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

CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS

Y

TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 23

Introducción 25
¿Qué son las Valoraciones RICS? 25
¿Para qué sirven las Valoraciones RICS? 25

PRELIMINAR 27

Las valoraciones y tasaciones inmobiliarias (RICS) en 17 preguntas y respuestas. 27

1. ¿Qué es la tasación inmobiliaria? 27

2. ¿Qué diferencia hay entre un tasador y un perito inmobiliario? 27

3. ¿Qué hace un tasador inmobiliario? 28
a. Un proceso riguroso para determinar objetivamente el precio de un inmueble 28
b. Definición de mandato de tasación inmobiliaria 29
c. Búsquedas de datos sobre el inmueble y visita 29
d. Análisis y determinación de valor de mercado 30
Método comparativo 30
Método de ingresos 30
Método de coste 31

4. ¿Qué incluye la tasación inmobiliaria? 31
a. Inspección del inmueble. 31
b. Características de la tasación inmobiliaria. 32

5. ¿En qué consiste el mandato a un tasador inmobiliario? 33
a. Contenido del mandato de tasación inmobiliaria 33
b. Análisis inmobiliario y edificatorio. 33
c. Análisis final, un proceso riguroso 34

6. ¿Cuáles son los tipos de tasación de propiedades inmobiliarias? 34
a. Tasaciones hipotecarias 35
b. Tasaciones a efectos fiscales o legales 35
c. Tasaciones periciales para aseguradoras o juicios. 35

7. ¿Cuáles son los métodos de valoración que se aplican a las tasaciones inmobiliarias? 35
a. Método de comparación 36
b. Método del activo real 36
c. Método del coste de reemplazo 36
d. Método de ganancias o Método en función de los beneficios que genera el inmueble 37
e. Método residual 37
f. El método del Contratista o de último recurso. 38
g. Método de inversión 38

8. ¿Qué debe verificar un tasador inmobiliario? 39
a. Valor estándar del terreno 39
b. Ubicación 39
c. Estado estructural y técnico 39
d. Grado de desarrollo 39
e. Valor energético 40
f. Cargas y servidumbres 40
g. Situación del mercado 40

9. ¿Qué partes del edificio evalúa un tasador inmobiliario? 40
a. Examen general del edificio. 40
b. Comprobaciones para detectar defectos y el alcance de la rehabilitación edificatoria. 41
Daños edificatorios 41

Humedades 41
Sistemas de calefacción antiguos 41
Amianto 41
Tuberías de agua 42
Instalaciones eléctricas desactualizadas 42
Productos químicos 42
Obras ilegales 42

10. ¿Cómo obtener la mejor valoración de propiedad posible? 43
a. Acompañar al tasador a visitar el inmueble 43
b. Informar de todas las reformas del inmueble. 43
c. Informar sobre la cantidad que se pagó por la propiedad y como se ha agregado valor 43
d. Informar sobre las opiniones de los agentes inmobiliarios 44
e. Informar de las ofertas que se han recibido por el inmueble. 44

11. ¿Qué factores influyen en la valoración inmobiliaria? 44
a. Consultar el precio de venta reciente de otro inmueble similar de la zona. 44
b. Realizar un seguimiento de las tendencias de los precios de la vivienda a nivel nacional o por área 45
c. Obtener una segunda opinión 45
d. Consultar la previsión del mercado inmobiliario 45
e. Descubrir los precios de venta locales 45
f. Controlar los precios inmobiliario sobre la marcha 45
g. Comprobar la contaminación del aire y el riesgo de inundaciones. 46

12. ¿Cuál es la función de los tasadores inmobiliarios? 46

13. ¿Qué son las tasaciones/valoraciones RICS? 47
a. Normas Internacionales de Valoración elaboradas por el IVSC (International Valuation Standards Council). 47
b. Requerido para las NIIF / NIC-NIIF (Normas Internacionales de Contabilidad / Información Financiera) 48

14. ¿Qué implica una valoración RICS? 48

15. ¿Qué son las valoraciones inmobiliarias del "Libro rojo" de RICS? 48

16. ¿Qué requisitos tiene una tasación inmobiliaria RICS? 49
a. Requisito de propósito definido. 49
b. Requisitos de certificación RICS del tasador 49

17. ¿Cuáles son los estándares de tasación y valoración RICS (The Red Book / Libro rojo)? 50
a. El máximo rigor en las tasaciones/valoraciones inmobiliarias 50
b. Tasador registrado 51
c. Secciones de requerimientos de Libro Rojo RICS 51
d. Los términos del compromiso 52
e. Aplicaciones de valoración 52
f. Métodos únicos de seguimiento, control y sanción 53

PARTE PRIMERA 54

RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria. 54

Capítulo 1. Introducción a las valoraciones inmobiliarias y tasaciones RICS. Perito tasador inmobiliario. 54

1. Definición y Alcance de la Valoración Inmobiliaria 54
Ejemplo práctico 54

2. Definición de Tasación RICS 54
Ejemplo práctico 55

3. Función del Perito Tasador Inmobiliario 55
Ejemplo práctico 55

4. Las Valoraciones Inmobiliarias y las Tasaciones RICS 55
a. Valoraciones Inmobiliarias Convencionales 55
b. Tasaciones RICS 56

5. Normas y Estándares de Valoración 56
a. Normas Internacionales de Valoración (IVS) 56
Ejemplo práctico 57
b. Estándares de Valoración RICS (Red Book) 57
Ejemplo práctico 57
c. Normativa local relevante 57
Ejemplo práctico 57

6. Principios de Valoración 58
a. Enfoque de Mercado 58
Ejemplo práctico 58
b. Enfoque de Costes 58
Ejemplo práctico 58
c. Enfoque de Ingresos 58
Ejemplo práctico 58
d. Caso Práctico: Aplicación de los Principios de Valoración 59

7. Proceso de Valoración 59
a. Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 59
b. Inspección y Recopilación de Datos 59
c. Análisis y Valoración 60
d. Informe de Valoración 60
e. Caso Práctico: Proceso de Valoración de un Inmueble Residencial 60
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 60
Inspección y Recopilación de Datos 60
Análisis y Valoración 60
Informe de Valoración 60
Revisión del Informe y Presentación al Cliente 60
f. Caso Práctico: Revisión del Informe y Presentación al Cliente 61

8. Métodos de Valoración 61
a. Método Comparativo 61
b. Método de Rentabilidad 61
c. Método Residual 61
d. Método de Coste 62
e. Caso Práctico: Elección y Aplicación del Método de Valoración 62

9. Valoración de Diferentes Tipos de Propiedades 62
a. Valoración de Propiedades Residenciales 62
b. Valoración de Propiedades Comerciales 63
c. Valoración de Propiedades Industriales 63
d. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas 63

10. Aspectos Específicos de la Valoración 63
a. Valoración de Propiedades con Arrendamientos 63
b. Valoración de Propiedades en Desarrollo 64
c. Valoración de Derechos de Superficie 64
d. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad en Desarrollo 64

11. Ética y Responsabilidad Profesional 64
a. Normas Éticas de RICS 65
b. Responsabilidad y Responsabilidad Profesional del Tasador 65
c. Caso Práctico: Situaciones Éticas en Valoración Inmobiliaria 65

12. Avances Tecnológicos en Valoración Inmobiliaria 65
a. Herramientas de Análisis de Datos 65
b. Modelos de Valoración Asistida por Inteligencia Artificial 66
c. Caso Práctico: Implementación de Herramientas Tecnológicas en la Valoración 66

13. Importancia y Relevancia de la Valoración Inmobiliaria Precisa 66

14. Futuro de la Valoración Inmobiliaria 67

Capítulo 2. Los estándares internacionales de valoración inmobiliaria. 68

1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors?)? 68

2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards). 68

a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria. 69

b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) 70

Capítulo 3. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS). 71

1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS). 71

2. ¿Quién puede certificar valoraciones RICS? 71

a. Homologación de profesional inmobiliario por RICS 71

b. Homologación de agencias por RICS. 71

3. Valoraciones según normativa RICS - IVS 72

4. Si el cliente es un fondo internacional (REIT) o una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS. 73

Capítulo 4. Coexistencia en España de normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria. 75

1. Normativa Internacional. 75

IVS (International Valuation Standards) 75

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF). 75

Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC 75

2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association). 76

3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008. 76

4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria. 76

a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS. 77

b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios. 77

c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional. 77

d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS) 77

5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble. 78

6. Divergencias de valoración de los activos inmobiliarios subyacentes, concentradas principalmente en dos metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS. 78

a. Supuestos en los que la Orden ECO/805/2003 es opcional. 78

b. En el caso de las ECO nunca se pueden incorporar expectativas urbanísticas, de subida de precios y de negocio. 78

No tiene en cuenta el potencial del bien valorado, por lo que pierde atractivo en los activos inmobiliarios con actividad asociada. 78

7. Supuesto práctico. La valoración ECO y RICS en el negocio hotelero ¿inmueble o negocio? 79

a. En la valoración RICS se valora el negocio pero en la ECO el inmueble. 79

b. ¿Qué métodos de valoración se aplican al negocio hotelero? 79

a. ECO 79

b. RICS. 79

Capitalización de rentas o valor por actualización 79

Actualización o de descuento de flujos de caja 79
El valor de reemplazamiento neto. 80

CHECK-LIST 82

1. ¿Qué es RICS? 82

2. ¿Qué es un Chartered Surveyor? 82

3. ¿Cuáles son las principales especializaciones? 82

4. ¿Qué es una empresa Regulated by RICS? 83

5. ¿Qué son los MRICS? 83

6. ¿Cuáles son los valores de los miembros RICS? 83

7. ¿Qué son las Reglas de Conducta RICS para miembros y empresas reguladas? 83

8. ¿Qué es el Libro Rojo? 83

9. ¿Qué diferencia la valoración RICS de las realizadas con otros estándares? 84

10. ¿Quién puede realizar una valoración RICS? 84

11 ¿Es incompatible RICS con la orden ECO 805/2003? 84

12. ¿Quién supervisa las valoraciones RICS? 85

PARTE SEGUNDA 86

Aplicación práctica de los métodos de valoración RICS. 86

Capítulo 5. Base de valoración de un informe RICS conforme al libro rojo. 86

1. Valoración sobre la base del Valor Razonable (Fair Value). (NIIF 13). 86

2. Valor de mercado (market value) 86

3. Valor en uso (value in use) a efectos del plan general contable 87

4. Metodología de valoración (Valuation Methodology) 87
a. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 88
b. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 88

5. Caso práctico de desarrollo de la aplicación de la Base de valoración de un informe RICS conforme al libro rojo. 89
Valoración sobre la base del Valor Razonable (Fair Value - NIIF 13) 89
Valor de mercado (Market Value): 89
Valor en uso (Value in Use) a efectos del plan general contable 90
Metodología de valoración (Valuation Methodology): 90
a. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 90
b. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 90

Capítulo 6. Técnicas de tasación de inversiones 91

1. Métodos de descuento de flujo de caja 91

2. Valor actual neto (Net present value VPN) 91

3. Tasa interna de rendimiento (TIR) 91

4. Caso práctico de las Técnicas de tasación de inversiones. 92
Métodos de descuento de flujo de caja 92
Valor Actual Neto (Net Present Value - NPV) 92
Tasa Interna de Rendimiento (TIR) 92

Capítulo 7. Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 94

1. ¿Qué es el Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF))? 94

2. Análisis de Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 95
Valor actual neto VAN (present value (NPV)) de los flujos de efectivo 95

3. Cálculo del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 96

4. Componentes clave de un DCF 96
a. Flujo de caja libre (Free cash flow (FCF)) 96
b. Valor final (Terminal value TV) 97
c. Tipo de descuento (Discount rate) 97

5. Metodología DCF 97

6. Ventajas e inconvenientes del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 97
a. Ventajas 97
b. Inconvenientes 98

7. Pasos en el análisis DCF 99

8. Caso práctico de aplicación del método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 99
¿Qué es el Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF))? 99
Análisis de Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 99
Cálculo del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 99
Componentes clave de un DCF 100
a. Flujo de caja libre (FCF) 100
b. Valor final (Terminal Value TV) 100
c. Tipo de descuento (Discount Rate) 100
Metodología DCF 100
Ventajas e inconvenientes del Método de descuento del flujo de caja (Discounted Cashflow Technique (DCF)) 100
a. Ventajas 100
b. Inconvenientes 100
Pasos en el análisis DCF 100
Desarrollo del caso práctico 101

Capítulo 8. Valoración en base a rendimientos de activos inmobiliarios. 102

1. ¿Cómo añadir los rendimientos inmobiliarios al valor de mercado (Market Value (MV))? 102
a. Expectativas del inversor en base a rendimientos. 102
b. Valor específico adicional (investment value) para un tipo de inversor. 103

2. Estimación del flujo de caja (cash flow) en la valoración de inmuebles. 103
a. Gastos y deterioros que pueden afectar al cash flow de un inmueble. 103
b. Plazos de estimación del Cash flow inmobiliario 104
c. Consideración de cambio de valor de inmuebles en alquiler. 105

3. Rendimiento a todo riesgo (all-risks yield (ARY)) 105
a. El término "rendimiento" (yield) en el sector inmobiliario. 105
b. Rendimiento neto = (alquiler anual - costes operativos) / valor de la propiedad 106
c. Rendimiento excelente 107
d. La aplicación normal del modelo ARY es capturar el cambio del valor del alquiler y otros eventos futuros anticipados implícitamente dentro del rendimiento. 107

4. Método residual en valoraciones inmobiliarias 107
a. Concepto del método residual en valoraciones inmobiliarias 107
El valor residual 108
El método residual implica estimar el coste de una gran cantidad de variables y valores 108
El valor bruto de desarrollo (Gross Development Value) junto al valor de alquiler estimado (Estimated Rental) Value y el rendimiento equivalente (Equivalent Yield) 108
b. En la valoración inmobiliaria es fundamental comprender la modelización del potencial

económico de la propiedad. 109
c. Valoración de inmuebles en promoción 109
d. El método residual es un híbrido de enfoques de valoración básicos. 110
e. Valor bruto de desarrollo (Gross Development Value (GDV)) 110
f. Área interna neta (Net Internal Area (NIA)) 110
g. Fórmulas preliminares del método residual 111
El cálculo del valor bruto de desarrollo (Gross Development Value (GDV)) 111
Costes de desarrollo (Development Costs) 111
Coste de construcción (Construction cost (CC)) 111
Beneficio de desarrollo (Development Profit) 112
Análisis de sensibilidad (Sensitivity analysis) 113
h. Fórmula de cálculo del método residual. 113
i. Entradas y costes típicos a considerar en el método residual 114
j. Análisis de riesgo de inmuebles con posibilidad de promoción en el método residual. 114

5. Método de valoración de flujo de caja descontado (discounted cash flow (DCF)) 115
a. ¿Qué es un flujo de caja descontado (DCF)? 115
b. ¿En qué se diferencia con el valor actual neto (VAN) (Net Present Value VAN)? 116
c. El DCF, la herramienta más confiable de los inversores 118
d. Fundamentos del DCF 118
e. La valoración de salida (exit valuation) 119

6. Aplicación de de la tasa de descuento apropiada en el análisis de inversiones inmobiliarias 119
a. La tasa de descuento se utiliza en el análisis de flujo de efectivo descontado para calcular un valor actual neto. 119
b. Tasas de descuento en la práctica 120
c. Las tasas de descuento están determinadas por nuestro nivel de confianza 120
d. Método de acumulación (Build-Up Method) 121
Tasa de descuento = Tasa libre de riesgo + Prima de riesgo inmobiliario 121

7. Caso práctico de aplicación del método residual en valoraciones inmobiliarias 122
a. Concepto del método residual en valoraciones inmobiliarias 122
b. En la valoración inmobiliaria es fundamental comprender la modelización del potencial económico de la propiedad. 123
c. Valoración de inmuebles en promoción 123
d. El método residual es un híbrido de enfoques de valoración básicos. 123
e. Valor bruto de desarrollo (Gross Development Value - GDV) 123
f. Área interna neta (Net Internal Area - NIA) 123
g. Fórmulas preliminares del método residual 123
h. Fórmula de cálculo del método residual 123
i. Entradas y costes típicos a considerar en el método residual 124
j. Análisis de riesgo de inmuebles con posibilidad de promoción en el método residual 124

8. Caso práctico de aplicación del método de valoración de flujo de caja descontado (discounted cash flow (DCF)) 125
a. ¿Qué es un flujo de caja descontado (DCF)? 125
b. ¿En qué se diferencia con el valor actual neto (VAN) (Net Present Value VAN)? 125
c. El DCF, la herramienta más confiable de los inversores 125
d. Fundamentos del DCF 125
e. La valoración de salida (exit valuation) 126

9. Caso práctico de aplicación de de la tasa de descuento apropiada en el análisis de inversiones inmobiliarias 126
a. La tasa de descuento se utiliza en el análisis de flujo de efectivo descontado para calcular un valor actual neto. 126
b. Tasas de descuento en la práctica 126
c. Las tasas de descuento están determinadas por nuestro nivel de confianza 126
d. Método de acumulación (Build-Up Method) 127

Capítulo 9. Valoración de los intereses inherentes a los bienes inmuebles. 128

1. Aspectos inherentes al valor de los inmuebles conforme al interés del mercado. 128

2. Aspectos inmobiliarios a comprobar en las tasaciones RICS. 129
a. Derecho de propiedad 129
b. Estado de las edificaciones 130
c. Instalaciones del edificio 130
d. Planeamiento urbanístico 131
e. Cuestiones medioambientales 131

Capítulo 10. Evaluación del potencial de desarrollo y promoción inmobiliaria. 132

1. El desarrollo y promoción inmobiliaria 132

2. La comparativa con otras propiedades inmobiliarias 134

Capítulo 11. Valoración de inmuebles individuales vinculados a una actividad económica. 136

1. Método de valoración en base a los beneficios o método de capitalización de rentas (Profit Method). 136

2. La valoración de un inmueble vinculado a una actividad económica 138
a. Inmueble junto el inventario de mercancías, las licencias, etc 138
b. La evaluación del potencial comercial 139
c. Prorrateo respecto del valor de mercado (market value). 140

3. Valoraciones realizadas con fines de inversión 140

4. Caso práctico de valoración de inmuebles individuales vinculados a una actividad económica para un hotel. 141
Método de valoración en base a los beneficios o método de capitalización de rentas (Profit Method). 141
La valoración de un inmueble vinculado a una actividad económica 141
a. Inmueble junto el inventario de mercancías, las licencias, etc 141
b. La evaluación del potencial comercial 141
c. Prorrateo respecto del valor de mercado (market value) 141
Valoraciones realizadas con fines de inversión 141

Capítulo 12. Análisis del riesgo inmobiliario en las tasaciones RICS. 142

1. Las técnicas de análisis de riesgo inmobiliario. 142
a. Análisis de sensibilidad 142
b. Modelado de escenarios (Scenario modelling) 142
c. Modelos de valoración automatizados (Automated Valuation Models (AVM)) 143
d. ¿Qué es una puntuación de confianza (confidence score)? 143

2. Expectativas de los prestamistas respecto de una tasación inmobiliaria 144
a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 144
Fines de decisión crediticia 144
Evaluación y planificación de atrasos en préstamos existentes. 144
Como segunda opinión respecto de la tasación oficial. 145
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 145
Riesgos asociados con los préstamos sobre propiedades en alquiler en general, y viviendas en arrendamiento en particular. 145
Precauciones sobre inmuebles alquilados 145
Gastos de mantenimiento por cuenta del arrendatario 146
Obras de rehabilitación 147

3. Caso práctico aplicado a las técnicas de análisis de riesgo inmobiliario en una inversión en un edificio de oficinas. 148
a. Análisis de sensibilidad 148
b. Modelado de escenarios (Scenario modelling) 148
c. Modelos de valoración automatizados (Automated Valuation Models - AVM) 148
d. ¿Qué es una puntuación de confianza (confidence score)? 149

4. Caso práctico sobre las expectativas de los prestamistas respecto de una tasación inmobiliaria 149

a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 149
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 150
Caso práctico de cómo un prestamista puede usar una tasación para determinar si otorgar un préstamo hipotecario en una propiedad. 150
a. El uso de las tasaciones automatizadas (AVM) por los prestamistas. 151
b. Las expectativas de los prestamistas sobre la valoración de las propiedades en alquiler. 151
c. Fines de decisión crediticia. 151

PARTE TERCERA 152

Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). 152

Capítulo 13. Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). 152

1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS). 152

2. Chartered (MRICS) 153
Experiencia y conocimientos especializados 154
Responsabilidad profesional 154
Código de conducta 154

3. Associate (AssocRICS) 154
Nivel de experiencia 154
Orientado a roles de apoyo 155
Desarrollo profesional continuo 155

4. Caso práctico de un profesional que duda entre la calificación MRICS y la calificación AssocRICS 155

PARTE CUARTA 157

Práctica de las tasaciones RICS 157

Capítulo 14. Casos prácticos de las tasaciones RICS 157

1. Caso Práctico: Valoración RICS de una Propiedad Residencial en Madrid 157
Propósito y Alcance de la Valoración 157
Inspección y Recopilación de Datos 157
Análisis y Valoración 157
Informe de Valoración 158

2. Caso práctico: Informe de Valoración RICS 159
Resumen Ejecutivo 159
Descripción de la Propiedad 159
Información de los Comparables 159
Método de Valoración 159
Valoración Final 159

3. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas 161
Descripción del inmueble 161
Objetivo de la valoración 161
Proceso de valoración 161
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 161
Inspección y Recopilación de Datos 161
Análisis y Valoración 161
Enfoque de Mercado 161
Enfoque de Ingresos 161
Informe de Valoración RICS 162
Resumen Ejecutivo 162
Descripción de la Propiedad 162
Información de los Comparables 162
Método de Valoración 162
Valoración Final 162

Limitaciones o suposiciones 163
Declaraciones de conformidad RICS e IVS 163

4. Caso Práctico: Valoración de un Complejo Residencial en Desarrollo 164
Descripción del inmueble 164
Objetivo de la valoración 164
Proceso de valoración 164
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 164
Inspección y Recopilación de Datos 164
Análisis y Valoración 164
Valor Bruto de Desarrollo (GDV) 164
Costes de construcción 165
Gastos adicionales 165
Valoración 165
Informe de Valoración RICS 165
Resumen Ejecutivo 165
Descripción de la Propiedad 165
Información de los Comparables 165
Método de Valoración 166
Valoración Final 166
Declaraciones de Conformidad y Limitaciones 166

5. Caso Práctico: Valoración de un Centro Comercial 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 de alquiler 167
Tasa de capitalización 167
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
Declaraciones de Conformidad y Limitaciones 168
Particularidades de centros comerciales. 169
Mix de Inquilinos 169
Términos de los Contratos de Alquiler 169
Ocupación y Rotación de Inquilinos 169
Ubicación y Acceso 169
Estado y Mantenimiento de la Propiedad 170
Demandas de Mercado y Tendencias Económicas 170
Regulaciones y Zonificación 170

6. Caso Práctico: Valoración de un Derecho de Superficie 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
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 172
Particularidades de los derechos de superficie 173
Duración 173
Uso 173
Desarrollo y operación 173
Mercado inmobiliario local 173

7. Caso Práctico: Valoración de un Proyecto de Energía Renovable 175
Descripción del inmueble 175
Objetivo de la valoración 175
Proceso de valoración 175
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 175
Inspección y Recopilación de Datos 175
Análisis y Valoración 175
Ingresos proyectados 175
Vida útil del proyecto 176
Tasa de descuento 176
Valoración 176
Informe de Valoración RICS 176
Resumen Ejecutivo 176
Descripción de la Propiedad 176
Información de los Comparables 176
Método de Valoración 176
Valoración Final 177

8. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad Histórica 178
Descripción del inmueble 178
Objetivo de la valoración 178
Proceso de valoración 178
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 178
Inspección y Recopilación de Datos 178
Análisis y Valoración 178
Coste de Reemplazo 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

9. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad Agrícola 180
Descripción del inmueble 180
Objetivo de la valoración 180
Proceso de valoración 180
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 180
Inspección y Recopilación de Datos 180
Análisis y Valoración 180
Valoración de los Edificios 180
Valoración de las Tierras de Cultivo 180
Valoración Total 181
Informe de Valoración RICS 181
Resumen Ejecutivo 181
Descripción de la Propiedad 181
Información de los Comparables 181
Método de Valoración 181
Valoración Final 181

10. Caso Práctico: Valoración de un Polígono Logístico 182

Descripción del inmueble 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 Proyectados 182
Tasa de Descuento 182
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
Características específicas de las naves logísticas 184
Infraestructura y Diseño 184
Automatización y Tecnología 184
Ubicación 184
Condiciones del Mercado 184
Estado de la Propiedad 184
Sostenibilidad 185

11. Caso Práctico: Valoración de un Complejo de Oficinas 186
Descripción del inmueble 186
Objetivo de la valoración 186
Proceso de valoración 186
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 186
Inspección y Recopilación de Datos 186
Análisis y Valoración 186
Ingresos de alquiler 186
Tasa de descuento 187
Valoración 187
Informe de Valoración RICS 187
Resumen Ejecutivo 187
Descripción de la Propiedad 187
Información de los Comparables 187
Método de Valoración 187
Valoración Final 187

12. Caso Práctico: Valoración de un Hotel de Alto Standing 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 190
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

13. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas Clase A 191
Descripción del inmueble 191
Objetivo de la valoración 191
Proceso de valoración 191
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 191

Análisis y Valoración 191
Ingresos proyectados 191
Tasa de descuento 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

14. Caso Práctico: Valoración de un Hotel de Lujo 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
Ingresos proyectados 193
Tasa de descuento 193
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

15. Caso Práctico: Valoración de un Distrito de Innovación 195
Descripción del inmueble 195
Objetivo de la valoración 195
Proceso de valoración 195
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 195
Inspección y Recopilación de Datos 195
Análisis y Valoración 195
Valoración 196
Informe de Valoración RICS 196
Resumen Ejecutivo 196
Descripción de la Propiedad 196
Información de los Comparables 196
Método de Valoración 196
Valoración Final 196

16. Caso Práctico: Valoración de un Centro de Datos 197
Descripción del inmueble 197
Objetivo de la valoración 197
Proceso de valoración 197
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 197
Inspección y Recopilación de Datos 197
Análisis y Valoración 197
Costes de reconstrucción 197
Depreciación y obsolescencia 198
Valoración 198
Informe de Valoración RICS 198
Resumen Ejecutivo 198
Descripción de la Propiedad 198
Información de los Comparables 198
Método de Valoración 198
Valoración Final 198

17. Caso Práctico: Valoración de una Propiedad de Uso Mixto 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
Ingresos proyectados 200
Valor de los apartamentos residenciales 201
Tasa de descuento 201
Valoración 201
Informe de Valoración RICS 201

18. Caso Práctico: Valoración de una Cartera de Propiedades 202
Descripción de la cartera 202
Objetivo de la valoración 202
Proceso de valoración 202
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 202
Inspección y Recopilación de Datos 202
Análisis y Valoración 202
Valoración 202
Informe de Valoración RICS 202

19. Caso Práctico: Valoración de un Bien Histórico 204
Descripción del inmueble 204
Objetivo de la valoración 204
Proceso de valoración 204
Identificación del Propósito y Alcance de la Valoración 204
Inspección y Recopilación de Datos 204
Análisis y Valoración 204
Valoración 204
Informe de Valoración RICS 204

20. Caso Práctico: Valoración de un Edificio de Oficinas en Madrid bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 206
Instrucciones y Términos de Referencia 206
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 206
1. Localización 206
2. Descripción 206
3. Superficies 206
4. Estado del inmueble 206
5. Consideraciones Medioambientales 206
6. Situación Urbanística 206
7. Impuestos 206
8. Propiedad 206
9. Arrendamientos 206
Comentario de Mercado 207
1. Coyuntura Económica 207
2. Mercado Residencial 207
3. Comparables de Mercado 207
Valoración 207
1. Método de Valoración 207
2. Valoración 207
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 207
1. Supuestos Generales 207
2. Condiciones Generales 207
3. Supuestos Especiales 207

21. Caso Práctico: Valoración de un Complejo Hotelero en Mallorca bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 209
Instrucciones y Términos de Referencia: 209
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 209

1. Localización 209
2. Descripción 209
3. Superficies 209
4. Estado del inmueble 209
5. Consideraciones Medioambientales 209
6. Situación Urbanística 209
7. Impuestos 209
8. Propiedad 210
9. Arrendamientos 210
Comentario de Mercado 210
1. Coyuntura Económica 210
2. Mercado Residencial 210
3. Comparables de Mercado 210
Valoración 210
1. Método de Valoración 210
2. Valoración 210
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 211
1. Supuestos Generales 211
2. Condiciones Generales 211
3. Supuestos Especiales 211

22. Caso Práctico: Valoración de un Rascacielos de Oficinas en Madrid bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 212
Instrucciones y Términos de Referencia 212
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 212
1. Localización 212
2. Descripción 212
3. Superficies 212
4. Estado del inmueble 212
5. Consideraciones Medioambientales 212
6. Situación Urbanística 212
7. Impuestos 212
8. Propiedad 213
9. Arrendamientos 213
Comentario de Mercado 213
1. Coyuntura Económica 213
2. Mercado Residencial 213
3. Comparables de Mercado 213
Valoración 213
1. Método de Valoración 213
2. Valoración 213
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 213
1. Supuestos Generales 213
2. Condiciones Generales 214
3. Supuestos Especiales 214

23. Caso Práctico: Valoración de un Centro Comercial en Barcelona bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 215
Instrucciones y Términos de Referencia 215
El Activo, Análisis y Aspectos Legales 215
1. Localización 215
2. Descripción 215
3. Superficies 215
4. Estado del inmueble 215
5. Consideraciones Medioambientales 215
6. Situación Urbanística 215
7. Impuestos 215
8. Propiedad 216
9. Arrendamientos 216
Comentario de Mercado 216
1. Coyuntura Económica 216

2. Mercado Residencial 216
3. Comparables de Mercado 216
Valoración 216
1. Método de Valoración 216
2. Valoración 216
Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 216
1. Supuestos Generales 216
2. Condiciones Generales 217
3. Supuestos Especiales 217

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). 218
Introducción 218
Conflicto de interés 218
Finalidad del informe 218
Descripción de la operación y partes intervinientes 218
Identificación de las sociedades participantes en la operación 218
Descripción de la aportación no dineraria 218
Valoración efectuada por la sociedad 218
Documentación examinada 219
Hipótesis utilizadas 219
Alcance 219
Criterios de valoración 219
Suscripción incompleta 219
Fecha del informe 219
Cargas 219
Conclusión 219
Anexos 220

Capítulo 15. Casos prácticos AVANZADOS de las tasaciones RICS 221

Caso práctico 1. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." La determinación del valor de una vivienda unifamiliar mediante el método comparativo 221
Causa del Problema 221
Soluciones Propuestas 221
1. Aplicación exhaustiva del método comparativo de mercado 221
2. Contraste mediante el método de ingresos detallado 222
3. Método de coste ampliado con análisis de obsolescencia 222
4. Integración del método residual para valorar el potencial de desarrollo 223
5. Estudio de sensibilidad y escenarios de riesgo 223
6. Propuesta de validación cualitativa mediante encuestas a agentes locales 223
Consecuencias Previstas 224
Resultados de las Medidas Adoptadas 224
Lecciones Aprendidas 225

Caso práctico 2. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un local comercial en zona de alta afluencia mediante método de ingresos 226
Causa del Problema 226
Soluciones Propuestas 226
1. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 226
2. Ajuste por riesgo de vacancia y perfil del arrendatario 226
3. Proyección de flujos de efectivo descontados (Discounted Cash Flow – DCF) 227
Consecuencias Previstas 227
Resultados de las Medidas Adoptadas 227
Lecciones Aprendidas 227

Caso práctico 3. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un edificio de oficinas en parque empresarial mediante enfoque mixto de mercado e ingresos 229

Causa del Problema 229
Soluciones Propuestas 229
1. Enfoque comparativo avanzado 229
2. Método de capitalización de ingresos segmentado 229
3. Descuento de flujos de caja (DCF) con escalonamiento de vencimientos 230
4. Análisis de sensibilidad y escenarios de riesgo 230
Consecuencias Previstas 230
Resultados de las Medidas Adoptadas 231
Lecciones Aprendidas 231

Caso práctico 4. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Tasación de una promoción de viviendas en construcción mediante método residual y DCF 232
Causa del Problema 232
Soluciones Propuestas 232
1. Aplicación del método residual 232
2. Descuento de flujos de caja (DCF) del proyecto 232
3. Estudio de sensibilidad de supuestos de coste y precio de venta 233
4. Análisis del plazo de comercialización y liquidez 233
Consecuencias Previstas 233
Resultados de las Medidas Adoptadas 234
Lecciones Aprendidas 234

Caso práctico 5. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un centro comercial en funcionamiento mediante métodos mixtos de renta e inversión 235
Causa del Problema 235
Soluciones Propuestas 235
1. Análisis de ingresos por segmento 235
2. Valoración DCF con escalonamiento de contratos 235
3. Método de capitalización directa consolidado 236
4. Estudio de sensibilidad y escenarios macroeconómicos 236
Consecuencias Previstas 236
Resultados de las Medidas Adoptadas 236
Lecciones Aprendidas 237

Caso práctico 6. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un derecho de superficie mediante método de capitalización y DCF 238
Causa del Problema 238
Soluciones Propuestas 238
1. Método de capitalización directa del canon 238
2. Descuento de flujos de caja del derecho (DCF) 238
3. Estudio de escenarios de inflación y vacancia normativa 238
4. Validación con método de coste de replicación del derecho 239
Consecuencias Previstas 239
Resultados de las Medidas Adoptadas 239
Lecciones Aprendidas 239

Caso práctico 7. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de una propiedad en desarrollo con ingresos futuros y método residual 241
Causa del Problema 241
Soluciones Propuestas 241
1. Estimación del GDV para el proyecto completo 241
2. Método residual avanzado 241
3. Descuento de flujos de caja (DCF) fase construcción y venta 242
4. Estudio de sensibilidad de costes y ventas 242
5. Validación cualitativa con comparables preesale 242
Consecuencias Previstas 242
Resultados de las Medidas Adoptadas 243
Lecciones Aprendidas 243

Caso práctico 8. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un polígono logístico mediante método DCF y comparativo 244

Causa del Problema 244
Soluciones Propuestas 244
1. Método comparativo de activos logísticos 244
2. Descuento de flujos de caja (DCF) a 15 años 244
3. Análisis de sensibilidad de vacancia y yield 245
4. Evaluación de oportunidades de ampliación 245
Consecuencias Previstas 245
Resultados de las Medidas Adoptadas 245
Lecciones Aprendidas 246

Caso práctico 9. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un hotel de 4 estrellas con método de rentabilidad y DCF 247
Causa del Problema 247
Soluciones Propuestas 247
1. Método de rentabilidad (Profit Method) 247
2. Descuento de flujos de caja operativo (DCF) 247
3. Análisis de sensibilidad de tarifas y ocupación 247
4. Ajuste por valor de negocio y valor de inmueble 248
Consecuencias Previstas 248
Resultados de las Medidas Adoptadas 248
Lecciones Aprendidas 248

Caso práctico 10. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de una propiedad de uso mixto (residencial y comercial) en zona céntrica 249
Causa del Problema 249
Soluciones Propuestas 249
1. Desagregación de usos y método comparativo por segmento 249
2. Capitalización de ingresos por alquiler 249
3. Descuento de flujos de caja (DCF) unificado 250
4. Análisis de sensibilidad y escenarios estratégicos 250
Consecuencias Previstas 250
Resultados de las Medidas Adoptadas 251
Lecciones Aprendidas 251

Caso práctico 11. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un complejo de oficinas con certificación sostenible y contratos escalonados 252
Causa del Problema 252
Soluciones Propuestas 252
1. Análisis comparativo de mercado ESG 252
2. Método de capitalización de ingresos segmentado 252
3. Descuento de flujos de caja (DCF) con cláusulas verdes 253
4. Análisis de sensibilidad ESG y escenarios de regulación futura 253
Consecuencias Previstas 253
Resultados de las Medidas Adoptadas 254
Lecciones Aprendidas 254

Caso práctico 12. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de una residencia de estudiantes universitaria mediante método de rentabilidad y DCF 255
Causa del Problema 255
Soluciones Propuestas 255
1. Método de capitalización de rentas (Student Housing Yield) 255
2. Descuento de flujos de caja con estacionalidad académica (DCF) 255
3. Análisis de sensibilidad de ocupación y tarifas 256
4. Comparativo de mercado de residencias y alquiler privado 256
Consecuencias Previstas 256
Resultados de las Medidas Adoptadas 256
Lecciones Aprendidas 256

Caso práctico 13. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS."

Valoración de un terreno urbano con potencial de reconversión mediante método residual y comparativo 257
Causa del Problema 257
Soluciones Propuestas 257
1. Método residual de suelo urbano 257
2. Comparativo de terrenos 257
3. Análisis de sensibilidad de edificabilidad 257
4. Estudio de impacto urbanístico y mercado 258
Consecuencias Previstas 258
Resultados de las Medidas Adoptadas 258
Lecciones Aprendidas 258

Caso práctico 14. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Tasación RICS de una propiedad histórica con valor cultural en Madrid 259
Causa del Problema 259
Soluciones Propuestas 259
1. Método de coste ajustado por conservación 259
2. Método comparativo de mercado restringido 259
3. Valoración por ingresos con uso mixto cultural/oficinas 260
4. Análisis cualitativo de restricciones y potencial de desarrollo 260
Consecuencias Previstas 260
Resultados de las Medidas Adoptadas 261
Lecciones Aprendidas 261

Caso práctico 15. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un centro de datos mediante método de coste y DCF 262
Causa del Problema 262
Soluciones Propuestas 262
1. Método de coste de reinstalación técnica 262
2. Descuento de flujos de caja (DCF) operativo 262
3. Comparativo de mercado limitado 263
4. Análisis de sensibilidad de coste energético y ocupación de rack 263
Consecuencias Previstas 263
Resultados de las Medidas Adoptadas 263
Lecciones Aprendidas 264

Caso práctico 16. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de una cartera de propiedades mediante análisis de portafolio y DCF consolidado 265
Causa del Problema 265
Soluciones Propuestas 265
1. Valoración individual por método comparativo y capitalización 265
2. DCF consolidado de flujos de caja agregados 265
3. Análisis de sensibilidad y diversificación de riesgos 266
4. Evaluación de sinergias y costes de gestión centralizada 266
Consecuencias Previstas 266
Lecciones Aprendidas 266

Caso práctico 17. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de una propiedad agrícola con método de renta y comparativo 267
Causa del Problema 267
Soluciones Propuestas 267
1. Método de renta agrícola (Income Approach) 267
2. Método comparativo de fincas 267
3. Análisis de sensibilidad climática y precios de mercado 267
4. Evaluación de inversiones en infraestructuras 268
Consecuencias Previstas 268
Resultados de las Medidas Adoptadas 268
Lecciones Aprendidas 268

Caso práctico 18. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un complejo residencial en régimen de cooperativa mediante

método residual y comparativo 269
Causa del Problema 269
Soluciones Propuestas 269
1. Método residual de promoción cooperativa 269
2. Comparativo de promociones similares 269
3. Análisis de sensibilidad de costes y ahorro de escala 269
4. Estudio de impacto social y mercado cooperativo 270
Consecuencias Previstas 270
Resultados de las Medidas Adoptadas 270
Lecciones Aprendidas 270

Caso práctico 19. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un edificio de viviendas sociales mediante método de coste y comparativo 271
Causa del Problema 271
Soluciones Propuestas 271
1. Método de coste de reposición subvencionado 271
2. Método comparativo ajustado 271
3. Método de capitalización de ingresos sociales 272
4. Análisis de sensibilidad de subvención y yield 272
Consecuencias Previstas 272
Resultados de las Medidas Adoptadas 272
Lecciones Aprendidas 273

Caso práctico 20. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un edificio de oficinas para aportación no dineraria a una SOCIMI 274
Causa del Problema 274
Soluciones Propuestas 274
1. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 274
2. Método comparativo de mercado 274
3. Descuento de flujos de caja (DCF) para aportación 275
4. Estudio de sensibilidad y escenarios de aportación 275
Consecuencias Previstas 275
Resultados de las Medidas Adoptadas 275
Lecciones Aprendidas 275

Caso práctico 21. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un complejo hotelero en Mallorca para SOCIMI 277
Causa del Problema 277
Soluciones Propuestas 277
1. Método de rentabilidad (Profit Method) 277
2. Descuento de flujos de caja (DCF) 277
3. Método comparativo de mercado 278
4. Estudio de sensibilidad estacional y de rendimiento 278
Consecuencias Previstas 278
Resultados de las Medidas Adoptadas 278
Lecciones Aprendidas 278

Caso práctico 22. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un rascacielos de oficinas en Madrid para SOCIMI 279
Causa del Problema 279
Soluciones Propuestas 279
1. Método comparativo de alto nivel 279
2. Descuento de flujos de caja segmentado 279
3. Método de coste de reposición con obsolescencia 279
4. Estudio de sensibilidad concentración y vacancia 280
Consecuencias Previstas 280
Resultados de las Medidas Adoptadas 280
Lecciones Aprendidas 280

Caso práctico 23. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un centro comercial en Barcelona para SOCIMI 281

Causa del Problema 281
Soluciones Propuestas 281
1. Capitalización de ingresos mixtos 281
2. Descuento de flujos de caja (DCF) a 20 años 281
3. Método comparativo de malls 281
4. Estudio de sensibilidad macroeconómica 282
Consecuencias Previstas 282
Resultados de las Medidas Adoptadas 282
Lecciones Aprendidas 282

Caso práctico 24. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." 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) 283
Causa del Problema 283
Soluciones Propuestas 283
1. Método de capitalización de ingresos (Income Capitalisation Approach) 283
2. Método comparativo de mercado 283
3. Descuento de flujos de caja (DCF) para valoración prospectiva 284
4. Verificación por método de coste (Replacement Cost) 284
Consecuencias Previstas 284
Resultados de las Medidas Adoptadas 285
Lecciones Aprendidas 285

Caso práctico 25. "VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS." Valoración de un distrito de innovación mediante método DCF y comparativo 286
Causa del Problema 286
Soluciones Propuestas 286
1. Descuento de flujos de caja (DCF) mixto 286
2. Método comparativo de campus tecnológicos 286
3. Análisis de sensibilidad de yield y mix de uso 286
4. Estudio de impacto de sinergias y ecosistema 287
Consecuencias Previstas 287
Resultados de las Medidas Adoptadas 287
Lecciones Aprendidas 287

¿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