SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS

Y

TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 18

Introducción 20
¿Qué son las Valoraciones RICS? 20
¿Para qué sirven las Valoraciones RICS? 20

PRELIMINAR 22

Las valoraciones y tasaciones inmobiliarias (RICS) en 17 preguntas y respuestas. 22

1. ¿Qué es la tasación inmobiliaria? 22

2. ¿Qué diferencia hay entre un tasador y un perito inmobiliario? 23

3. ¿Qué hace un tasador inmobiliario? 24
a. Un proceso riguroso para determinar objetivamente el precio de un inmueble 24
b. Definición de mandato de tasación inmobiliaria 24
c. Búsquedas de datos sobre el inmueble y visita 25
d. Análisis y determinación de valor de mercado 25
Método comparativo 26
Método de ingresos 26
Método de coste 26

4. ¿Qué incluye la tasación inmobiliaria? 27
a. Inspección del inmueble. 27
b. Características de la tasación inmobiliaria. 28

5. ¿En qué consiste el mandato a un tasador inmobiliario? 28
a. Contenido del mandato de tasación inmobiliaria 28
b. Análisis inmobiliario y edificatorio. 29
c. Análisis final, un proceso riguroso 29

6. ¿Cuáles son los tipos de tasación de propiedades inmobiliarias? 30
a. Tasaciones hipotecarias 30
b. Tasaciones a efectos fiscales o legales 30
c. Tasaciones periciales para aseguradoras o juicios. 31

7. ¿Cuáles son los métodos de valoración que se aplican a las tasaciones inmobiliarias? 31
a. Método de comparación 31
b. Método del activo real 32
c. Método del coste de reemplazo 32
d. Método de ganancias o Método en función de los beneficios que genera el inmueble 32
e. Método residual 33
f. El método del Contratista o de último recurso. 33
g. Método de inversión 33

8. ¿Qué debe verificar un tasador inmobiliario? 34
a. Valor estándar del terreno 34
b. Ubicación 34
c. Estado estructural y técnico 35
d. Grado de desarrollo 35
e. Valor energético 35
f. Cargas y servidumbres 35
g. Situación del mercado 35

9. ¿Qué partes del edificio evalúa un tasador inmobiliario? 36
a. Examen general del edificio. 36
b. Comprobaciones para detectar defectos y el alcance de la rehabilitación edificatoria. 36
Daños edificatorios 37

Humedades 37
Sistemas de calefacción antiguos 37
Amianto 37
Tuberías de agua 37
Instalaciones eléctricas desactualizadas 37
Productos químicos 37
Obras ilegales 38

10. ¿Cómo obtener la mejor valoración de propiedad posible? 38
a. Acompañar al tasador a visitar el inmueble 38
b. Informar de todas las reformas del inmueble. 39
c. Informar sobre la cantidad que se pagó por la propiedad y como se ha agregado valor 39
d. Informar sobre las opiniones de los agentes inmobiliarios 39
e. Informar de las ofertas que se han recibido por el inmueble. 39

11. ¿Qué factores influyen en la valoración inmobiliaria? 40
a. Consultar el precio de venta reciente de otro inmueble similar de la zona. 40
b. Realizar un seguimiento de las tendencias de los precios de la vivienda a nivel nacional o por área 40
c. Obtener una segunda opinión 40
d. Consultar la previsión del mercado inmobiliario 41
e. Descubrir los precios de venta locales 41
f. Controlar los precios inmobiliario sobre la marcha 41
g. Comprobar la contaminación del aire y el riesgo de inundaciones. 41

12. ¿Cuál es la función de los tasadores inmobiliarios? 42

13. ¿Qué son las tasaciones/valoraciones RICS? 42
a. Normas Internacionales de Valoración elaboradas por el IVSC (International Valuation Standards Council). 43
b. Requerido para las NIIF / NIC-NIIF (Normas Internacionales de Contabilidad / Información Financiera) 43

14. ¿Qué implica una valoración RICS? 43

15. ¿Qué son las valoraciones inmobiliarias del "Libro rojo" de RICS? 44

16. ¿Qué requisitos tiene una tasación inmobiliaria RICS? 44
a. Requisito de propósito definido. 44
b. Requisitos de certificación RICS del tasador 45

17. ¿Cuáles son los estándares de tasación y valoración RICS (The Red Book / Libro rojo)? 46
a. El máximo rigor en las tasaciones/valoraciones inmobiliarias 46
b. Tasador registrado 46
c. Secciones de requerimientos de Libro Rojo RICS 47
d. Los términos del compromiso 47
e. Aplicaciones de valoración 48
f. Métodos únicos de seguimiento, control y sanción 48

PARTE PRIMERA 50

RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria. 50

Capítulo 1. Introducción a las valoraciones inmobiliarias y tasaciones RICS. Perito tasador inmobiliario. 50

1. Definición y Alcance de la Valoración Inmobiliaria 50
Ejemplo práctico 50

2. Definición de Tasación RICS 50
Ejemplo práctico 51

3. Función del Perito Tasador Inmobiliario 51
Ejemplo práctico 51

4. Las Valoraciones Inmobiliarias y las Tasaciones RICS 51
a. Valoraciones Inmobiliarias Convencionales 51
b. Tasaciones RICS 52

5. Normas y Estándares de Valoración 52
a. Normas Internacionales de Valoración (IVS) 52
Ejemplo práctico 53
b. Estándares de Valoración RICS (Red Book) 53
Ejemplo práctico 53
c. Normativa local relevante 53
Ejemplo práctico 53

6. Principios de Valoración 54
a. Enfoque de Mercado 54
Ejemplo práctico 54
b. Enfoque de Costes 54
Ejemplo práctico 54
c. Enfoque de Ingresos 54
Ejemplo práctico 54
d. Caso Práctico: Aplicación de los Principios de Valoración 55

7. Proceso de Valoración 55
a. Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 55
b. Inspección y Recopilación de Datos 55
c. Análisis y Valoración 56
d. Informe de Valoración 56
e. Caso Práctico: Proceso de Valoración de un Inmueble Residencial 56
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 56
Inspección y Recopilación de Datos 56
Análisis y Valoración 56
Informe de Valoración 56
Revisión del Informe y Presentación al Cliente 56
f. Caso Práctico: Revisión del Informe y Presentación al Cliente 57

8. Métodos de Valoración 57
a. Método Comparativo 57
b. Método de Rentabilidad 57
c. Método Residual 57
d. Método de Coste 58
e. Caso Práctico: Elección y Aplicación del Método de Valoración 58

9. Valoración de Diferentes Tipos de Propiedades 58
a. Valoración de Propiedades Residenciales 58
b. Valoración de Propiedades Comerciales 59
c. Valoración de Propiedades Industriales 59
d. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas 59

10. Aspectos Específicos de la Valoración 59
a. Valoración de Propiedades con Arrendamientos 59
b. Valoración de Propiedades en Desarrollo 60
c. Valoración de Derechos de Superficie 60
d. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad en Desarrollo 60

11. Ética y Responsabilidad Profesional 60
a. Normas Éticas de RICS 61
b. Responsabilidad y Responsabilidad Profesional del Tasador 61
c. Caso Práctico: Situaciones Éticas en Valoración Inmobiliaria 61

12. Avances Tecnológicos en Valoración Inmobiliaria 61
a. Herramientas de Análisis de Datos 61
b. Modelos de Valoración Asistida por Inteligencia Artificial 62
c. Caso Práctico: Implementación de Herramientas Tecnológicas en la Valoración 62

13. Importancia y Relevancia de la Valoración Inmobiliaria Precisa 62

14. Futuro de la Valoración Inmobiliaria 63

Capítulo 2. Los estándares internacionales de valoración inmobiliaria. 64

1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors?)? 64

2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards). 64
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria. 65
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) 66

Capítulo 3. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS). 67

1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS). 67

2. ¿Quién puede certificar valoraciones RICS? 67
a. Homologación de profesional inmobiliario por RICS 67
b. Homologación de agencias por RICS. 67

3. Valoraciones según normativa RICS - IVS 68

4. Si el cliente es un fondo internacional (REIT) o una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS. 69

Capítulo 4. Coexistencia en España de normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria. 71

1. Normativa Internacional. 71
IVS (International Valuation Standards) 71
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF). 71
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC 71

2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association). 72

3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008. 72

4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria. 72
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS. 73
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios. 73
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional. 73
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS) 73

5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble. 74

6. Divergencias de valoración de los activos inmobiliarios subyacentes, concentradas principalmente en dos metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS. 74
a. Supuestos en los que la Orden ECO/805/2003 es opcional. 74
b. En el caso de las ECO nunca se pueden incorporar expectativas urbanísticas, de subida de precios y de negocio. 74
No tiene en cuenta el potencial del bien valorado, por lo que pierde atractivo en los activos inmobiliarios con actividad asociada. 74

7. Supuesto práctico. La valoración ECO y RICS en el negocio hotelero ¿inmueble o negocio? 75
a. En la valoración RICS se valora el negocio pero en la ECO el inmueble. 75
b. ¿Qué métodos de valoración se aplican al negocio hotelero? 75
a. ECO 75
b. RICS. 75
Capitalización de rentas o valor por actualización 75

Actualización o de descuento de flujos de caja 75
El valor de reemplazamiento neto. 76

CHECK-LIST 78

1. ¿Qué es RICS? 78

2. ¿Qué es un Chartered Surveyor? 78

3. ¿Cuáles son las principales especializaciones? 78

4. ¿Qué es una empresa Regulated by RICS? 79

5. ¿Qué son los MRICS? 79

6. ¿Cuáles son los valores de los miembros RICS? 79

7. ¿Qué son las Reglas de Conducta RICS para miembros y empresas reguladas? 79

8. ¿Qué es el Libro Rojo? 79

9. ¿Qué diferencia la valoración RICS de las realizadas con otros estándares? 80

10. ¿Quién puede realizar una valoración RICS? 80

11 ¿Es incompatible RICS con la orden ECO 805/2003? 80

12. ¿Quién supervisa las valoraciones RICS? 81

PARTE SEGUNDA 82

Aplicación práctica de los métodos de valoración RICS. 82

Capítulo 5. Base de valoración de un informe RICS conforme al libro rojo. 82

1. Valoración sobre la base del Valor Razonable (Fair Value). (NIIF 13). 82

2. Valor de mercado (market value) 82

3. Valor en uso (value in use) a efectos del plan general contable 83

4. Metodología de valoración (Valuation Methodology) 83
a. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 84
b. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 84

5. Caso práctico de desarrollo de la aplicación de la Base de valoración de un informe RICS conforme al libro rojo. 85
Valoración sobre la base del Valor Razonable (Fair Value - NIIF 13) 85
Valor de mercado (Market Value): 85
Valor en uso (Value in Use) a efectos del plan general contable 86
Metodología de valoración (Valuation Methodology): 86
a. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 86
b. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 86

Capítulo 6. Técnicas de tasación de inversiones 87

1. Métodos de descuento de flujo de caja 87

2. Valor actual neto (Net present value VPN) 87

3. Tasa interna de rendimiento (TIR) 87

4. Caso práctico de las Técnicas de tasación de inversiones. 88
Métodos de descuento de flujo de caja 88
Valor Actual Neto (Net Present Value - NPV) 88
Tasa Interna de Rendimiento (TIR) 88

Capítulo 7. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 90

1. ¿Qué es el Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF))? 90

2. Análisis de Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 91
Valor actual neto VAN (present value (NPV)) de los flujos de efectivo 91

3. Cálculo del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 92

4. Componentes clave de un DCF 92
a. Flujo de caja libre (Free cash flow (FCF)) 92
b. Valor final (Terminal value TV) 93
c. Tipo de descuento (Discount rate) 93

5. Metodología DCF 93

6. Ventajas e inconvenientes del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 93
a. Ventajas 93
b. Inconvenientes 94

7. Pasos en el análisis DCF 95

8. Caso práctico de aplicación del método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 95
¿Qué es el Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF))? 95
Análisis de Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 95
Cálculo del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 95
Componentes clave de un DCF 96
a. Flujo de caja libre (FCF) 96
b. Valor final (Terminal Value TV) 96
c. Tipo de descuento (Discount Rate) 96
Metodología DCF 96
Ventajas e inconvenientes del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 96
a. Ventajas 96
b. Inconvenientes 96
Pasos en el análisis DCF 96
Desarrollo del caso práctico 97

Capítulo 8. Valoración en base a rendimientos de activos inmobiliarios. 98

1. ¿Cómo añadir los rendimientos inmobiliarios al valor de mercado (Market Value (MV))? 98
a. Expectativas del inversor en base a rendimientos. 98
b. Valor específico adicional (investment value) para un tipo de inversor. 99

2. Estimación del flujo de caja (cash flow) en la valoración de inmuebles. 99
a. Gastos y deterioros que pueden afectar al cash flow de un inmueble. 99
b. Plazos de estimación del Cash flow inmobiliario 100
c. Consideración de cambio de valor de inmuebles en alquiler. 101

3. Rendimiento a todo riesgo (all-risks yield (ARY)) 101
a. El término "rendimiento" (yield) en el sector inmobiliario. 101
b. Rendimiento neto = (alquiler anual - costes operativos) / valor de la propiedad 102
c. Rendimiento excelente 103
d. La aplicación normal del modelo ARY es capturar el cambio del valor del alquiler y otros eventos futuros anticipados implícitamente dentro del rendimiento. 103

4. Método residual en valoraciones inmobiliarias 103
a. Concepto del método residual en valoraciones inmobiliarias 103
El valor residual 104
El método residual implica estimar el coste de una gran cantidad de variables y valores 104
El valor bruto de desarrollo (Gross Development Value) junto al valor de alquiler estimado (Estimated Rental) Value y el rendimiento equivalente (Equivalent Yield) 104
b. En la valoración inmobiliaria es fundamental comprender la modelización del potencial

económico de la propiedad. 105
c. Valoración de inmuebles en promoción 105
d. El método residual es un híbrido de enfoques de valoración básicos. 106
e. Valor bruto de desarrollo (Gross Development Value (GDV)) 106
f. Área interna neta (Net Internal Area (NIA)) 106
g. Fórmulas preliminares del método residual 107
El cálculo del valor bruto de desarrollo (Gross Development Value (GDV)) 107
Costes de desarrollo (Development Costs) 107
Coste de construcción (Construction cost (CC)) 107
Beneficio de desarrollo (Development Profit) 108
Análisis de sensibilidad (Sensitivity analysis) 109
h. Fórmula de cálculo del método residual. 109
i. Entradas y costes típicos a considerar en el método residual 110
j. Análisis de riesgo de inmuebles con posibilidad de promoción en el método residual. 110

5. Método de valoración de flujo de caja descontado (discounted cash flow (DCF)) 111
a. ¿Qué es un flujo de caja descontado (DCF)? 111
b. ¿En qué se diferencia con el valor actual neto (VAN) (Net Present Value VAN)? 112
c. El DCF, la herramienta más confiable de los inversores 114
d. Fundamentos del DCF 114
e. La valoración de salida (exit valuation) 115

6. Aplicación de de la tasa de descuento apropiada en el análisis de inversiones inmobiliarias 115
a. La tasa de descuento se utiliza en el análisis de flujo de efectivo descontado para calcular un valor actual neto. 115
b. Tasas de descuento en la práctica 116
c. Las tasas de descuento están determinadas por nuestro nivel de confianza 116
d. Método de acumulación (Build-Up Method) 117
Tasa de descuento = Tasa libre de riesgo + Prima de riesgo inmobiliario 117

7. Caso práctico de aplicación del método residual en valoraciones inmobiliarias 118
a. Concepto del método residual en valoraciones inmobiliarias 118
b. En la valoración inmobiliaria es fundamental comprender la modelización del potencial económico de la propiedad. 119
c. Valoración de inmuebles en promoción 119
d. El método residual es un híbrido de enfoques de valoración básicos. 119
e. Valor bruto de desarrollo (Gross Development Value - GDV) 119
f. Área interna neta (Net Internal Area - NIA) 119
g. Fórmulas preliminares del método residual 119
h. Fórmula de cálculo del método residual 119
i. Entradas y costes típicos a considerar en el método residual 120
j. Análisis de riesgo de inmuebles con posibilidad de promoción en el método residual 120

8. Caso práctico de aplicación del método de valoración de flujo de caja descontado (discounted cash flow (DCF)) 121
a. ¿Qué es un flujo de caja descontado (DCF)? 121
b. ¿En qué se diferencia con el valor actual neto (VAN) (Net Present Value VAN)? 121
c. El DCF, la herramienta más confiable de los inversores 121
d. Fundamentos del DCF 121
e. La valoración de salida (exit valuation) 122

9. Caso práctico de aplicación de de la tasa de descuento apropiada en el análisis de inversiones inmobiliarias 122
a. La tasa de descuento se utiliza en el análisis de flujo de efectivo descontado para calcular un valor actual neto. 122
b. Tasas de descuento en la práctica 122
c. Las tasas de descuento están determinadas por nuestro nivel de confianza 122
d. Método de acumulación (Build-Up Method) 123

Capítulo 9. Valoración de los intereses inherentes a los bienes inmuebles. 124

1. Aspectos inherentes al valor de los inmuebles conforme al interés del mercado. 124

2. Aspectos inmobiliarios a comprobar en las tasaciones RICS. 125
a. Derecho de propiedad 125
b. Estado de las edificaciones 126
c. Instalaciones del edificio 126
d. Planeamiento urbanístico 127
e. Cuestiones medioambientales 127

Capítulo 10. Evaluación del potencial de desarrollo y promoción inmobiliaria. 128

1. El desarrollo y promoción inmobiliaria 128

2. La comparativa con otras propiedades inmobiliarias 130

Capítulo 11. Valoración de inmuebles individuales vinculados a una actividad económica. 132

1. Método de valoración en base a los beneficios o método de capitalización de rentas (Profit Method). 132

2. La valoración de un inmueble vinculado a una actividad económica 134
a. Inmueble junto el inventario de mercancías, las licencias, etc 134
b. La evaluación del potencial comercial 135
c. Prorrateo respecto del valor de mercado (market value). 136

3. Valoraciones realizadas con fines de inversión 136

4. Caso práctico de valoración de inmuebles individuales vinculados a una actividad económica para un hotel. 137
Método de valoración en base a los beneficios o método de capitalización de rentas (Profit Method). 137
La valoración de un inmueble vinculado a una actividad económica 137
a. Inmueble junto el inventario de mercancías, las licencias, etc 137
b. La evaluación del potencial comercial 137
c. Prorrateo respecto del valor de mercado (market value) 137
Valoraciones realizadas con fines de inversión 137

Capítulo 12. Análisis del riesgo inmobiliario en las tasaciones RICS. 138

1. Las técnicas de análisis de riesgo inmobiliario. 138
a. Análisis de sensibilidad 138
b. Modelado de escenarios (Scenario modelling) 138
c. Modelos de valoración automatizados (Automated Valuation Models (AVM)) 139
d. ¿Qué es una puntuación de confianza (confidence score)? 139

2. Expectativas de los prestamistas respecto de una tasación inmobiliaria 140
a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 140
Fines de decisión crediticia 140
Evaluación y planificación de atrasos en préstamos existentes. 140
Como segunda opinión respecto de la tasación oficial. 141
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 141
Riesgos asociados con los préstamos sobre propiedades en alquiler en general, y viviendas en arrendamiento en particular. 141
Precauciones sobre inmuebles alquilados 141
Gastos de mantenimiento por cuenta del arrendatario 142
Obras de rehabilitación 143

3. Caso práctico aplicado a las técnicas de análisis de riesgo inmobiliario en una inversión en un edificio de oficinas. 144
a. Análisis de sensibilidad 144
b. Modelado de escenarios (Scenario modelling) 144
c. Modelos de valoración automatizados (Automated Valuation Models - AVM) 144
d. ¿Qué es una puntuación de confianza (confidence score)? 145

4. Caso práctico sobre las expectativas de los prestamistas respecto de una tasación inmobiliaria 145

a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 145
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 146
Caso práctico de cómo un prestamista puede usar una tasación para determinar si otorgar un préstamo hipotecario en una propiedad. 146
a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 147
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 147
c. Fines de decisión crediticia. 147

PARTE TERCERA 148

Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). 148

Capítulo 13. Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). 148

1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS). 148

2. Chartered (MRICS) 149
Experiencia y conocimientos especializados 150
Responsabilidad profesional 150
Código de conducta 150

3. Associate (AssocRICS) 150
Nivel de experiencia 150
Orientado a roles de apoyo 151
Desarrollo profesional continuo 151

4. Caso práctico de un profesional que duda entre la calificación MRICS y la calificación AssocRICS 151

PARTE CUARTA 153

Práctica de las tasaciones RICS 153

Capítulo 14. Casos prácticos de las tasaciones RICS 153

1. Caso Práctico: Valoración RICS de una Propiedad Residencial en Madrid 153
Propósito y Alcance de la Valoración 153
Inspección y Recopilación de Datos 153
Análisis y Valoración 153
Informe de Valoración 154

2. Caso práctico: Informe de Valoración RICS 155
Resumen Ejecutivo 155
Descripción de la Propiedad 155
Información de los Comparables 155
Método de Valoración 155
Valoración Final 155

3. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas 157
Descripción del inmueble 157
Objetivo de la valoración 157
Proceso de valoración 157
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 157
Inspección y Recopilación de Datos 157
Análisis y Valoración 157
Enfoque de Mercado 157
Enfoque de Ingresos 157
Informe de Valoración RICS 158
Resumen Ejecutivo 158
Descripción de la Propiedad 158
Información de los Comparables 158
Método de Valoración 158
Valoración Final 158

Limitaciones o suposiciones 159
Declaraciones de conformidad RICS e IVS 159

4. Caso Práctico: Valoración de un Complejo Residencial en Desarrollo 160
Descripción del inmueble 160
Objetivo de la valoración 160
Proceso de valoración 160
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 160
Inspección y Recopilación de Datos 160
Análisis y Valoración 160
Valor Bruto de Desarrollo (GDV) 160
Costes de construcción 161
Gastos adicionales 161
Valoración 161
Informe de Valoración RICS 161
Resumen Ejecutivo 161
Descripción de la Propiedad 161
Información de los Comparables 161
Método de Valoración 162
Valoración Final 162
Declaraciones de Conformidad y Limitaciones 162

5. Caso Práctico: Valoración de un Centro Comercial 163
Descripción del inmueble 163
Objetivo de la valoración 163
Proceso de valoración 163
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 163
Inspección y Recopilación de Datos 163
Análisis y Valoración 163
Ingresos de alquiler 163
Tasa de capitalización 163
Valoración 164
Informe de Valoración RICS 164
Resumen Ejecutivo 164
Descripción de la Propiedad 164
Información de los Comparables 164
Método de Valoración 164
Valoración Final 164
Declaraciones de Conformidad y Limitaciones 164
Particularidades de centros comerciales. 165
Mix de Inquilinos 165
Términos de los Contratos de Alquiler 165
Ocupación y Rotación de Inquilinos 165
Ubicación y Acceso 165
Estado y Mantenimiento de la Propiedad 166
Demandas de Mercado y Tendencias Económicas 166
Regulaciones y Zonificación 166

6. Caso Práctico: Valoración de un Derecho de Superficie 167
Descripción del inmueble 167
Objetivo de la valoración 167
Proceso de valoración 167
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 167
Inspección y Recopilación de Datos 167
Análisis y Valoración 167
Ingresos proyectados 167
Tasa de descuento 168
Valoración 168
Informe de Valoración RICS 168
Resumen Ejecutivo 168
Descripción de la Propiedad 168

Información de los Comparables 168
Método de Valoración 168
Valoración Final 168
Particularidades de los derechos de superficie 169
Duración 169
Uso 169
Desarrollo y operación 169
Mercado inmobiliario local 169

7. Caso Práctico: Valoración de un Proyecto de Energía Renovable 171
Descripción del inmueble 171
Objetivo de la valoración 171
Proceso de valoración 171
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 171
Inspección y Recopilación de Datos 171
Análisis y Valoración 171
Ingresos proyectados 171
Vida útil del proyecto 172
Tasa de descuento 172
Valoración 172
Informe de Valoración RICS 172
Resumen Ejecutivo 172
Descripción de la Propiedad 172
Información de los Comparables 172
Método de Valoración 172
Valoración Final 173

8. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad Histórica 174
Descripción del inmueble 174
Objetivo de la valoración 174
Proceso de valoración 174
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 174
Inspección y Recopilación de Datos 174
Análisis y Valoración 174
Coste de Reemplazo 174
Valoración 175
Informe de Valoración RICS 175
Resumen Ejecutivo 175
Descripción de la Propiedad 175
Información de los Comparables 175
Método de Valoración 175
Valoración Final 175

9. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad Agrícola 176
Descripción del inmueble 176
Objetivo de la valoración 176
Proceso de valoración 176
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 176
Inspección y Recopilación de Datos 176
Análisis y Valoración 176
Valoración de los Edificios 176
Valoración de las Tierras de Cultivo 176
Valoración Total 177
Informe de Valoración RICS 177
Resumen Ejecutivo 177
Descripción de la Propiedad 177
Información de los Comparables 177
Método de Valoración 177
Valoración Final 177

10. Caso Práctico: Valoración de un Polígono Logístico 178

Descripción del inmueble 178
Proceso de valoración 178
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 178
Inspección y Recopilación de Datos 178
Análisis y Valoración 178
Ingresos de Alquiler Proyectados 178
Tasa de Descuento 178
Valoración 179
Informe de Valoración RICS 179
Resumen Ejecutivo 179
Descripción de la Propiedad 179
Información de los Comparables 179
Método de Valoración 179
Valoración Final 179
Características específicas de las naves logísticas 180
Infraestructura y Diseño 180
Automatización y Tecnología 180
Ubicación 180
Condiciones del Mercado 180
Estado de la Propiedad 180
Sostenibilidad 181

11. Caso Práctico: Valoración de un Complejo de Oficinas 182
Descripción del inmueble 182
Objetivo de la valoración 182
Proceso de valoración 182
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 182
Inspección y Recopilación de Datos 182
Análisis y Valoración 182
Ingresos de alquiler 182
Tasa de descuento 183
Valoración 183
Informe de Valoración RICS 183
Resumen Ejecutivo 183
Descripción de la Propiedad 183
Información de los Comparables 183
Método de Valoración 183
Valoración Final 183

12. Caso Práctico: Valoración de un Hotel de Alto Standing 185
Descripción del inmueble 185
Objetivo de la valoración 185
Proceso de valoración 185
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 185
Inspección y Recopilación de Datos 185
Análisis y Valoración 185
Ingresos proyectados 185
Tasa de descuento 186
Valoración 186
Informe de Valoración RICS 186
Resumen Ejecutivo 186
Descripción de la Propiedad 186
Información de los Comparables 186
Método de Valoración 186
Valoración Final 186

13. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas Clase A 187
Descripción del inmueble 187
Objetivo de la valoración 187
Proceso de valoración 187
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 187

Análisis y Valoración 187
Ingresos proyectados 187
Tasa de descuento 187
Valoración 188
Informe de Valoración RICS 188
Resumen Ejecutivo 188
Descripción de la Propiedad 188
Información de los Comparables 188
Método de Valoración 188
Valoración Final 188

14. Caso Práctico: Valoración de un Hotel de Lujo 189
Descripción del inmueble 189
Objetivo de la valoración 189
Proceso de valoración 189
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 189
Inspección y Recopilación de Datos 189
Análisis y Valoración 189
Ingresos proyectados 189
Tasa de descuento 189
Valoración 190
Informe de Valoración RICS 190
Resumen Ejecutivo 190
Descripción de la Propiedad 190
Información de los Comparables 190
Método de Valoración 190
Valoración Final 190

15. Caso Práctico: Valoración de un Distrito de Innovación 191
Descripción del inmueble 191
Objetivo de la valoración 191
Proceso de valoración 191
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 191
Inspección y Recopilación de Datos 191
Análisis y Valoración 191
Valoración 192
Informe de Valoración RICS 192
Resumen Ejecutivo 192
Descripción de la Propiedad 192
Información de los Comparables 192
Método de Valoración 192
Valoración Final 192

16. Caso Práctico: Valoración de un Centro de Datos 193
Descripción del inmueble 193
Objetivo de la valoración 193
Proceso de valoración 193
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 193
Inspección y Recopilación de Datos 193
Análisis y Valoración 193
Costes de reconstrucción 193
Depreciación y obsolescencia 194
Valoración 194
Informe de Valoración RICS 194
Resumen Ejecutivo 194
Descripción de la Propiedad 194
Información de los Comparables 194
Método de Valoración 194
Valoración Final 194

17. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad de Uso Mixto 196

Descripción del inmueble 196
Objetivo de la valoración 196
Proceso de valoración 196
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 196
Inspección y Recopilación de Datos 196
Análisis y Valoración 196
Ingresos proyectados 196
Valor de los apartamentos residenciales 197
Tasa de descuento 197
Valoración 197
Informe de Valoración RICS 197

18. Caso Práctico: Valoración de una Cartera de Propiedades 198
Descripción de la cartera 198
Objetivo de la valoración 198
Proceso de valoración 198
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 198
Inspección y Recopilación de Datos 198
Análisis y Valoración 198
Valoración 198
Informe de Valoración RICS 198

19. Caso Práctico: Valoración de un Bien Histórico 200
Descripción del inmueble 200
Objetivo de la valoración 200
Proceso de valoración 200
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 200
Inspección y Recopilación de Datos 200
Análisis y Valoración 200
Valoración 200
Informe de Valoración RICS 200

20. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas en Madrid bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 202
Instrucciones y Términos de Referencia 202
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 202
1. Localización 202
2. Descripción 202
3. Superficies 202
4. Estado del inmueble 202
5. Consideraciones Medioambientales 202
6. Situación Urbanística 202
7. Impuestos 202
8. Propiedad 202
9. Arrendamientos 202
Comentario de Mercado 203
1. Coyuntura Económica 203
2. Mercado Residencial 203
3. Comparables de Mercado 203
Valoración 203
1. Método de Valoración 203
2. Valoración 203
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 203
1. Supuestos Generales 203
2. Condiciones Generales 203
3. Supuestos Especiales 203

21. Caso Práctico: Valoración de un Complejo Hotelero en Mallorca bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 205
Instrucciones y Términos de Referencia: 205
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 205

1. Localización 205
2. Descripción 205
3. Superficies 205
4. Estado del inmueble 205
5. Consideraciones Medioambientales 205
6. Situación Urbanística 205
7. Impuestos 205
8. Propiedad 206
9. Arrendamientos 206
Comentario de Mercado 206
1. Coyuntura Económica 206
2. Mercado Residencial 206
3. Comparables de Mercado 206
Valoración 206
1. Método de Valoración 206
2. Valoración 206
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 207
1. Supuestos Generales 207
2. Condiciones Generales 207
3. Supuestos Especiales 207

22. Caso Práctico: Valoración de un Rascacielos de Oficinas en Madrid bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 208
Instrucciones y Términos de Referencia 208
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 208
1. Localización 208
2. Descripción 208
3. Superficies 208
4. Estado del inmueble 208
5. Consideraciones Medioambientales 208
6. Situación Urbanística 208
7. Impuestos 208
8. Propiedad 209
9. Arrendamientos 209
Comentario de Mercado 209
1. Coyuntura Económica 209
2. Mercado Residencial 209
3. Comparables de Mercado 209
Valoración 209
1. Método de Valoración 209
2. Valoración 209
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 209
1. Supuestos Generales 209
2. Condiciones Generales 210
3. Supuestos Especiales 210

23. Caso Práctico: Valoración de un Centro Comercial en Barcelona bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 211
Instrucciones y Términos de Referencia 211
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 211
1. Localización 211
2. Descripción 211
3. Superficies 211
4. Estado del inmueble 211
5. Consideraciones Medioambientales 211
6. Situación Urbanística 211
7. Impuestos 211
8. Propiedad 212
9. Arrendamientos 212
Comentario de Mercado 212
1. Coyuntura Económica 212

2. Mercado Residencial 212
3. Comparables de Mercado 212
Valoración 212
1. Método de Valoración 212
2. Valoración 212
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 212
1. Supuestos Generales 212
2. Condiciones Generales 213
3. Supuestos Especiales 213

24. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas en Madrid para su Aportación no dineraria a una SOCIMI bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 214
Introducción 214
Conflicto de interés 214
Finalidad del informe 214
Descripción de la operación y partes intervinientes 214
Identificación de las sociedades participantes en la operación 214
Descripción de la aportación no dineraria 214
Valoración efectuada por la sociedad 214
Documentación examinada 215
Hipótesis utilizadas 215
Alcance 215
Criterios de valoración 215
Suscripción incompleta 215
Fecha del informe 215
Cargas 215
Conclusión 215
Anexos 216

¿QUÉ APRENDERÁ?

- Entenderás los fundamentos de las valoraciones y tasaciones inmobiliarias RICS, permitiéndote comprender el proceso y la importancia de estas valoraciones en el mundo inmobiliario.

- Conocerás en detalle los estándares internacionales de valoración inmobiliaria, esencial para realizar y entender valoraciones consistentes y de alta calidad a nivel global.

- Descubrirás la coexistencia de normas nacionales e internacionales de valoración en España, ayudándote a navegar por el panorama regulatorio en el país.

- Aprenderás a aplicar de manera práctica los métodos de valoración RICS, lo que te capacitará para realizar tus propias valoraciones con confianza y precisión.

- Dominarás diversas técnicas de valoración, desde el método de descuento de flujo de caja hasta la valoración en base a rendimientos de activos inmobiliarios.

- Comprenderás la valoración de intereses inherentes a los bienes inmuebles y el análisis de riesgo inmobiliario, factores cruciales a tener en cuenta durante el proceso de valoración.

- Descubrirás cómo solicitar el reconocimiento RICS, proporcionándote un camino claro para convertirte en un tasador acreditado por RICS.

- Estudiarás casos prácticos detallados de valoraciones RICS, que te proporcionarán una visión real y aplicada de cómo se realizan estas valoraciones en el mundo real.

En general, esta guía te dará las herramientas y conocimientos necesarios para realizar tasaciones RICS de manera efectiva y confiable. Te ayudará a expandir

tus habilidades en la valoración de propiedades y a prepararte para convertirte en un profesional acreditado en el campo de la valoración inmobiliaria.

Introducción

¿Qué son las Valoraciones RICS?

Las Valoraciones RICS son valoraciones que se realizan de acuerdo con los estándares internacionales de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) es la principal organización internacional que representa a los profesionales del sector inmobiliario y es reconocida globalmente por sus altos estándares de calidad.

¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?

Las Valoraciones RICS son requeridas preferentemente en operaciones internacionales o corporativas, por su alto grado de reconocimiento. También son requeridas en la valoración de activos inmobiliarios que requieren un importante nivel de especialización (edificios de oficinas, logísticos, centros comerciales, hoteles y resorts…)

Algunas de las operaciones en las que se utilizan son:
• **Financiación: Las entidades financieras internacionales utilizan los informes RICS para estimar el valor del colateral. Asimismo, algunas entidades financieras españolas admiten como complemento a las tasaciones ECO informes RICS que complementan la visión de los activos inmobiliarios.**
• **Determinación del valor en adquisiciones y venta: compraventa, operaciones societarias y alquiler. Disponer de la información necesaria durante el proceso de compraventa. Conocer los riesgos potenciales de la compra y los factores que afectan al valor final de su inmueble.**
• **Valoración a efectos contables, legales y fiscales. Respaldar el valor razonable reflejado en las cuentas. Amortizaciones.**

Seguimiento en la variación del valor de los activos.
• **Valoración de carteras y Due Diligence. Conocer el valor de mercado del inmueble, la situación actual del mercado y su tendencia. Proyecciones financieras. Distintos escenarios en función de su estrategia y su incidencia económica.**

Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de valoraciones inmobiliarias y tasaciones RICS. Perito tasador inmobiliario

PRELIMINAR

Las valoraciones y tasaciones inmobiliarias (RICS) en 17 preguntas y respuestas.

1. ¿Qué es la tasación inmobiliaria?