

CURS DE FORMACIÓ PER A AGENTS IMMOBILIARIS

RECONEGUT PEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I
HABITATGE PER ACCEDIR AL REGISTRE D'AGENTS
IMMOBILIARIS DE CATALUNYA

ceic CENTRE
D'ESTUDIS IMMOBILIARIS
DE CATALUNYA

API

COL·LEGI D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA
BARCELONA

PRESENTACIÓ

L'entrada en vigor del decret que regula els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i la posada en marxa del Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, el passat 9 de març de 2010, modifiquen de forma contundent la normativa existent fins el moment pel que fa a l'exercici de la mediació immobiliària.

A banda de la creació d'un registre de caràcter obligatori, les noves exigències normatives fan especial èmfasi en la necessitat d'acreditar un determinat nivell de formació en relació a matèria immobiliària amb la finalitat de donar una garantia als consumidors i usuaris en la prestació dels serveis propis de l'activitat dels agents immobiliaris.

Per tal de donar cobertura a aquesta necessitat, el Centre d'Estudis Immobiliaris de Catalunya presenta el **Curs de Formació per a agents immobiliaris (format semipresencial)** que, amb 200 hores lectives i un programa exhaustiu en la matèria, s'adequa a la perfecció als requisits exigits als agents immobiliaris per a la inscripció en el Registre.

METODOLOGIA

El curs està integrat per un programa en format semipresencial, avalat pels excel·lents resultats obtinguts durant l'organització de quatre cursos acadèmics del Postgrau en Gestió Professional Immobiliària, amb la col·laboració de la Universitat Ramon Llull.

Les classes presencials garanteixen l'aprenentatge de tipus clàssic i es complementen amb el seguiment individualitzat dels exercicis per part dels alumnes, degudament tutoritzats pels professors.

Cada mòdul temàtic es compon de diverses sessions presencials, en les quals es proporciona la metodologia i es lliura els textos teòrics i els exercicis pràctics que cal que l'alumne envii al professor durant els períodes d'estudi individual.

Els alumnes que assisteixin a un mínim del 80% de les classes presencials i que hagin superat l'avaluació dels treballs i exàmens obtindran un diploma expedit pel Centre d'Estudis Immobiliaris de Catalunya i una certificació a efectes d'acreditar la seva formació i els coneixements adquirits.

PROGRAMA

Mòdul I- DRET DE PROPIETAT

- 1- Nocions generals de dret i les seves fonts
- 2- La persona física i jurídica
 - a. Capacitat jurídica i capacitat d'obrar
 - b. Limitacions a la capacitat d'obrar
- 3- Les coses
 - a. El negoci jurídic
 - b. La influència del temps. Conceptes de prescripció i caducitat
- 4- Obligacions i contractes
 - a. Elements essencials
 - b. Ineficàcia dels contractes
 - c. L'opció de compra, la permuta, la donació, la compravenda

Mòdul II- DRET IMMOBILIARI

- 1- Els drets reals
 - a. La possessió
 - b. La propietat i el domini
 - c. L'usdefruit, les servituds, el dret d'ús i habitació
 - d. El cens
 - e. El dret de tanteig i retracte
 - f. Drets de vol i superfície
- 2- El Registre de la Propietat i Mercantil
 - a. Concepte, finalitat i principis generals del registre
 - b. La presentació en el Registre de la Propietat
 - c. La immatriculació
 - d. Els expedients de domini, l'excés de cabuda i les actes de notorietat
 - e. Les anotacions preventives i la cancel·lació de càrregues
- 3- El dret successori en el Codi Civil Català. Especial referència a la successió dels béns immobles.
 - a. El testament i les principals figures testamentàries
 - b. La mort intestada. Les legítimes i els legats. Els fideïcomisos.

Mòdul III- LEGISLACIÓ SOBRE ELS ARRENDAMENTS URBANS

- 1- El contracte d'arrendament en el Codi Civil
 - a. Normes del Codi Civil en matèria d'arrendaments urbans
 - b. Contractes exclosos de la LAU 1994 i sotmesos al C.C. amb caràcter supletori i ple
- 2- La Llei d'arrendaments urbans 29/1994
 - a. Lloguer d'habitatges
 - b. Lloguer per a ús diferent al d'habitatge
 - c. Disposicions comunes a les dues tipologies
 - d. Disposicions transitòries aplicables als contractes anteriors a 01/01/1995
- 3- Breus referències a la Llei Catalana sobre la propietat horitzontal (llibre V del C.C)
 - a. Els estatuts i els reglaments de comunitats
 - b. Els acords sobre modificacions de títol constitutiu i elements o serveis

- comuns. La supressió de barreres arquitectòniques. L'accés a les noves tecnologies
- c. Els acords sobre la modificació de destí de les entitats (local-habitatge)

Mòdul IV- DRET HIPOTECARI

- 1- La hipoteca
 - a. Concepte i classes
 - b. Béns hipotecables i no hipotecables
 - c. Obligacions susceptibles de garantia hipotecaria
- 2- Drets i obligacions
 - a. Del propietari
 - b. Del creditor
 - c. Dels tercers
- 3- Constitució i extinció de la hipoteca
 - a. La hipoteca i el Registre de la Propietat
 - b. Procediments per aconseguir l'efectivitat del crèdit hipotecari
 - c. L'acció real i l'acció personal
 - d. La llei 30/04/1994 sobre subrogació i modificació dels préstecs hipotecaris
 - e. La subhasta judicial. Venda de l'immoble per empresa especialitzada d'acord amb la Llei d'Enjudiciament Civil

Mòdul V (A)- DRET URBANÍSTIC

- 1- Nocions bàsiques
 - a. Esquema competencial en matèria urbanística (Estat, Generalitat, Municipi)
 - b. Règim urbanístic de la propietat del sòl
 - c. Plantejament urbanístic del territori
- 2- Aprovació municipal de nous planejaments
 - a. Principals aspectes a tenir en compte durant el seu procés de tramitació
 - b. Principals aspectes un cop ja aprovat el pla
 - c. Els plans parcials: terminis i conseqüències
- 3- Les llicències urbanístiques
 - a. Qüestions generals respecte el procediment
 - b. Les ordres d'execució
 - c. L'estat ruïnós de les edificacions
- 4- La protecció de la legalitat urbanística
 - a. Inspeccions urbanístiques, procediment, mesures provisionals, execució i caducitat
 - b. Actes dictats per l'Administració i incidència en el Registre de la Propietat
 - c. Aspectes en la tramitació de la restauració en la legalitat pertorbada
 - d. L'exercici de la potestat sancionadora
- 5- El béns de domini públic i les legislacions especials (carreteres, muntanyes, aigües, mines).

Mòdul V (B)- EL DRET A L'HABITATGE

- 1- El dret a l'habitatge protegit per la Constitució. Les competències en matèria d'habitatge
- 2- La planificació territorial i la programació en matèria d'habitatge
- 3- La qualitat del parc immobiliari d'habitatges
- 4- Protecció de consumidors i usuaris
- 5- Política de protecció de l'habitatge
- 6- Règim de control i sancionador

Mòdul VI- DRET TRIBUTARI IMMOBILIARI

- 1- L'IRPF
- 2- L'Impost de Societats
- 3- L'IVA
- 4- Impost de Transmissions Patrimonials
- 5- Impost sobre Actes Jurídics Documentats
- 6- Impost sobre Successions i Donacions
- 7- Impost sobre l'Increment de Valors dels Terrenys de Naturalesa Urbana
- 8- L'IBI
- 9- Les taxes
- 10- Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres
- 11- Impost sobre Activitats Econòmiques
- 12- Fiscalitat dels habitatges amb VPO i de preu concertat

En cadascun d'ells:

- a. Naturalesa i fet imposable
- b. Subjecte passiu, càlcul de base imposable, deduccions i base liquidable
- c. Quota tributària: formes de pagament i terminis

Mòdul VII- VALORACIONS IMMOBILIÀRIES

- 1- Conceptes generals
 - a. Conceptes i definicions
 - b. Normativa aplicable
 - c. Principis i criteris de valoració
- 2- El mètode de valoració per comparació. Exercicis pràctics
- 3- El mètode de cost. Exercicis pràctics
- 4- Redacció i presentació dels informes de valoracions

Mòdul VIII- LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA

- 1- Aspectes pràctics del desenvolupament d'una promoció. Metodologia per posar en marxa una promoció
- 2- Consideracions de caràcter jurídic, administratiu i contractual
- 3- Consideracions de caràcter econòmic

Mòdul IX- MÀRQUETING I COMERCIALITZACIÓ

- 1- L'atenció telefònica i el pla de comunicació. L'organització del temps

- 2- Tècniques de venda
- 3- Conèixer el consumidor
- 4- Com gestionar el mercat de segona mà: actualitzar les fórmules de promoció
- 5- Networking: com promocionar la xarxa de contactes per incrementar les vendes
- 6- Com negociar: model integratiu de Harvard
- 7- Tractament d'objeccions, queixes i reclamacions
- 8- Tècniques de tancament d'operacions
- 9- Fórmules de finançament en situació de crisi
- 10- Les TIC aplicades a la gestió comercial immobiliària. Pràctica en una aula informàtica

Mòdul X- DRET PROFESSIONAL IMMOBILIARI: ACTIVITAT PROFESSIONAL

- 1- Els agents que intervenen en la prestació dels serveis immobiliaris, especial referència a la legislació en matèria de col·legis professionals
- 2- Concepte de l'activitat professional. Les diferents figures jurídiques que incideixen en la mateixa: mandat, arrendament de serveis
- 3- Els requisits de l'exercici recollits en la Llei del dret a l'habitatge. El Registre
- 4- El Codi de deontologia: principis d'ètica professional
- 5- Els drets dels consumidors i usuaris en l'adquisició i arrendament d'habitatges. La Llei del dret a l'habitatge i normativa de caràcter general en matèria de protecció dels drets dels consumidors

PROFESSORAT

Matèries de dret

José Antonio Arranz de Gracia. Llicenciat en dret, advocat en actiu, especialitzat en temes de dret civil *

Montserrat Junyent Martín. Llicenciada en dret. Advocada en exercici. Cap d'Assessoria jurídica del Col·legi d'API de Barcelona i del Consell Català d'API *

Javier Larrondo Lizárraga. Llicenciat en dret. Professor universitari a la UPC, la UAB, i a la URV. Autor de varis articles jurídics i del llibre "El nuevo derecho sucesorio catalán" *

Marta Badies Golobardes. Llicenciada en dret. Advocada i fiscalista en exercici *

Olga Sanz. Llicenciada en dret. Advocada en exercici. Assessora jurídica del Col·legi d'API de Barcelona *

Jordi Manau. Llicenciat en dret. Supervisor de l'Ajuntament d'Esparreguera i ex supervisor de l'Ajuntament de Rubí *

Matèries d'economia, finances i fiscalitat

Jordi Manau. Llicenciat en dret. Supervisor de l'Ajuntament d'Esparreguera i ex supervisor de l'Ajuntament de Rubí

Manel David Gómez. Llicenciat en Administració i Direcció d'empreses i diplomat en Ciències Empresarials per la UPF. Curs Superior d'especialització en tributació i Tresoreria fiscal*

Matèries de màrqueting i comercialització

Carme Isanta. Llicenciada en Psicologia, especialitat Organitzacions. Màster en Relacions laborals per la UPC. Professora de la URL i de diversos cursos de tercer cicle, màsters i postgraus universitaris. Consultora i administradora de varies empreses **

Antonio Valdivia Úbeda. Diplomats en Psicologia. Màster en direcció de màrqueting per ESADE. Director acadèmic MBA's IL- 3 Universitat de Barcelona. Més de 15 anys d'experiència en empreses

Eva Arias. Llicenciada en Psicologia. Professora de cursos de Tercer Cicle de la URL. Experta en sistemes de formació i avaluació i ex directora de Formació del Col·legi de Psicòlegs de Catalunya

Yanna Stefanu. Llicenciada en Administració i Direcció d'empreses. Postgrau en Investigació de mercats. Diplomada en Educació Social i professora de la UB. Cofundadora d'A. Valdivia Consultors. 12 anys d'experiència en investigació comercial i de mercats

Andrés Cascio. Llicenciat en Psicologia especialitat Treball i Organització. Consultor de comunicació, management i RRHH. Director dels programes de màster i postgrau de la Diplomatura de Ciències empresarials d'IL-3 UB

Vicente Bosch. Diplomats en Administració i Direcció d'empreses per ESADE. Diplomats en Relacions Públiques. Professor de l'Escola Universitària d'estudis Empresarials (cursos de postgrau) de la UB. Experiència de 35 anys en empreses i com a consultors

Valoracions i Promocions Immobiliàries

Pere González Nebreda. Agent de la propietat immobiliària, Arquitecte, Diplomats Universitari en Arquitectura Legal i Forense.

Sílvia Font Llorensí. Arquitecte. Màster en direcció d'empreses constructores i immobiliàries (MDI). Delegada a Catalunya d'ARQUITASA (Societat de Taxacions dels Col·legis d'Arquitectes d'Espanya)*

F. Xavier Fernández Cordero. Arquitecte Tècnic. Màster en Direcció i Organització d'empreses. Màster en Patologia, diagnòsi i rehabilitació del patrimoni arquitectònic. Pèrit judicial forense dels Jutjats de Barcelona. Expert en seguretat i salut laboral*

Joan M. Bermúdez i Prieto. Advocat. Màster en Direcció d'Empreses Constructores i Immobiliàries, Administrador, Director General de Bermúdez Consulting & Management S.L., BERCOMA

* Professors autors d'un llibre, que s'editarà properament, escrit en col·laboració, sobre la Gestió Professional Immobiliària. Tutelat per la URL i el CEIC.

** Coordinadora de l'esmentat llibre.

COORDINACIÓ ACADÈMICA

Agustí Capdevila Masdeu. Llicenciat en Teologia. Vicepresident 2n i President de la Comissió de Formació del Col·legi d'API de Barcelona. Director del CEIC. 35 anys d'experiència com a API i Administrador de Finques (Finques Agustí S.L.)

DURADA DELS ESTUDIS PROPOSATS

MÒDULS	HORES D'ESTUDI (ON LINE)	HORES PRESENCIALS
1. Dret de Propietat	10	6
2. Dret Immobiliari	17	10
3. Legislació d'Arrendaments Urbans	10	6
4. Dret Hipotecari	4	2
5. (A) Dret Urbanístic	17	12
5. (B) Dret a l'Habitatge	4	2'5
6. Dret Tributari Immobiliari	5	4
7. Valoracions Immobiliàries (*)	7	8
8. Màrqueting i Comercialització (*)	9	12
9. La Promoció immobiliària	12	7
10. Dret Professional immobiliari	10'5	7
11. Codi Deontològic	2'5	2
12. El Registre d'agents Immobiliaris	3	2
13. Dret de Consum	3'5	2
Presentació i Tutoria		3
HORES TOTALS	114'5	85'5

(*) Aquestes matèries comporten diàleg i explicació presencial, per aquesta raó s'incrementen les hores presencials i es redueixen les d'estudi *on line*.

DATES I HORARI

Durada: del 27 d'abril al 21 desembre 2010

Dates: dimarts (excepte la classe del 26 de maig)

Abril: 27

Maig: 4, 18, 26

Juny: 8, 15, 29

Juliol: 6, 20

Setembre: 7, 14, 28

Octubre: 5, 19, 26

Novembre: 9, 16, 30

Desembre: 14, 21

Horari: 16 a 20,30 hores

Lloc: Gran Via, 608 2n A

Import: 2.000€

Matrícula Oberta

Documentació necessària:

- Sol·licitud d'inscripció
- 1 fotocòpia NIF
- 1 fotografia tipus carnet
- Comprovant del pagament

Termini de Matrícula: 15 abril