

## Curso de Experto en Valoración Internacional de Activos

# UN IDIOMA GLOBAL E IMPRESCINDIBLE

EL CURSO SOBRE VALORACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVOS QUE IMPARTE LA FEE PERMITE A LOS PARTICIPANTES UNA **FORMACIÓN INTEGRAL EN ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE VALORACIÓN** E INCORPORA TAMBIÉN ASPECTOS COMO EL USO DE HERRAMIENTAS AVANZADAS Y LA APLICACIÓN DE TÉCNICAS FINANCIERAS COMPLEJAS. TODO ELLO CON UN ENFOQUE PRÁCTICO QUE PERMITE A LOS ALUMNOS APLICAR LO APRENDIDO EN SITUACIONES REALES.

Por **Pablo Ferreras Rodríguez**, Director del curso de Experto en Valoración Internacional de Activos Inmobiliarios

**Hace más de 20 años** un informe del Fondo Monetario Internacional planteaba el debate sobre lo beneficioso de la globalización frente a la amenaza de ser un factor acelerador de desigualdades. Más allá de ese debate, lo que ya era claro es que se trataba de algo inevitable e irreversible. En ese informe se hacía notar que "... los mercados promueven la eficiencia por medio de la competencia y la división del trabajo, es decir, la especialización que permite a las personas y a las economías centrarse en lo que mejor saben hacer...". Así pues, era obvia la necesidad de desarrollo y revisión de lenguajes universales para normas de uso y reconocimiento global que permitieran entenderse más allá de mercados locales, y las valoraciones, como actividad transversal en la economía, han sido un claro y representativo ejemplo de ello.

Conocer y aplicar estándares globales como son las IVS (Normas Internacio-

nales de Valoración, por sus siglas en inglés) o el *Libro Rojo* de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), es esencial para lograr una homogeneidad en los requerimientos de valoración. Estos estándares actúan como ese idioma común que facilita la comprensión y la comparación de valoraciones en diferentes mercados y jurisdicciones más allá de las normativas y leyes nacionales de obligado cumplimiento para algunas finalidades, como es el caso en España y su Orden Ministerial ECO/805/2003 en las tasaciones de los colaterales inmobiliarios para garantía hipotecaria. La adopción de estos principios globales, en convivencia y encaje con esas normas locales, no solo mejora la calidad y la coherencia de las valoraciones, sino que también promueve la transparencia y la confianza en el mercado inmobiliario internacional. En la práctica diaria, los aparejadores y otros expertos en valoraciones des-

empeñan un papel crucial en la garantía de la estabilidad y la transparencia del mercado inmobiliario. Su habilidad para interpretar datos, evaluar riesgos y comunicar resultados de manera clara y objetiva no sólo fortalece la confianza de los inversores y clientes, sino que también contribuye al desarrollo sostenible de las comunidades y economías locales.

### TRES ENFOQUES DISTINTOS

Existen tres enfoques principales en la valoración inmobiliaria, que se utilizan por separado o de manera conjunta, y cada uno con métodos específicos dependiendo de la finalidad de la valoración:

**1. Enfoque de Mercado.** El que usamos todos los días para muchas de nuestras decisiones, incluso en el supermercado, la mayoría de las veces utilizando el método de comparación entre activos o productos similares.



## CONOCER Y APLICAR LOS ESTÁNDARES GLOBALES ES ESENCIAL PARA LOGRAR UNA HOMOGENEIDAD EN LOS REQUERIMIENTOS DE VALORACIÓN



**PABLO FERRERAS  
RODRÍGUEZ**  
DIRECTOR DEL  
CURSO DE EXPERTO  
EN VALORACIÓN  
INTERNACIONAL DE  
ACTIVOS

MRICS. Ingeniero Técnico Industrial. Consultor de Valoraciones (IVS/RICS), Tasaciones y Pericias. Valorador de activos industriales, instalaciones y maquinaria (IVS300).

**2. Enfoque del Coste.** En el que buscamos determinar lo que cuesta hacer algo y para ello por ejemplo utilizamos habitualmente el método de reposición considerando varios tipos de depreciaciones (por antigüedad, funcionales...).

**3. Enfoque de Renta.** El que nos permite valorar algo en función de su capacidad para generar ingresos. Aquí los métodos más aplicados son los de capitalización directa y el de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés). Este último, en particular, requiere un manejo avanzado de fundamentos financieros y matemática financiera para proyectar y descontar los flujos de esos ingresos futuros.

Es, por tanto, obvio que la valoración no se limita a facilitar una opinión de valor ya que, conocidos los tres enfoques, implica comprender profundamente el mercado y las componentes económicas y financieras para fundamentar ese resultado. No podemos que-

darnos en los dos primeros enfoques, que sí que tiene más interiorizados un tasador inmobiliario "tradicional", para que ese asesoramiento que damos en una valoración lo sea a un nivel más completo, objetivo y fiable.

### UN MÉTODO FUNDAMENTAL

La capacidad para manejar con soltura métodos como el descuento de flujos de caja (DCF) es fundamental. Este método, que proyecta los ingresos y gastos futuros y los trae a valor presente, requiere una comprensión de la matemática financiera, tasas de descuento y análisis de riesgos. La integración de estos conocimientos financieros con la formación técnica inmobiliaria y constructiva permite a los profesionales realizar valoraciones más completas y precisas. La evolución de la economía global en estas dos últimas décadas, caracterizada por fluctuaciones significativas

y cambios en la demanda en ciclos que se repiten sistemáticamente, subraya la necesidad crítica de una formación complementaria y continua en esas materias, que complemente a esa formación técnica especializada que ha recibido un aparejador, para que lo pueda incluir no solo para valoración inmobiliaria, sino en cualquier otra actividad profesional en la que sin duda ese conocimiento le dará una base consistente en el ejercicio de su trabajo técnico y en muchas de sus decisiones profesionales.

La finalidad de una valoración requiere una precisión que solo puede lograrse mediante un conocimiento profundo del contexto económico y legal. Los profesionales realmente capacitados no solo aplican metodologías reconocidas internacionalmente, sino que también tienen la capacidad de adaptarse a escenarios complejos y a las nuevas tendencias del mercado.

## EL CURSO DE VALORACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVOS OFRECIDO POR LA ESCUELA DE LA EDIFICACIÓN ES UNA EXCELENTE OPORTUNIDAD PARA REALIZAR Y ENTENDER VALORACIONES ACORDES CON LOS ESTÁNDARES IVS Y RICS



### NECESIDADES COMUNES

Al habla con un experimentado y reputado colega valorador mexicano, Mario López, sobre la importancia de la formación en el sector de las valoraciones, rápidamente comprobamos que en esa globalización las necesidades y los problemas son comunes por más distancia física que nos separe. Es justo ahí cuando Mario, a partir de sus formaciones impartidas y recibidas, me alerta especialmente sobre que la formación complementaria no siempre será aplicada finalmente una vez recibida por un técnico especializado en temas de construcción como es un aparejador ya que, como en todas las actividades, la teoría abre la puerta de entrada, la práctica es la que realmente genera confianza en su aplicación pero es la necesidad real lo que empuja finalmente a que cada uno lo incluya en su día a día. En este mundo competitivo y de continuos impactos, existe el riesgo de “coleccionar” formación que realmente luego no nos suponga un avance real pasado un tiempo, por más indispensable que a todos nos parezca por ejemplo el conocimiento de la matemática financiera.

En este sentido, el curso Valoración Internacional de Activos (VIA) ofrecido por la Escuela de Edificación, se presenta como una excelente oportunidad para los aparejadores y otros profesionales interesados en profundizar en estos temas. Este curso proporciona una formación integral en estándares internacionales de valoración, permitiendo a los participantes adquirir las competencias necesarias para realizar o entender valoraciones acordes con

los estándares IVS y RICS. El curso VIA abarca también aspectos clave como el uso de herramientas avanzadas de valoración y la aplicación de técnicas financieras complejas, todo ello impartido por profesionales de reconocido prestigio en el sector. El programa está diseñado para ser accesible y relevante, con un enfoque práctico que permite a los alumnos aplicar lo aprendido a situaciones reales del mercado.

### ÉTICA E INTEGRIDAD

Es esencial reconocer que la formación no sólo enriquece el conocimiento técnico, sino que también fomenta un compromiso ético y profesional que es fundamental para mantener la integridad en el proceso de valoración. La ética y la integridad son principios rectores respaldados tanto por el IVSC (Consejo de las IVS) como por la RICS, asegurando que las valoraciones se realicen con imparcialidad y competencia.

La finalidad de la valoración es otro aspecto crítico. Dependiendo del pro-

pósito, los enfoques y métodos pueden variar significativamente. Con una formación adecuada, los profesionales pueden seleccionar y aplicar las técnicas más apropiadas para cada contexto específico, garantizando así que los resultados sean relevantes y útiles para los objetivos deseados.

En resumen, la formación continua en valoraciones inmobiliarias es una piedra angular para los profesionales del sector siempre y cuando entendamos y veamos la necesidad de su aplicación práctica más allá de solo verlo como suma de teoría y conocimiento. No solo permite cumplir con los estándares internacionales y adaptarse a los cambios del mercado, sino que también asegura que las valoraciones sean herramientas fiables y fundamentadas para la toma de decisiones estratégicas. Invertir en la capacitación y el desarrollo profesional no solo beneficia a los individuos en su carrera, sino que también fortalece la credibilidad y la eficacia del sector inmobiliario en su conjunto. ↻



#### CURSO DE EXPERTO EN VALORACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVOS

**Duración:** 95 horas. **Créditos:** 19

**Fecha de comienzo:** 11/10/2024

**Fecha de terminación:** 01/02/2025.

**Límite de inscripción:** 04/10/2024

**Modalidad:** A distancia.

**Horario:** V (16:30 a 20:30) - S (09:00 a 13:00)

**+ información:** <https://escuelaedificacion.org/curso/via-valoracion-internacional-de-activos>

