8.7. Valor residual estático
- 1.8.8. Valor residual dinámico

1.9.Reducciones del valor

- 1.9.1. Depreciación por antigüedad
- 1.9.2. Depreciación funcional (defectos, falta de acabados, mala distribución, obras necesarias...)
- 1.9.3. Depreciación por tendencia de mercado
- 1.9.4. Finalidad: Principio de prudencia en hipotecas o embargos)
- 1.9.5. Fiabilidad de los comparables utilizados
- 1.9.6. Inadecuación del inmueble a la demanda de la zona
- 1.9.7. Cargas y gravámenes
- 1.9.8. Problemas urbanísticos
- 1.9.9. Costes de segregación, ajustes de cabida etc...
- 1.9.10.Plazo de ejecución: a mayor plazo mayor riesgo y por tanto menor valor.

1.10. Criterios de homogeneización:

- 1.10.1.Superficie: normalmente a menor superficie más valor unitario
- 1.10.2.Calidad: mayor calidad más valor unitario
- 1.10.3.Ubicación: mejor situación, orientación , etc... más valor unitario
- 1.10.4.Ascensor: Dependiendo de la altura supone más valor
- 1.10.5.Aparcamiento: además del valor propio del garaje, disponer de él incrementa el valor de una vivienda o local
- 1.10.6.Fondo y fachada en locales: una proporción de fachada inferior a 1/4 del fondo debe penalizar el valor del local, por lo que deberíamos plantearnos establecer zonas a distintos precios. Igual pasa con sótanos, altillos, etc...
- 1.10.7.Terreno adyacente: en casas puede servir de jardín, piscina, huerto... En naves como aparcamiento... Disponer de él supone mayor valor. Si es mucho se puede considerar su valor aparte, si no simplemente se repercute como coste de suelo en los metros de edificación.

2. VIVIENDAS

2.1.Casas

- 2.1.1. Chalets
- 2.1.2. Adosados
- 2.1.3. Pareados
- 2.1.4. Entre medianeras

2.2.Pisos

- 2.2.1. Una sola planta
- 2.2.2. Dúplex, triplex
- 2.2.3. Anexos
 - 2.2.3.1. Garaje
 - 2.2.3.2. Trastero

2.3.Apartamentos

- 2.3.1. Segunda residencia
- 2.3.2. Alquiler turístico

2.4. Hoteles y Apartoteles (en preparación):

- 2.4.1. Es un tipo especial de local, con una normativa específica en función de sus estrellas
- 2.4.2. Mezcla elementos de vivienda (habitaciones) con elementos de hostelería (restaurante) y con elementos industriales (maquinaria, beneficio)
- 2.4.3. Requiere una descripción completamente diferente a cualquier otro negocio
- 2.4.4. Puede incluir otros servicios para el ocio, salud, relax, trabajo
 - 2.4.4.1. Piscinas
 - 2.4.4.2. Instalaciones deportivas
 - 2.4.4.3. Spa
 - 2.4.4.4. Gimnasio
 - 2.4.4.5. Servicios de animación
 - 2.4.4.6. Zona lobby
 - 2.4.4.7. Cafetería
 - 2.4.4.8. Salas o zonas para trabajo y negocios
 - 2.4.4.9. Salones de reuniones y conferencias
 - 2.4.4.10. Salones para bodas y celebraciones
 - 2.4.4.11. Aparcamiento para clientes

3. LOCALES, NAVES, OFICINAS, GARAJES y TRASTEROS

3.1. Locales

- 3.1.1. Usos: Garaje, comercial, almacén, oficina,...
- 3.1.2. Planta acceso y plantas interiores.
- 3.1.3. Fondo y fachada: luz interior
- 3.1.4. Visibilidad: chaflanes, escaparate, orientación respecto al tráfico, tráfico peatonal
- 3.1.5. Zona: poder adquisitivo del vecindario, tipos de negocios en la zona
- 3.1.6. Negocios en explotación: cuentas y viabilidad, fama, exclusividad...

3.2. Naves

- 3.2.1. Usos: industrial, almacén, comercial, ocio...
- 3.2.2. Versatilidad
- 3.2.3. Accesos
- 3.2.4. Aparcamiento y transporte
- 3.2.5. Maquinaria o equipamientos especiales que deban ser valorados.

3.3. Oficinas

- 3.3.1. Demanda en la zona
- 3.3.2. Diferencias respecto a las viviendas
 - 3.3.2.1. Recepción
 - 3.3.2.2. Patio

- 3.3.2.3. Archivo
- 3.3.2.4. Aseos diferenciados
- 3.3.2.5. Despachos
- 3.3.2.6. Salas de reuniones
- 3.3.2.7. Necesidades especiales de cableado
 - 3.3.2.7.1. Cuadro eléctrico apto para aire acondicionado, Servidores, etc...
 - 3.3.2.7.2. Sistema de alimentación ininterrumpida
 - 3.3.2.7.3. Suelo técnico, cableado de red, instalación wifi, dmz, intranet.
 - 3.3.2.7.4. Sistemas de seguridad adicionales para proteger los servidores.
 - 3.3.2.7.5. Centralita y comunicaciones.
- 3.3.2.8. Aparcamiento para directivos y visitas.

3.4. Garajes

- 3.4.1. Necesidad
- 3.4.2. Oferta y demanda
- 3.4.3. ¿Qué se valora de un aparcamiento?
 - 3.4.3.1. Número de niveles para acceder
 - 3.4.3.1.1. Planta baja
 - 3.4.3.1.2. Sótanos
 - 3.4.3.1.3. Plantas en altura
 - 3.4.3.2. Vías de acceso
 - 3.4.3.2.1. Ancho de la calle de circulación
 - 3.4.3.2.2. Señalización e iluminación
 - 3.4.3.2.3. Puertas o rampas de acceso independientes para entrada y salida
 - 3.4.3.3. Capacidad
 - 3.4.3.3.1. Nº de vehículos automóvil
 - 3.4.3.3.2. Tamaño de los vehículos
 - 3.4.3.3.3. Nº de vehículos motocicleta
 - 3.4.3.4. Seguridad: si es un garaje comunitario, privado con cierre propio para el vehículo, si es público o semipúblico...
 - 3.4.3.5. Facilidad de acceso
 - 3.4.3.5.1. Amplitud de la plaza
 - 3.4.3.5.2. Altura
 - 3.4.3.5.3. Maniobrabilidad
 - 3.4.3.5.3.1. Pilares o elementos arquitectónicos como muros, bajantes
 - 3.4.3.5.3.2. Tamaño de la parcela y proximidad a otros vehículos

3.5. Trasteros

Tipo especial de local, normalmente anexo a una vivienda u otro local, con uso de almacenaje.

Un ejemplo simple de valoración.

4. TERRENOS: RUSTICAS, SOLARES URBANOS Y URBANIZABLES

4.1. Tipo según plan urbanístico

4.1.1. Rústica

- 4.1.1.1. No existe un plan urbanístico
- 4.1.1.2. Se puede edificar pero se requiere una gran parcela
- 4.1.1.3. Uso normalmente agrícola, ganadero o monte aunque puede contener elementos como naves industriales o de granja. También susceptible de explotación si dispone de recursos útiles (canteras, graveras, agua, minerales) o una ubicación especial (aparcamiento en una zona que reciba turismo, algunos tipos de negocio como Campings, etc...)

4.1.2. Urbana

- 4.1.2.1. Suelo urbano con un plan urbanístico ya en marcha
- 4.1.2.2. Inmediatamente edificable. Inversión a corto plazo.
- 4.1.2.3. Se valora en función del mejor uso posible (puede combinar varios usos)
- 4.1.2.4. Comparación:
 - 4.1.2.4.1. Comparables directos: otros solares similares si se trata de una urbanización parcelada
 - 4.1.2.4.2. Comparables indirectos: no hay solares similares en la zona pero hay edificaciones de los tipos y usos permitidos para ese solar. Se buscan comparables para cada uno de sus usos
 - 4.1.2.4.3. Comparación por método residual estático: Se averigua el precio unitario de cada uso previsto en la zona y se aplica a la edificabilidad permitida.

4.1.3. Urbanizable

- 4.1.3.1. Suelo rústico o urbano donde no se puede edificar aún pero donde ya se sabe que va a haber un plan de ordenación urbana, con calles, encintado de aceras, alumbrado público, saneamiento...
- 4.1.3.2. No se puede comparar con inmuebles actuales.
- 4.1.3.3. Comparación por método residual dinámico: Contempla el riesgo de que el plan pueda demorarse o aplazarse, que la situación del mercado cambie por ejemplo por una crisis... por lo que se trata de una inversión a largo plazo.
- 4.1.3.4. Requiere la realización de un plan de viabilidad para el cálculo del valor futuro y una depreciación en función de los años que se estiman necesarios para recuperar la inversión.

5. CONFIGURACION

5.1. Mostrar u ocultar apartados

- 5.1.1. Autonumeración
- 5.1.2. Casillas en blanco
- 5.1.3. Revisión en el visor

5.2. Valores por defecto

5.3. Aspecto

5.4. Configuración de Impresión

- 5.4.1. Configuración de las partes a imprimir por defecto
 - 5.4.1.1. Portada
 - 5.4.1.2. Índice (1 a 3 niveles)
 - 5.4.1.3. Certificado con fecha y valor final
 - 5.4.1.4. Cuerpo del informe con todos sus apartados
 - 5.4.1.5. Documentación gráfica
 - 5.4.1.6. Documentación anexa
 - 5.4.1.7. Anexo de cálculos de homogeneización (si procede)
- 5.4.2. Configuración del modo de salida
 - 5.4.2.1. Previsualización del informe
 - 5.4.2.2. Exportación a Word
 - 5.4.2.3. Exportación a otros procesadores de texto (con limitaciones)
 - 5.4.2.4. Alternativas de visualización con PDF

5.5. Idioma

- 5.5.1. Carga de un nuevo lenguaje
- 5.5.2. Uso del diccionario

5.6. Acceso a la base de datos de testigos

- 5.6.1. Preconfiguración de provincias a descargar
- 5.6.2. Configuración instantánea de descargas
- 5.6.3. Subida automática de testigos
- 5.6.4. Vista de nuestra central de testigos

5.7. Visados

- 5.7.1. Preconfiguración de visados
- 5.7.2. Funcionamiento del sistema de visado
- 5.7.3. Vista de nuestra central de testigos

6. PREPARACION E IMPRESIÓN DEL INFORME

6.1. Revisión del texto en el visor

6.2. Pre visualización del informe completo

6.3. Documentación

- 6.3.1. Identificativa
 - 6.3.2. Planos de situación
 - 6.3.3. Planos y ficha catastrales
 - 6.3.4. Nota simple
 - 6.3.5. Escrituras
- 6.3.6. Testigos
 - 6.3.7. Copia de las páginas o programas donde se extrajeron los comparables
- 6.3.8. Croquis o planos de planta
- 6.3.9. Planos de proyecto
 - 6.3.9.1. Programas externos (AutoCAD, Microstation, ArquiCAD...)
 - 6.3.9.2. Croquis Xpress (Integrado en TasaPLUS)
 - 6.3.9.2.1. Medición
 - 6.3.9.2.1.1. Triangulación
 - 6.3.9.2.1.2. Estándares
 - 6.3.9.2.1.2.1. Depreciación
 - 6.3.9.2.1.2.2. No medir obviedades
 - 6.3.9.2.2. Escala
 - 6.3.9.2.2.1. niveles de zoom
 - 6.3.9.2.2.2. Escalímetro en pantalla
 - 6.3.9.2.2.3. Acotación automática
 - 6.3.9.2.2.4. Superficiado automático
 - 6.3.9.2.3. Dibujo del contorno y tabiquería interior
 - 6.3.9.2.3.1. Agrupar y desagrupar paredes
 - 6.3.9.2.3.2. Arrastrar paredes
 - 6.3.9.2.3.3. Cambiar el largo y el ancho
 - 6.3.9.2.3.4. Encuentros y uniones
 - 6.3.9.2.3.4.1. Uniones en esquina
 - 6.3.9.2.3.4.2. Uniones en T y en X (Cruce de tabiques)
 - 6.3.9.2.3.4.3. Pilares embebidos y exentos.
 - 6.3.9.2.4. Mobiliario y sanitarios
 - 6.3.9.2.4.1. Muebles predefinidos y su parametrización
 - 6.3.9.2.4.2. Muebles de cocina
 - 6.3.9.2.4.3. Sanitarios
 - 6.3.9.2.4.4. Crear nuestro propio mobiliario
 - 6.3.9.2.5. Instalaciones
 - 6.3.9.2.5.1. Electricidad
 - 6.3.9.2.5.2. Fontanería
 - 6.3.9.2.6. Textos
 - 6.3.9.2.7. Color
 - 6.3.9.2.7.1. Perfiles de color
 - 6.3.9.2.7.2. Colores individuales
 - 6.3.9.2.8. Girar objetos
 - 6.3.9.2.9. Borrar y Deshacer
 - 6.3.9.2.10. Ayudas al dibujo: cuadrícula y autoajuste

- 6.3.9.2.11. Nuevos elementos (parte práctica)
- 6.3.9.2.11.1. Construir una pequeña librería con varios elementos
- 6.3.9.2.11.2. Uso de dichos elementos sobre un plano

7. COMPLEJOS

7.1. Concepto: Grupo de inmuebles que por ubicación, propiedad o por estar implicados en un proceso común (juicio, herencia) se valoran conjuntamente.

7.2. Ubicación

- 7.2.1. Está todo en la misma dirección
 - 7.2.1.1. Descripción del entorno
 - 7.2.1.2. Se identifica solo una vez cada edificio si contiene varios inmuebles
 - 7.2.1.3. Se adjuntan fotos de accesos generales y edificaciones
 - 7.2.1.4. Se identifican los diferentes tipos (distribución y superficie) y subtipos (orientación, altura u otros que justifiquen diferente precio)
 - 7.2.1.5. Plano completo por planta diferente remarcando cada tipo.
 - 7.2.1.6. Se valora una sola vez cada tipo indicando las diferencias por subtipo (ejemplo: menor valor por ser bajo o tener vistas a una calle lateral)
 - 7.2.1.7. Se incluye un plano y fotos por tipo
 - 7.2.1.8. El tipo o subtipo no incluye datos específicos de registro o catastro, ya que no se está valorando un inmueble concreto.
- 7.2.2. Se trata de inmuebles en ubicaciones diferentes
 - 7.2.2.1. Se describe la zona y entorno de cada una de las ubicaciones
 - 7.2.2.2. Se describe cada uno de los edificios dentro de su zona
 - 7.2.2.3. Se adjuntan fotos de los accesos generales y de las edificaciones
 - 7.2.2.4. Se identifican los diferentes tipos si hay varios inmuebles en la misma ubicación. Si un inmueble es único se valorará como elemento independiente especificando ya sus datos registrales y/o catastrales.

7.3. Resumen y sumatorio final

- 7.3.1. Especificar cada inmueble: Si se ha valorado por tipos aquí habrá que indicar dentro de cada tipo los inmuebles concretos (Piso 1ºA, 2ºB...) con sus datos registrales y/o referencia catastral específica
- 7.3.2. Lotes: Herencias y liquidación de sociedades. División en lotes, con especificación del precio de cada inmueble que lo compone y valor de cada lote.
- 7.3.3. Sumatorio final: Finalmente se dará el importe total de tasación, sumando todos los inmuebles individuales o los lotes si los hay (el resultado es el mismo).

8. EVALUACION FINAL Y CERTIFICADO DE USUARIO AVANZADO

8.1. Evaluación Final

8.2. Envío de certificados

8.3. Impresiones sobre el curso ¿qué echas en falta? ¿Qué mejorarías?