

TEC. SUP. EN DIRECCION Y GESTION INMOBILIARIA

Conjunto de materiales sobre dirección y gestión inmobiliaria. El objetivo de este pack de materiales didácticos está orientado a ofrecer nociones fundamentales de Derecho Inmobiliario con el fin de desarrollar las habilidades profesionales necesarias para desempeñar de labores de dirección y gestión de empresas inmobiliarias, realizando valoraciones y tasaciones de suelos y bienes inmuebles, así como el arrendamiento de servicios inmobiliarios.

CONTENIDO DEL CURSO:

MÓDULO 1. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN INMOBILIARIA

UNIDAD DIDÁCTICA 1. INTRODUCCIÓN

Importancia económica y jurídica.
La profesión de técnico en gestión inmobiliaria.
El contrato de mandato.
El contrato de arrendamiento de servicios.
Contrato de mediación y corretaje.
La nota de encargo.

MÓDULO 2. DERECHO INMOBILIARIO

UNIDAD DIDÁCTICA 1. LOS DERECHOS REALES. LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS REALES LIMITADOS DE DOMINIO

Introducción.
Derecho de propiedad: concepto, contenido y objeto.
Protección constitucional de derecho de propiedad.
El usufructo.
La servidumbre.
Limitaciones del dominio.
Conflictos de vecindad.
La propiedad inmobiliaria: propiedad urbana. Propiedad rústica.
Clasificación del suelo.
Limitaciones y derechos derivados.
Limitaciones a las parcelaciones.

UNIDAD DIDÁCTICA 2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (I)

Trámites previos a la compraventa.
Contrato de arras.
Contrato de opción de compra.
Promesa de compra y venta.
Modelos de precontrato.

UNIDAD DIDÁCTICA 3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (II)

Importancia económica y jurídica.
Concepto y características del contrato.
Sujetos de la compraventa.
Objeto de la compraventa: la cosa y el precio.
Forma y perfección de la compraventa.
Obligaciones del vendedor: la entrega. El saneamiento.
Obligaciones del comprador: obligación de pagar el precio. Obligación de pagar intereses.
Modelos de contratos.

UNIDAD DIDÁCTICA 4. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

Concepto, naturaleza jurídica, caracteres y contenido.
La publicidad registral: naturaleza jurídica, objeto y fines.
Instrumento de esta publicidad: el registro de la propiedad.

UNIDAD DIDÁCTICA 5. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El registro de la propiedad.
La finca como objeto del registro.
La inmatriculación.

Títulos inscribibles.

Situaciones que ingresan en el registro.

Los títulos inscribibles: objeto formal de entrada en el registro de la propiedad.

UNIDAD DIDÁCTICA 6. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El asiento de presentación.

La calificación registral.

La inscripción en el registro de la propiedad.

La fe pública registral.

Anotaciones preventivas.

Otros asientos registrales.

UNIDAD DIDÁCTICA 7. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA HIPOTECA

Los derechos reales de garantía.

La hipoteca inmobiliaria.

Los sujetos de la relación hipotecaria.

La constitución de la hipoteca.

El objeto de la hipoteca.

La obligación asegurada por la hipoteca.

La extinción de la hipoteca.

UNIDAD DIDÁCTICA 8. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (I)

Concepto y características.

Elementos del contrato.

Normativa.

Derechos y deberes del arrendatario.

El subarriendo.

Obligaciones del arrendador.

Enajenación de la cosa arrendada.

Extinción del arrendamiento.

El juicio de desahucio.

UNIDAD DIDÁCTICA 9. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (II)

La legislación especial sobre arrendamientos urbanos.

Tipos de contratos de arrendamientos urbanos.

Contrato de arrendamiento de vivienda.

Duración del contrato, prórrogas.

La renta.

La fianza.

Obras de conservación y mejora.

Cesión y subarriendo.

La subrogación en el contrato de arrendamiento.

Extinción del contrato.

Indemnización del arrendatario.

Régimen transitorio de los contratos anteriores al 0/05/85 (decreto Boyer).

UNIDAD DIDÁCTICA 10. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (III)

Arrendamiento para uso distinto al de la vivienda.

Cesión, subarriendo y subrogación.

Duración.

Renta.

La fianza.

Obras de conservación y mejora.

Extinción del contrato.

Indemnización al arrendatario.

Régimen transitorio de los contratos de arrendamiento de local de negocio.

UNIDAD DIDÁCTICA 11. LA PROPIEDAD HORIZONTAL I. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN

Definición

Formas de creación. Proceso de constitución

Requisitos para constituir una comunidad de propietarios

La propiedad horizontal y el registro de la propiedad
La extinción de la propiedad horizontal
El Título Constitutivo
Cuestiones

UNIDAD DIDÁCTICA 12. LA PROPIEDAD HORIZONTAL II. FIGURAS JURÍDICAS ANÁLOGAS

Las comunidades de bienes y su relación con la LPH
Complejos inmobiliarios privados
El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles
Garajes
Cuestiones

MÓDULO 3. TASACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS

UNIDAD DIDÁCTICA 1. INTRODUCCIÓN

Conceptos y definiciones.
Principios generales de la valoración.
Objeto y finalidades de la valoración inmobiliaria.

UNIDAD DIDÁCTICA 2. VALORACIÓN DE INMUEBLES Y URBANISMO

Definiciones previas a la valoración de inmuebles.
Nociones básicas sobre urbanismo.

UNIDAD DIDÁCTICA 3. NORMATIVA APLICABLE A LAS PERITACIONES Y TASACIONES INMOBILIARIAS

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
Real Decreto 1020/1993, 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.
Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
Ley Hipotecaria. Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.
Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
Disposiciones del Código Civil.
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

UNIDAD DIDÁCTICA 4. MÉTODOS DE VALORACIÓN

Cálculo de Valor de Reemplazamiento Bruto y Neto por el Método de Coste.
Cálculo del valor de Mercado por el Método de Comparación.
Valoración de inmuebles que producen rentas o son susceptibles de llegar a producir las por el método de actuación de rentas.
Cálculo del valor hipotecario y de mercado de un bien por el método residual.

UNIDAD DIDÁCTICA 5. VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS

Cuestiones previas a la valoración de inmuebles y derechos.
Valoración de edificios y elementos de un edificio.
Valoración de fincas rústicas.
Valoración de solares y terrenos.
Valoración de determinados derechos y los bienes objeto de los mismos.

UNIDAD DIDÁCTICA 6. ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN

Aspectos generales en la elaboración de informes de tasación.
Aspectos formales de los informes y certificados de valoración.
Estructura general de los informes y certificados de tasación.
Régimen de responsabilidad del tasador.

MÓDULO 4. GESTIÓN FISCAL PARA INMOBILIARIAS

UNIDAD DIDÁCTICA 1. INTRODUCCIÓN AL DERECHO TRIBUTARIO

El Tributo.
Hecho Imponible.

Sujeto Pasivo.
Determinación de la deuda tributaria.
Contenido de la deuda tributaria.
Extinción de la deuda tributaria.

UNIDAD DIDÁCTICA 2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA) I

Introducción.
Sujeción.
Exenciones.

UNIDAD DIDÁCTICA 3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA) II

Devengo.
Base imponible.
Deducción de las cuotas soportadas.
Régimen especial del grupo de entidades.
IPSI e IVIC.

UNIDAD DIDÁCTICA 4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF) I

Introducción.
Elementos del Impuesto.
Rendimientos de actividades económicas.
Rendimientos de capital inmobiliario.
Rendimientos de capital mobiliario.
Ganancias y pérdidas patrimoniales.

UNIDAD DIDÁCTICA 5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF) II

Actuaciones urbanísticas.
Imputación de rentas inmobiliarias.
Liquidación del impuesto.
Gestión del impuesto.

UNIDAD DIDÁCTICA 6. IMPUESTOS LOCALES

Impuesto sobre bienes inmuebles.
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
Impuesto sobre actividades económicas.

MÓDULO 5. GESTIÓN CONTABLE PARA INMOBILIARIAS

UNIDAD DIDÁCTICA 1. INTRODUCCIÓN A LA CONTABILIDAD. EL MÉTODO CONTABLE

Introducción.
Concepto de contabilidad.
Partida doble (dualidad).
Valoración.
Registro contable.
Los estados contables.
El patrimonio.

UNIDAD DIDÁCTICA 2. DESARROLLO DEL CICLO CONTABLE

Observaciones previas.
Apertura de la contabilidad.
Registro de las operaciones del ejercicio.
Ajustes previos a la determinación del resultado.
Balance de comprobación de sumas y saldos.
Cálculo del resultado.
Cierre de la contabilidad.
Cuentas anuales.
Distribución del resultado.

UNIDAD DIDÁCTICA 3. NORMALIZACIÓN CONTABLE EN ESPAÑA: EL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD Y SUS ADAPTACIONES SECTORIALES

Introducción. El proceso de reforma.
Planes Sectoriales de Contabilidad.
El Plan General de Contabilidad.
El nuevo PGC para las PYMES.
El marco conceptual.

UNIDAD DIDÁCTICA 4. GASTOS E INGRESOS: IMPUTACIÓN TEMPORAL

Concepto de pagos y cobros.
Concepto de gastos e ingresos.
Clasificación.
Registro contable de estas partidas y determinación del resultado contable.
Registro y valoración de los gastos.
Valoración de los ingresos.
Periodificación de ingresos y gastos.

UNIDAD DIDÁCTICA 5. CONTABILIZACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Introducción.
Contabilización del IVA soportado.
Contabilización del IVA repercutido.
Cálculo del impuesto y base imponible.
Tipo de gravamen.
Liquidación del IVA.

UNIDAD DIDÁCTICA 6. INMOVILIZADO

Inmovilizado material.
Inversiones inmobiliarias.
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta (sólo para grandes empresas).
Inmovilizado en curso.
Inmovilizado intangible.
Arrendamientos.

UNIDAD DIDÁCTICA 7. EXISTENCIAS

Concepto.
Clasificación.
Registro contable.
Valoración.
Correcciones valorativas.
Contabilización de las existencias en empresas constructoras.
Contabilización de las existencias en empresas inmobiliarias.

UNIDAD DIDÁCTICA 8. OPERACIONES ESPECÍFICAS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS

Introducción.
Empresas constructoras.
Empresas inmobiliarias.

UNIDAD DIDÁCTICA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

Introducción.
Préstamos y partidas a cobrar: clientes y deudores.
Efectos comerciales a cobrar.

UNIDAD DIDÁCTICA 10. OPERACIONES FINANCIERAS

Clasificación.
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
Activos financieros disponibles para la venta.
Reclasificación de los activos financieros.
Intereses y dividendos recibidos en activos financieros.
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

UNIDAD DIDÁCTICA 11. PASIVOS FINANCIEROS

Concepto.
Débitos por operaciones comerciales.

Deudas con personal de la empresa y administraciones públicas.
Débitos por operaciones no comerciales.
Pasivos financieros mantenidos para negociar.
Baja de pasivos financieros.
Instrumentos de patrimonio propios.
Casos particulares.

UNIDAD DIDÁCTICA 12. PATRIMONIO NETO

Introducción.
Fondos propios.
Subvenciones, donaciones y legados.
Provisiones y contingencias.

UNIDAD DIDÁCTICA 13. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS

Concepto.
Régimen fiscal.
Aspectos contables de la UTE.

UNIDAD DIDÁCTICA 14. LAS CUENTAS ANUALES

Introducción.
Balance.
Cuenta de pérdidas y ganancias.
Estado de cambios en el patrimonio neto.
Estado de flujos de efectivo.
Memoria.
Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras.
Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

UNIDAD DIDÁCTICA 15. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Introducción.
Distinción entre el gasto devengado y la cuota a pagar por el impuesto sobre sociedades.
Cálculo de la cuota líquida.
Gasto devengado.
Registro contable.
Diferencias temporarias.
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores.
Diferencias entre resultado contable y base imponible.