

curs d'especialització sobre valoracions immobiliàries i urbanístiques (DALF 6)

director del curs: Pere González Nebreda, arquitecte DALF.

abril, maig, i juny 2024

| jornada | minuts | num. | tema | professorat | contingut | |
|---------|--------------------------------|--|---|---|---|---|
| 1 | dimecres 24 d'abril 2024 | 0 | 0 | presentació del curs | Anna Fabregat, presidenta AAEPF + Pere González Nebreda, Director executiu del curs | objectius del curs i programa |
| | | 60 | 1 | Activitat immobiliària. Marc legal i normatiu | Montserrat Junyent, advocada Assessora jurídica del COAPI de Barcelona i del Consell de COAPIs e Catalunya. | L'activitat Inmobiliària, agències immobiliàries, regulació. Funcionament del mercat immobiliari privat i públic. Formes jurídiques de tinença, explotació i us dels edificis i del sòl. Nua propietat, usdefruit, dret d'us i ocupació, ple domini, arrendament, subarrendament, Leasing, temps compatit. D'altres. LAU, LRP, Llibre V CCC, , altres normatives. Canvis mes rellevants produïts recentment. Funcionament de les comunitats de propietaris; |
| | | 60 | 2 | Mercat immobiliari i activitat econòmica el mercat de lloguer d'habitatges | Montserrat Junyent, advocada Assessora jurídica del COAPI de Barcelona i del Consell de COAPIs e Catalunya. | Lleis del dret a l'habitatge. Llei 8/2007. Llei 12/2023. tipus de lloguer, àrees tensionades, Polítiques públiques d'habitatge. Limitacions legals al preu del lloguer |
| | | 30 | 3 | Conceptes bàsics de les valoracions i definicions | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Concepte de valor. La valoració immobiliària. Definicions útils El immoble com a garantia |
| | | 30 | 4 | Objecte i finalitat de la valoració immobiliària i urbanística | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | objectes de la valoració immobiliària i urbanística finalitats de la valoració immobiliària i urbanística |
| | | 60 | 5 | Fiscalitat immobiliària | Pere Cuch Argimbau, advocat especialista en dret mercantil i fiscal. | Directa: IRPF, Impost de Patrimoni. Impost de successions. indirecte, impostos locals. Indirecta: ITP, IAJD, IVA Impostos locals. IBI, Plus vàlua. Altres |
| | | 90 | 6 | Principis i criteris de la valoració immobiliària i urbanística | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | principis de la valoració immobiliària i urbanística criteris de valoració |
| | | 30 | 7 | Mètodes de valoració | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Mètodes de valoració: cost, actualització, residual i comparança: L'ECO 805/2003, EHA/3011/2007 i la EHA/564/2008. El RVL 1492/2011. EVS 2020 TEGOVA |
| | | 30 | | El mètode de comparança | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | El mètode de comparança: l'estudi de mercat, recerca de mostres, comprovacions, comparació i homogeneïtzació, dades oficials publicades, conciliació de valors, valor de mercat ajustat. Comprovacions estadístiques |
| | | 60 | 8 | Exemples pràctics: valoració de sòl urbanitzat edificat. Valoració del immoble pel mètode de comparança | Silvia Font, David Amorós, arquitectes DALF | El cas de sòls edificats: valoració de un edifici existent; mètode de comparança, recerca de mostres, determinació del atributs que influeixen el valor, i de com influeixen, comparació i homogeneïtzació, confecció de la taula d'homogeneïtzació, bases de dades publicades, valor de mercat per comparació. |
| 30 | 9 | Resolució d'un cas pràctic de valoració pel mètode de comparació | Silvia Font, David Amorós, Pere Gonzalez Nebreda arquitectes DALF | | | |

| | | | | | | | |
|---|--------------------------------|----|----|---|---|--|--|
| 3 | dimecres 15 de maig 2024 | 60 | 10 | Exemples pràctics de valoració per comparació amb el mercat | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | valoració d'un local comercial, fluxos de vianants, aplicació de la taula de fons. | |
| | | | | | | valoració d'un habitatge unifamiliar. | |
| | | 60 | 11 | Plantejament d'un cas pràctic a realitzar pels alumnes | Silvia Font, David Amorós, Pere Gonzalez Nebreda arquitectes DALF | Valoració a efectes expropiatoris d'un sol urbà edificat destinat a sistemes generals | |
| | | 30 | 12 | La valoració urbanística. Criteris de valoració del sòl | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | El TRLSRU 8/2015 i les valoracions. La valoració urbanística: definició, finalitat i objecte. Criteris generals. El RVLS 1492/201, Reglament de valoracions de la llei de sòl. | |
| | | 60 | 13 | eficiència energètica i valoració immobiliària | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | rehabilitació, també energètica i valoració immobiliària | |
| | | | | | | | |
| 4 | dimecres 22 maig 2024 | 60 | 15 | Valoració de sòls urbanitzats (2) sòls urbanitzats no edificats | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | <ul style="list-style-type: none"> • Càlcul de l'aprofitament • Càlcul del rendiment: Mètode residual estàtic. • Metodologia. | |
| | | 60 | 16 | Valoració de sòls urbanitzats (3) sòls edificats | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | <ul style="list-style-type: none"> • Sòl edificat o en curs d'edificació. (art. 37.2 TRLSRU 8/2015) • Utilització del mètode de comparança • Valor del sòl edificat: valor del edifici existent. | |
| | | 60 | 17 | Exemples pràctics. Sòl vacant: valoració del edifici corresponent al major i millor us pel mètode de comparança per posterior aplicació del mètode residual | Silvia Font, David Amorós, arquitectes DALF | El cas de sòls no edificats o en els que el valor del sòl és superior al valor del immoble i cal determinar el valor del immoble corresponent al millor i mes intensiu us. Mètode de comparança, recerca de mostres, determinació del atributs que influeixen el valor, i de com influeixen, comparació i homogeneïtzació, confecció de la taula d'homogeneïtzació, bases de dades publicades, valor de mercat per comparació. | |
| | | 60 | 18 | Exemples pràctics: Sòl vacant: càlcul del valor de repercussió pel mètode residual. Càlcul del aprofitament. | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Exemple de valoració d'un sòl urbà destinat a sistemes generals | |
| 5 | dimecres 5 juny 2024 | 45 | 19 | La transformació urbanística (cost d'urbanització) | David Amorós, arquitecte DALF | El procés de transformació urbanística: cost d'urbanització i despeses associades al procés. Ratis mitjans, ratis històrics, fons. | |
| | | 45 | 20 | La transformació urbanística (cost extern) | Anna Fabregat Ulldemolins, arquitecta DALF | cost de les connexió externes de vialitat i serveis. clavegueram, depuració, electricitat (MT-BT), telecomunicacions xarxa aigua potable, . | |
| | | 45 | 21 | La transformació urbanística (temps). Cronograma | David Amorós, arquitecte DALF Pere González Nebreda, arquitecte DALF | El procés de transformació urbanística: anàlisi temporal, terminis legals i terminis mes probables. Exemples pràctics | |
| | | 60 | 22 | Indemnitzacions per trasllat, arrendaments i cessament d'activitats. Casos pràctics | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Indemnitzacions per diferència de rendes. Indemnitzacions per trasllat i cessament d'activitats. Indemnització per trasllat d'habitatges. Casos pràctics de càlcul d'indemnitzacions | |
| | | 45 | 23 | Valoració d'obres i instal·lacions (incompatibles amb la nova ordenació urbanística) | Anna Fabregat Ulldemolins, arquitecta DALF | Valoració d'obres, instal·lacions i plantacions. exemples pràctics. Quan correspon valorar-les. Metodologia: el mètode del cost. Aplicació de la depreciació. | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------|---|--|--|
| 6 | dimecres 12 juny 2024 | 60 | 24 | Conceptes bàsics de matemàtica financera aplicables a la valoració immobiliària i urbanística | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Aproximació als conceptes bàsics de la matemàtica financera i al anàlisi econòmic de les promocions immobiliàries i urbanístiques. |
| | | 60 | 25 | Iniciació als mètodes d'anàlisi econòmic de promocions TIR i VAN. Exemples pràctics. | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | El mètode del flux de caixa descomptat. (DISCOUNTED CASH-FLOW) |
| | | 60 | 26 | valoració d'immobles en arrendament i edificis destinats a explotacions econòmiques. | Silvia Font, David Amorós, Pere Gonzalez Nebreda arquitectes DALF | valoració d'immobles en arrendament i edificis destinats a explotacions econòmiques i |
| | | 60 | 27 | taula rodona de treball: influència del temps en l'anàlisi econòmic de les promocions immobiliàries i en les transformacions urbanístiques. | Silvia Font, David Amorós, Pere Gonzalez Nebreda arquitectes DALF, modera: Anna Fabregat | brain storming sobre optimització de les promocions immobiliàries com optimitzar els terminis abans d'iniciar les obres (projectes i llicències) |
| 7 | dimecres 19 de juny 2024 | 60 | 28 | El mètode residual dinàmic de valoració del sòl. | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | El mètode residual dinàmic de valoració del sòl urbanitzable (art. 27.1 LRSV 6/98 i règim transitori de la LS 2/2008 i del TRLSRU 7/2015) |
| | | 60 | 29 | Taller pràctic de valoració d'un sol urbanitzable pel mètode residual dinàmic. | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | valoració d'un sol urbanitzable pel mètode residual dinàmic (regim transitori de la Llei 2/2008) |
| | | 60 | 30 | Valor sòl rural | Joan Felip Requena, enginyer tècnic agrícola. | Valoració del sòl rural (sòl no urbanitzat). RVLS càlcul dels rendiments agraris i forestals |
| | | 30 | 31 | valoració de les indemnitzacions per Responsabilitat Patrimonial de les Administracions. Valoració de la Facultat de participar | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | valoració de les indemnitzacions per Responsabilitat Patrimonial de les Administracions Valoració de la facultat de participar en actuacions d'urbanització (IFPAU) art 38 LSRU 8/2015. Exemples pràctics |
| | | 30 | 32 | Indemnització de la iniciativa de participar en actuacions d'urbanització i d'edificació | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Valoració de la indemnització del dret a urbanitzar, art 39 LSRU 8/2015 |
| 8 | dimecres 26 juny 2024 | 90 | 33 | Altres conceptes indemnitzatoris | Jordi Griñó i Sans arquitecte DALF | Altres conceptes susceptibles d'indemnització: servituds de pas, servituds aèries, servituds subterrànies, ocupació temporal. Criteris per el càlcul de les indemnitzacions. Aplicació del premi d'afecció en les expropiacions. |
| | | 60 | 34 | Viabilitat i sostenibilitat econòmiques en el planejament urbanístic | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | necessitat de perit expert en valoracions viabilitat econòmica en el planejament urbanístic |
| | | 30 | 35 | Resolució i correcció del cas pràctic | Silvia Font David Amorós, arquitecte DALF Anna Fabregat Ulldemolins, arquitecta DALF | Valoració a efectes expropiatoris d'un sol urbà destinat a sistemes generals |
| | | 30 | 36 | Resolució de dubtes. Casos pràctics | Pere González Nebreda, arquitecte DALF | Plantejament pels alumnes de dubtes i aclariments a les matèries impartides. |
| | | 30 | 37 | taula rodona i cloenda | moderada per presidenta de la AAEPFM amb participació del ponents | |
| | | total hores lectives presencials | 32,00 | la distribució de temes i el professorat podrà ser objecte de modificacions | | |