



CURSO ON-LINE DE VALORACIONES AGRARIAS EN BASE A LA ORDEN ECO 805/2003

PRESENTACIÓN

CENTRO ORGANIZADOR

Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Técnicos Agrícolas de España, a través de la FUNDACION IDEA y Colegios Oficiales de Ingenieros Técnicos Agrícolas.

OBJETIVOS DEL CURSO

El principal objetivo del curso es ofrecer criterios, información y forma de proceder en la valoración de bienes agrarios, tanto a los que se inician en la práctica como aquellos profesionales ya cualificados.

De tal forma que, aportando un mayor conocimiento de las herramientas metodológicas, permitirá formar alumnos capaces de llevar a cabo de la manera más eficiente las valoraciones agrarias.

El curso on-line está diseñado para que los alumnos puedan adquirir un conocimiento continuo y flexible, sin limitaciones horarias, acompañados por un tutor y con el contacto de sus compañeros a través de herramientas virtuales (correo electrónico, chat, foro, etc). Además, dicha formación on-line permitirá un aprendizaje mucho más abierto y accesible que la formación tradicional.

DESTINATARIOS

Ingenieros Técnicos Agrícolas y en general titulados y estudiantes de últimos cursos de carreras técnicas que precisen de conocimientos de valoración agraria.

REQUISITOS

Para la realización del curso es necesario que los alumnos dispongan de un ordenador con conexión a internet.

IMPORTE

COLEGIADOS	270,00 €
NO COLEGIADOS	390,00 €

El número aproximado de alumnos inscritos deberá ser de 30.



METODOLOGÍA

PROGRAMA FORMATIVO

El curso se compone de 5 Módulos de contenidos, a los cuales se irá dando acceso escalonado, siendo obligatorio completar las actividades de cada uno antes de pasar al siguiente.

Se pretende una interacción profesores-alumnos máxima, por lo que los foros y otros medios serán básicos en la realización de este curso.

El acceso a los contenidos del curso a través de la plataforma permitirá al alumno flexibilidad de aprendizaje. No obstante, se marcarán unas pautas fundamentales de consulta, entrega y participación en las distintas actividades que forman parte del curso.

Principalmente la estructura del curso es la siguiente:

- Una entrega semanal de documentación y evaluación del tema mediante un test, de obligada respuesta para poder pasar al siguiente módulo.
- Tutorías on-line con el profesor una tarde a la semana y correo electrónico con el profesor durante la duración de todo el curso, para aclarar las dudas, etc.
- Además la plataforma informática también cuenta con un foro para que todos los alumnos se conecten entre ellos.

MODALIDAD

On-line con una clase presencial antes de la finalización del curso, en la que se tratarán todas las dudas que hayan surgido durante la realización del mismo (esta clase se realizará siempre que se confirmen un número mínimo de asistentes) y la entrega de un trabajo práctico, sin el cual no se podrá obtener el diploma de aprovechamiento del curso

DURACIÓN

El programa formativo del curso consta de cinco módulos, estableciéndose una duración de un mes para la realización de los cinco temas teóricos, presentándose el tema 1 y 2 en la primera semana y el resto en semanas sucesivas, hasta la finalización del mismo.

El horario para seguir el curso será flexible y adaptado a las características individuales de cada alumno. Será necesario que todos los alumnos trabajen de acuerdo al calendario incluido en el programa.

Cada usuario se podrá conectar a cualquier hora del día y se fijarán charlas on-line en directo (chat) entre el profesor y los alumnos (el día y hora de estas charlas se determinarán y anunciarán con la suficiente anticipación).

TÍTULO

Se expedirá por la Fundación IDEA un título acreditativo una vez adquirido todos los conocimientos previstos.



ANEXO I

PROGRAMA

TEMA 1: INTRODUCCIÓN A LAS VALORACIONES AGRARIAS UTILIZANDO COMO ARMA DE TRABAJO LA ORDEN ECO/805/2.003.

- 1.- LA TASACIÓN DE INMUEBLES Y LA ORDEN ECO/805/2.003, DE 27 DE MARZO.
- 2.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES.
 - 2.1.- Objeto.
 - 2.2.- Ámbito de aplicación (finalidades a las que se destina el valor de tasación).
 - 2.3.- Principios que deben regir en estas valoraciones.
 - 2.4.- Definiciones.
 - 2.5.- Superficie utilizable o computable.
- 3.- PREGUNTAS TIPO TEST.

TEMA 2: INFORME DE VALORACIÓN Y CERTIFICADO DE TASACIÓN.

- 1.- PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN.
- 2.- REQUISITOS FORMALES DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN.
 - 2.1.- Requisitos del certificado.
 - 2.2.- Requisitos del Informe.
- 3.- ESTRUCTURA DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN.
- 4.- MODELO DE INFORME DE VALORACIÓN.
- 5.- PREGUNTAS TIPO TEST.

TEMA 3: MÉTODOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- MÉTODO DEL COSTE.
 - 2.1.- Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.
 - 2.2.- Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.



3.- MÉTODO DE COMPARACIÓN.

3.1.- Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

3.2.- Ajuste del valor por comparación.

4.- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.

4.1.- Procedimiento de cálculo del valor por actualización.

4.2.- Flujos de caja en el método de actualización.

4.3.- Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres.

4.4.- Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento.

4.5.- Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.

4.6.- Valor de reversión.

4.7.- Tipo de actualización en el método de actualización.

4.8.- Fórmula de cálculo del valor por actualización.

5.- MÉTODO RESIDUAL.

5.1.-Requisitos para la utilización del método residual.

5.2.- Procedimiento de cálculo *dinámico*.

5.3.- Flujos de caja en el método residual dinámico.

5.4.- Tipo de actualización en el método residual dinámico.

5.5.- Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico.

5.6.- Procedimiento de cálculo *estático*.

5.7.- Margen de beneficio del promotor.

5.8.- Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

6.- PREGUNTAS TIPO TEST.

TEMA 4: VALORACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.

1.- VALORACIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA.

2.- VALOR DE TASACIÓN DE LA TIERRA (INCLUIDOS LOS DISTINTOS EDIFICIOS E INSTALACIONES NO DESMONTABLES VINCULADOS Y NECESARIOS PARA SU EXPLOTACIÓN).

3.- VALOR DE TASACIÓN DE LOS EDIFICIOS O INSTALACIONES DESTINADOS A EXPLOTACIONES DISTINTAS DE AQUELLAS A LAS QUE SE DEDICAN LOS DIFERENTES TIPOS DE TIERRA.

4.-VALOR DE TASACIÓN DE OTROS EDIFICIOS O INSTALACIONES (RESIDENCIAS RECREATIVAS, ETC.).

5.- PREGUNTAS TIPO TEST.



TEMA 5: COMPROBACIONES, DOCUMENTACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS.

1.- COMPROBACIONES MÍNIMAS.

2.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA.

2.1. Documentos necesarios en general (para todas las valoraciones).

2.2.- Documentos necesarios para casos particulares.

3.- CONDICIONANTES.

4.- SUBSANACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE LOS CONDICIONANTES.

5.- ADVERTENCIAS.

5.1.- Advertencias generales.

5.2.- Advertencias específicas.

6.- ACTUACIONES DE LA ENTIDAD TASADORA.

6.1.- Cuando se producen condicionantes.

6.2.- Cuando se producen advertencias.

7.- PREGUNTAS TIPO TEST.

EJEMPLO 1: VALORACIÓN DE UNA EXPLOTACION GANADERA EN PROYECTO.

1.- BREVE EXPLICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA TASACIÓN.

2.- INFORME DE VALORACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA TASACIÓN.

EJEMPLO 2: VALORACIÓN DE UNA FINCA AGRÍCOLA.

1.- BREVE EXPLICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA TASACIÓN.

2.- INFORME DE VALORACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA TASACIÓN.

EJERCICIO FIN DE CURSO.

1.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE TODA LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN QUE EMPLEARÁ POSTERIORMENTE PARA LA VALORACIÓN.

2.- INFORME DE VALORACIÓN.

3.- CERTIFICADO DE TASACIÓN.



ANEXO II

LEGISLACIÓN

- ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS (B.O.E. Nº 85 DE 9 DE ABRIL DE 2.003).
- LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES (B.O.E. Nº 89 DE 14 DE ABRIL DE 1.998).
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES (B.O.E. DE 9 DE MARZO DE 2.004).
- LEY 10/2003, DE 20 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES (B.O.E. Nº 121 DE 21 DE MAYO DE 2.003).
- REAL DECRETO 775/1997, DE 30 DE MAYO, SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE HOMOLOGACIÓN DE LOS SERVICIOS Y SOCIEDADES DE TASACIÓN (BOE DE 13 DE JUNIO DE 1.997).
- LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.954 (B.O.E. Nº 351 DE 17 DE DICIEMBRE DE 1.954).
- REAL DECRETO 1.020/1993, DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (B.O.E. DE 22 DE JULIO DE 1.993).