



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	21
Introducción	22
La tasación inmobiliaria y la Orden Ministerial ECO 805/2003.	22
¿Qué son las Valoraciones RICS?	23
¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?	23
PRELIMINAR	24
Las valoraciones y tasaciones inmobiliarias (RICS) en 17 preguntas y respuestas.	24
1. ¿Qué es la tasación inmobiliaria?	24
2. ¿Qué diferencia hay entre un tasador y un perito inmobiliario?	25
3. ¿Qué hace un tasador inmobiliario?	26
a. Un proceso riguroso para determinar objetivamente el precio de un inmueble	26
b. Definición de mandato de tasación inmobiliaria	26
c. Búsquedas de datos sobre el inmueble y visita	27
d. Análisis y determinación de valor de mercado	27
Método comparativo	28
Método de ingresos	28
Método de coste	28
4. ¿Qué incluye la tasación inmobiliaria?	29
a. Inspección del inmueble.	29
b. Características de la tasación inmobiliaria.	30
5. ¿En qué consiste el mandato a un tasador inmobiliario?	30
a. Contenido del mandato de tasación inmobiliaria	30
b. Análisis inmobiliario y edificatorio.	31
c. Análisis final, un proceso riguroso	31
6. ¿Cuáles son los tipos de tasación de propiedades inmobiliarias?	32
a. Tasaciones hipotecarias	32
b. Tasaciones a efectos fiscales o legales	32
c. Tasaciones periciales para aseguradoras o juicios.	33
7. ¿Cuáles son los métodos de valoración que se aplican a las tasaciones inmobiliarias?	33
a. Método de comparación	33
b. Método del activo real	34
c. Método del coste de reemplazo	34
d. Método de ganancias o Método en función de los beneficios que genera el inmueble	34
e. Método residual	35
f. El método del Contratista o de último recurso.	35
g. Método de inversión	35
8. ¿Qué debe verificar un tasador inmobiliario?	36
a. Valor estándar del terreno	36
b. Ubicación	36
c. Estado estructural y técnico	37
d. Grado de desarrollo	37
e. Valor energético	37
f. Cargas y servidumbres	37
g. Situación del mercado	37
9. ¿Qué partes del edificio evalúa un tasador inmobiliario?	38
a. Examen general del edificio.	38



b. Comprobaciones para detectar defectos y el alcance de la rehabilitación edificatoria. _____	38
Daños edificatorios _____	39
Humedades _____	39
Sistemas de calefacción antiguos _____	39
Amianto _____	39
Tuberías de agua _____	39
Instalaciones eléctricas desactualizadas _____	39
Productos químicos _____	39
Obras ilegales _____	40
10. ¿Cómo obtener la mejor valoración de propiedad posible? _____	40
a. Acompañar al tasador a visitar el inmueble _____	40
b. Informar de todas las reformas del inmueble. _____	41
c. Informar sobre la cantidad que se pagó por la propiedad y como se ha agregado valor _____	41
d. Informar sobre las opiniones de los agentes inmobiliarios _____	41
e. Informar de las ofertas que se han recibido por el inmueble. _____	41
11. ¿Qué factores influyen en la valoración inmobiliaria? _____	42
a. Consultar el precio de venta reciente de otro inmueble similar de la zona. _____	42
b. Realizar un seguimiento de las tendencias de los precios de la vivienda a nivel nacional o por área _____	42
c. Obtener una segunda opinión _____	42
d. Consultar la previsión del mercado inmobiliario _____	43
e. Descubrir los precios de venta locales _____	43
f. Controlar los precios inmobiliario sobre la marcha _____	43
g. Comprobar la contaminación del aire y el riesgo de inundaciones. _____	43
12. ¿Cuál es la función de los tasadores inmobiliarios? _____	44
13. ¿Qué son las tasaciones/valoraciones RICS? _____	44
a. Normas Internacionales de Valoración elaboradas por el IVSC (International Valuation Standards Council). _____	45
b. Requerido para las NIIF / NIC-NIIF (Normas Internacionales de Contabilidad / Información Financiera) _____	45
14. ¿Qué implica una valoración RICS? _____	45
15. ¿Qué son las valoraciones inmobiliarias del "Libro rojo" de RICS? _____	46
16. ¿Qué requisitos tiene una tasación inmobiliaria RICS? _____	46
a. Requisito de propósito definido. _____	46
b. Requisitos de certificación RICS del tasador _____	47
17. ¿Cuáles son los estándares de tasación y valoración RICS (The Red Book / Libro rojo)? _____	48
a. El máximo rigor en las tasaciones/valoraciones inmobiliarias _____	48
b. Tasador registrado _____	48
c. Secciones de requerimientos de Libro Rojo RICS _____	49
d. Los términos del compromiso _____	49
e. Aplicaciones de valoración _____	50
f. Métodos únicos de seguimiento, control y sanción _____	50
PARTE PRIMERA _____	52
RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria. _____	52
Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria. _____	52
1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)? _____	52
2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards). _____	53
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria. _____	53
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) _____	54
Capítulo 2. Coexistencia en España de normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria. _____	55



1. Normativa Internacional.	55
IVS (International Valuation Standards)	55
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF).	55
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC	55
2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association).	56
3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008.	56
4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria.	56
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS.	57
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios.	57
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional.	57
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS)	57
5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble.	58
TALLER DE TRABAJO	59
Si el cliente es una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS.	59
Capítulo 3. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	60
1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	60
2. El Libro Rojo de RICS.	60
3. Valoraciones según normativa RICS - IVS	61
Capítulo 4. ¿Quién puede certificar valoraciones RICS?	63
1. Homologación de profesional inmobiliario por RICS	63
2. Homologación de agencias por RICS.	63
Capítulo 5. Divergencias de valoración de los activos inmobiliarios subyacentes, concentradas principalmente en dos metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS.	64
1. Casos prácticos de conflictos entre metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS en transacciones corporativas con subyacente inmobiliario.	64
2. Supuestos en los que la Orden ECO/805/2003 es opcional.	64
3. En el ámbito internacional, las multinacionales e inversores usan la valoración RICS como estándar (Royal Institution of Chartered Surveyors).	65
4. En el caso de las ECO nunca se pueden incorporar expectativas urbanísticas, de subida de precios y de negocio.	65
No tiene en cuenta el potencial del bien valorado, por lo que pierde atractivo en los activos inmobiliarios con actividad asociada.	65
5. Casos prácticos en inversiones inmobiliarias.	65
TALLER DE TRABAJO	67
TALLER DE TRABAJO	68
Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).	68
1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS).	68
2. Chartered (MRICS). 5 años de experiencia	68



3. Asociado (AssocRICS) _____	69
4. Modelo de acuerdo de colegio profesional español con RICS. _____	69
TALLER DE TRABAJO _____	76
Caso real. Tasación de edificio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____	76
1. Instrucciones y Términos de Referencia _____	77
2. El Activo, Análisis y Aspectos Legales _____	77
2.1. Localización _____	77
2.2. Descripción. _____	77
2.3. Superficies _____	77
2.4. Estado del inmueble. _____	77
2.5. Consideraciones Medioambientales. _____	77
2.6. Situación Urbanística _____	77
2.7. Impuestos. _____	77
2.8. Propiedad. _____	77
2.9. Arrendamientos _____	77
3. Comentario de Mercado _____	77
3.1. Coyuntura Económica _____	77
3.2. Mercado Residencial _____	77
3.3. Comparables de Mercado _____	77
4. Valoración _____	77
4.1. Método de Valoración. _____	77
4.2. Valoración. _____	77
5. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales _____	77
5.1. Supuestos Generales. _____	77
5.2. Condiciones Generales _____	77
5.3. Supuestos Especiales _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	119
Caso real. Tasación de cartera inmobiliaria bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____	119
1. Instrucciones y Términos de Referencia. _____	119
2. Valoración. _____	119
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales. _____	119
TALLER DE TRABAJO _____	157
Caso real. Informe de valoración patrimonial por APORTACION NO DINERARIA de inmueble a una SOCIMI bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____	157
Introducción _____	158
Conflicto de interés _____	158
Finalidad del informe _____	158
Descripción de la operación y partes intervinientes _____	158
Identificación de las sociedades participantes en la operación _____	158
Descripción de la aportación no dineraria _____	158
Valoración efectuada por la sociedad _____	158
Documentación examinada _____	158
Hipótesis utilizadas _____	158
Alcance _____	158
Criterios de valoración _____	158
Suscripción incompleta _____	158
Fecha del informe _____	158
Cargas _____	158
CONCLUSIÓN _____	158
ANEXOS _____	158
ANEXO I: Principios generales del análisis _____	158
ANEXO II: Principios generales y condiciones de contratación _____	158



ANEXO III: Relación detallada de inmuebles a aportar _____	158
TALLER DE TRABAJO _____	209
Estándares RICS, contenidos en el Libro Rojo. _____	209
1. Conformidad y requisitos éticos _____	210
2. Acuerdo de los Términos de Contratación _____	210
3. La base de valor _____	210
La base de valor _____	210
Valor de Mercado _____	210
Renta de Mercado _____	210
Valía y valor de inversión _____	210
Valor Razonable _____	210
4. Aplicaciones _____	210
Valoraciones para Estados Financieros elaboradas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) _____	210
Valoraciones para Préstamos con Garantía _____	210
Valoraciones de Activos del Sector Público para Informes Financieros _____	210
5. Comprobaciones _____	210
Inspecciones y Comprobaciones _____	210
Verificación de la Información _____	210
6. Informes de Valoración y referencias publicadas _____	210
Contenido mínimo de los informes de Valoración _____	211
Descripción de un informe _____	211
Bases de valor _____	211
Supuestos especiales _____	211
Coste de reposición depreciado en el sector privado _____	211
Coste de reposición depreciado en el sector público _____	211
Comparativa de las valoraciones de coste de reposición depreciado y Valores de Mercado alternativos _____	211
7. Valores Negativos _____	211
Propiedades sitas en más de un Estado _____	211
Incorporación de otras valoraciones _____	211
Consejos Preliminares sobre la Valoración _____	211
Publicación _____	211
Publicación de Referencias a los Supuestos Especiales y las Desviaciones _____	211
8. Valoraciones bajo las NIIF _____	211
Criterios Orientativos _____	211
Valoración de inmuebles ligados a una actividad económica _____	211
Instalaciones y equipos _____	211
Valoración de carteras y grupos de propiedades _____	211
Terrenos para la extracción mineralógica y eliminación de residuos _____	211
9. Incertidumbre en la valoración _____	211
CHECK-LIST _____	316
1. ¿Qué es RICS? _____	316
2. ¿Qué es un Chartered Surveyor? _____	316
3. ¿Cuáles son las principales especializaciones? _____	316
4. ¿Qué es una empresa Regulated by RICS? _____	317
5. ¿Qué son los MRICS? _____	317
6. ¿Cuáles son los valores de los miembros RICS? _____	317
7. ¿Qué son las Reglas de Conducta RICS para miembros y empresas reguladas? _____	317



8. ¿Qué es el Libro Rojo? _____	317
9. ¿Qué diferencia la valoración RICS de las realizadas con otros estándares? _____	318
10. ¿Quién puede realizar una valoración RICS? _____	318
11. ¿Es incompatible RICS con la orden ECO 805/2003? _____	318
12. ¿Quién supervisa las valoraciones RICS? _____	319
PARTE SEGUNDA _____	320
Peritajes inmobiliarios _____	320
Capítulo 6. Peritajes inmobiliarios _____	320
1. ¿Qué es un peritaje inmobiliario? _____	320
2. ¿Qué es un perito judicial inmobiliario? _____	320
a. Perito tasador inmobiliario o perito inmobiliario. _____	320
b. Perito judicial inmobiliario _____	320
3. Clases de peritos inmobiliarios. _____	321
a. Tasadoras inmobiliarias homologadas por el Banco de España para operaciones financieras. _____	321
b. Perito judicial. _____	321
c. Perito inmobiliario a efectos generales y tributarios. _____	321
d. Tasador inmobiliario online. _____	321
4. ¿Quién puede ser perito judicial inmobiliario? _____	322
5. ¿Cuándo interviene el Perito Judicial inmobiliario? _____	322
a. Nombramiento judicial. _____	322
b. Elaboración de un informe pericial de tasación a requerimiento del juzgado _____	323
TALLER DE TRABAJO _____	325
El perito inmobiliario como ayuda para solucionar conflictos. _____	325
1. Preparación de la defensa judicial. _____	325
2. Imparcialidad a efectos de una solución arbitral. _____	326
3. Herramientas y metodologías adecuadas para la realización del Informe Pericial inmobiliario. _____	326
TALLER DE TRABAJO _____	327
Intervenciones más frecuentes de los peritos inmobiliarios. _____	327
1. Como Perito Asesor Técnico. _____	327
2. Como Perito Tasador. _____	327
3. Como garante del cumplimiento de la normativa de edificación. _____	328
Capítulo 7. Requisitos de un peritaje inmobiliario. _____	329
1. Competencia profesional del perito de la edificación. _____	329
2. Independencia. _____	329
3. Concreción. _____	330
4. Resolución técnica del problema. _____	330
5. Diligencia profesional. _____	330
6. Informe del perito inmobiliario _____	330
TALLER DE TRABAJO _____	332
Los requisitos del perito inmobiliario. _____	332



Capítulo 8. Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación. _____ 333

1. Pensar en que el lector no tiene que ser un experto de la edificación. _____ 333
2. Guardar las formas respecto a la parte contraria. _____ 333
3. No olvidar que el perito es un técnico y mejor que no haga de abogado. _____ 334
4. Consejos prácticos de redacción de peritajes. _____ 334

Capítulo 9. Estructura básica de los informes periciales de la edificación. ____ 336

1. Presentación. _____ 336
2. Cuerpo del informe. _____ 337
 - a. Introducción. _____ 337
 - Antecedentes. _____ 337
 - Documentación consultada para la elaboración del informe. _____ 337
 - b. Valoraciones del Informe. _____ 338
 - c. Comentarios. _____ 338
 - d. Conclusiones, recomendaciones y parte final. _____ 339
 - e. Anexos. _____ 339
3. Estructura del informe. _____ 340
 - a. Aspectos formales _____ 340
 - b. Reportaje gráfico y técnico. _____ 342

TALLER DE TRABAJO _____ 343

- Redacción del informe/dictamen/peritaje _____ 343**
- Índice _____ 343
 - Introducción _____ 343
 - Antecedentes _____ 343
 - Visita _____ 344
 - Análisis _____ 344
 - Consideraciones _____ 344
 - Conclusión _____ 344
 - Valoración _____ 344

TALLER DE TRABAJO _____ 345

Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación. _____ 345

1. Toma de datos. _____ 345
2. Medios técnicos del perito de la edificación. _____ 345
 - Cámara fotográfica. _____ 345
 - Distanciómetro. _____ 346
 - Flexímetro. _____ 346
 - Monitores de fisuras _____ 347
 - Deformómetro _____ 348
 - Equipos especiales (esclerómetro, el pachómetro, medidores de ultrasonidos, analizadores de corrosión, de control de permeabilidad, etc.) _____ 348

Capítulo 10. El peritaje judicial inmobiliario. _____ 349

1. ¿Qué es un informe de peritación judicial? _____ 349
2. Actuaciones del Perito Judicial Inmobiliario. _____ 349
 - a. Peritación judicial _____ 349
 - b. Arbitraje _____ 349
3. Clases de peritaciones. _____ 350
 - a. Peritaciones Civiles _____ 350
 - b. Peritos de parte y peritos por designación judicial. _____ 350
 - c. Peritaciones Penales _____ 350



d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico. _____	350
4. Contenido de la Peritación Inmobiliaria: tasación de un inmueble o un derecho urbanístico. _____	351
a. Proceso de instrucción _____	351
b. Pruebas periciales y contrapericiales _____	351
c. Análisis y valoración económica de un inmueble. _____	351
d. Análisis de pruebas _____	352
e. Testificar en juicio _____	352
5. Tasación inmobiliaria. _____	352
6. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación. _____	352
7. Declaración de tachas del perito judicial de la edificación. _____	353
8. Juramento del perito judicial de la edificación. _____	354
Capítulo 11. El perito judicial inmobiliario. _____	355
1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____	355
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____	355
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	356
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	356
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	356
a. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	356
b. Causa del daño. _____	357
c. Reparación edificatoria. _____	357
d. Partes intervinientes. _____	357
e. Valoración de los daños. _____	357
f. Anexos. _____	358
6. La prueba pericial en el procedimiento judicial. _____	358
a. La prueba pericial en la jurisdicción civil. _____	359
b. Medio de prueba de los dictámenes periciales extrajudiciales. _____	360
c. Designación de peritos. _____	360
d. Control de la imparcialidad de los peritos. Tacha de peritos. _____	361
e. Abstención y recusación de los peritos designados por el órgano judicial. _____	363
f. Condiciones exigibles a los peritos. _____	363
g. Tramite de Juramento o promesa _____	365
Perito de parte. _____	365
Perito por designación judicial. _____	365
h. Practica de la prueba _____	366
i. Contenido del dictamen pericial. _____	366
j. El Careo de peritos y la "pericial conjunta". _____	367
k. Honorario de los peritos _____	367
l. Valoración de la prueba pericial. _____	368
7. La pericial en la jurisdicción penal. _____	368
8. El dictamen pericial en la jurisdicción social. _____	369
Capítulo 12. Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001-2011 _____	371
1. La redacción de dictámenes periciales se realiza conforme a la Norma UNE 197001-2011, sobre criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. _____	371
2. Los requisitos generales de la UNE 197001:2011. _____	373



3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales.	374
Código o referencia de identificación	375
Dato de partida	375
Dictamen pericial	375
Requisitos generales	375
Título	375
Documento	375
Paginación	376
Identificación	376
Generalidades	376
Contenido	376
Declaración de tachas	376
Juramento o promesa	377
Índice general	377
Cuerpo del informe o dictamen pericial	377
Alcance	377
Antecedentes	378
Consideraciones preliminares	378
Documentos de referencia	378
Terminología y abreviaturas	378
Análisis	378
Conclusiones	378
Anejos	379
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001.	379
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo.	380
Antecedentes	380
Documentos facilitados, recopilados y examinados	380
Inspecciones realizadas	380
Metodología del informe	380
Relación de lesiones o de daños que deban ser valorados	380
Análisis de las lesiones o daños	380
Partes intervinientes.	381
Valoración de los daños.	381
Anexos.	381
Capítulo 13. ¿Cómo afecta la Ley de enjuiciamiento civil a los peritos inmobiliarios?	398
1. Del dictamen de peritos	398
Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad	398
Aportación con la demanda y la contestación de dictámenes elaborados por peritos designados por las partes	399
Anuncio de dictámenes cuando no se puedan aportar con la demanda o con la contestación. Aportación posterior	400
Aportación de dictámenes en función de actuaciones procesales posteriores a la demanda. Solicitud de intervención de los peritos en el juicio o vista	400
Solicitud de designación de peritos por el tribunal y resolución judicial sobre dicha solicitud. Designación de peritos por el tribunal, sin instancia de parte	401
Condiciones de los peritos	402
Procedimiento para la designación judicial de perito	402
Llamamiento al perito designado, aceptación y nombramiento. Provisión de fondos	403
Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas	403
Contradicción y valoración de la tacha. Sanción en caso de tacha temeraria o desleal	404
Operaciones periciales y posible intervención de las partes en ellas.	404
Emisión y ratificación del dictamen por el perito que el tribunal designe.	405
Posible actuación de los peritos en el juicio o en la vista.	405
Valoración del dictamen pericial.	406
Cotejo de letras.	406
Documentos indubitados o cuerpo de escritura para el cotejo.	406



Producción y valoración del dictamen sobre el cotejo de letras. _____	407
Otros dictámenes periciales instrumentales de pruebas distintas. _____	407
2. Ley de arbitraje _____	407
CHECK-LIST _____	409
¿Qué es una peritación judicial sobre edificios? _____	409
1. ¿Qué legislación regula las peritaciones judiciales sobre edificios? _____	409
2. ¿Quién puede ser perito inmobiliario? _____	409
3. ¿Cómo se elige un Perito para redactar una peritación judicial de parte? _____	410
4. ¿Cómo se designa un Perito para redactar una peritación judicial de perito tercero? _____	410
5. ¿Cuándo se puede utilizar una peritación de parte en un asunto no judicial? _____	410
6. ¿Cuándo se puede utilizar en la vía judicial una peritación previamente encargada para un asunto extrajudicial? _____	410
7. ¿Dónde comparece el Perito para aclarar los argumentos expresados en la peritación? _____	411
8. ¿Es obligatorio visar las peritaciones? _____	411
PARTE TERCERA _____	412
Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	412
Capítulo 14. Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	412
1. Las tasaciones inmobiliarias para pedir hipoteca deber realizarse por tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	412
2. Principales tasadoras homologadas en España _____	412
TALLER DE TRABAJO _____	416
Normativa reguladora de las Sociedades de tasación. _____	416
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario. _____	417
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	417
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril). _____	417
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. _____	417
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras _____	417
Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras _____	417
Circular n.º 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España. Sociedades y servicios de tasación homologados. Información a rendir al Banco de España _____	417
Circular 2/2009, de 18 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España _____	417
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario. _____	417
Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos	



intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.	417
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario.	417
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	417
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril).	418
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	418
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	418
Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	418
Circular n.º 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España. Sociedades y servicios de tasación homologados. Información a rendir al Banco de España	418
Circular 2/2009, de 18 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España	418
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	418
Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.	418

Capítulo 15. Tasación pericial inmobiliaria contradictoria. 419

1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria? 419
Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria. 419
2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria? 419
3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria? 420
 - a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria. 420
 - b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria. 420

TALLER DE TRABAJO 422

Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales 422

1. Método de comprobación del valor real de inmuebles, a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, que posibilita la Ley General Tributaria. 422
2. Carga de prueba de la administración 423

PARTE CUARTA 466

Valoraciones inmobiliarias. 466

Capítulo 16. Valoraciones. Legislación sobre normas de valoración de inmuebles. 466

1. El régimen legal de las valoraciones como precedente en España de la "Due Diligence inmobiliaria". 466
- 2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación. 468
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo. 469



a. El valor de mercado.	469
b. El valor de futuro.	470
c. Otros valores.	470
• Valor intrínseco	470
• Valor de reposición	470
• Valor asegurado	470
• Valor de liquidación o de subasta	470
• Valor catastral o fiscal	471
• Valor expropiatorio o urbanístico	471
Clase de "valor" de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	471
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	471
Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.	471
Valor de reemplazamiento (VR)	471
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)	472
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)	472
Valor de tasación (VT).	472
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).	472
Valor máximo legal (VML).	472
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	472
Valoración intermedia de obra.	472
4. Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación. Introducción a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	479
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 8 de marzo de 2013).	479
Real Decreto 716/2009, la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	481
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	488
5. Métodos de cálculo de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. ¿Qué debe saber un inversor? ¿Qué documentación se precisa para la tasación? Metodología de la valoración. Problemática particular en función del tipo de inmueble.	497
a. Determinación de la superficie utilizable o computable.	497
b. Método del coste.	502
c. Método de comparación.	504
d. Método de actualización de rentas.	505
e. Método residual.	507
f. Supuestos específicos en la valoración de inmuebles.	508
1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación	509
2. En los inmuebles terminados	509
6. El certificado de tasación o informe de valoración de inmuebles (situación administrativa, características físicas de la finca, datos registrales, servidumbres, planos de edificación y urbanísticos, valoración económico financiera, etc.).	510
a. Requisitos del certificado	510
b. Requisitos formales.	511
c. Estructura general de los informes de tasación.	512
➤ Solicitante de la tasación y finalidad.	513
➤ Identificación y localización.	513
➤ Comprobaciones y documentación.	513
➤ Localidad y entorno.	513
➤ Descripción y superficie del terreno.	513
➤ Descripción y superficie de la edificación.	513
➤ Descripción urbanística.	513
➤ Régimen de protección, tenencia y ocupación.	513
➤ Análisis de mercado.	513



➤ Datos y cálculo de los valores técnicos. _____	513
➤ Valores de tasación. _____	513
➤ Condicionantes y advertencias. _____	513
➤ Observaciones. _____	513
➤ Fecha de emisión, caducidad y firmas. _____	513
d. Documentación anexa al informe. _____	513
Solicitante y finalidad. _____	513
Identificación y localización. _____	513
Comprobaciones y documentación. _____	514
Localidad y entorno. _____	514
Descripción y superficie del terreno. _____	514
Descripción y superficie de la edificación. _____	515
Descripción urbanística. _____	517
Régimen de protección, tenencia y ocupación. _____	518
Análisis de mercado. _____	518
Datos y cálculo de los valores técnicos. _____	519
Valores de tasación, condicionantes y advertencias. _____	520
Fecha de emisión, caducidad y firmas. _____	520
Documentación anexa al informe. _____	521
7. Valoraciones urbanísticas. _____	521
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	522
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. _____	522
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles. _____	523
Artículo 36. Valoración en el suelo rural. _____	524
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. _____	524
Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. _____	525
Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. _____	526
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. _____	527
Artículo 41. Régimen de la valoración. _____	527
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____	528
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____	528
Capítulo 17. El procedimiento de valoración catastral y su regularización. _	560
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada _____	560
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión. _____	560
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas. _____	562
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización. _____	563
5. Tramitación de los expedientes de regularización. _____	563
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones. _____	564
7. Estimación de la antigüedad valorativa. _____	564
Capítulo 18. Los principios de la tasación inmobiliaria. _____	566



1. Principio de prudencia. _____	566
2. Principio de máxima utilidad. _____	566
3. Principio de adición. _____	566
4. Principio del mínimo error. _____	567
5. Principio de objetividad. _____	567
6. Principio de equivalencia o equidad financiera. _____	567
7. Principio de equivalencia funcional. _____	567
8. Principio de variación. _____	568
9. Principio de coherencia. _____	568
10. Principio de importancia relativa. _____	568
11. Principio de transparencia. _____	568
12. Principio de finalidad. _____	568
Capítulo 19. Métodos de la tasación inmobiliaria. _____	569
1. Método de comparación _____	569
Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. _____	570
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante. _____	570
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. _____	570
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. _____	571
Coeficientes correctores. _____	571
Método analítico por coeficiente corrector. _____	571
Método analítico por corrección de valor. _____	571
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	571
Determinación del valor de mercado. _____	571
Conciliación con otros valores. _____	572
2. Método del coste de reposición. _____	572
3 Método de capitalización de rentas. _____	572
Valor de capitalización (VC) de un inmueble. _____	572
Valor en renta (VC). _____	573
4 Método residual. _____	573
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow _____	574
Método residual sintético _____	574
Método residual analítico. _____	574
Capítulo 20. ¿Riesgo sistemático o riesgo total? _____	575
1. El riesgo total se divide en sistemático y diversificable. _____	575
2. Riesgo sistemático. Si todo va bien mis inmuebles valen mucho. _____	575
3. Riesgo diversificable. Ej.: si me soterran el tren que tengo debajo mi piso vale más. _____	576
3. Diversificación del riesgo de un activo inmobiliario. _____	576
4. La distinción entre riesgo sistemático y diversificable es el CAPM. Capital Asset Pricing Model (CAPM) sobre rentabilidad esperada de un activo inmobiliario. _____	576
5. El premio por riesgo es proporcional al riesgo total o al riesgo sistemático. _____	577
6. Para calcular el valor de un piso, el tasador descuenta los flujos según su riesgo sistemático. _____	578
7. Valor actualizado penalizado VAP aplicado al inmobiliario. _____	579
8. Intervalos de valoración y rating de las Valoraciones. Medición del riesgo para	



activos inmobiliarios. _____	580
9. Errores del método de comparación entre inmuebles. _____	582
TALLER DE TRABAJO _____	583
Comparativa de las tasaciones inmobiliarias en el entorno europeo. _____	583
Caso real. Certificado de tasación de nave industrial. _____	596
TALLER DE TRABAJO _____	616
Caso real. Certificado de tasación de finca rústica. _____	616
Caso real. Certificado de tasación de naves en fase de construcción. Valor hipotecario en la hipótesis de que se concluyan. _____	650
TALLER DE TRABAJO. _____	652
Las valoraciones inmobiliarias por métodos estadísticos y los encargos de valoración inmobiliaria masiva. _____	652
Capítulo 21. Sociedades de tasación. La tasación inmobiliaria en el crediticio hipotecario. _____	662
1. Crédito hipotecario y la tasación inmobiliaria. _____	662
2. Régimen legal de las Sociedades de Tasación Homologadas _____	664
3. Fiscalización, control e inspección de las Sociedades de Tasación Homologadas al Banco de España. _____	666
Capítulo 22. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas. _____	677
1. Método de valoración de activos inmobiliarios, el NAV "Net Asset Value" _____	677
2. La forma de calcular el NAV "Net Asset Value". RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) _____	677
3. La importancia de las valoraciones en la empresa inmobiliaria patrimonialista _____	678
4. ¿Qué es el NAV? _____	679
El NAV es un indicador del valor de una empresa que consiste en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable. _____	679
5. ¿Qué información proporciona el NAV? _____	679
Correlación entre el valor de la cartera de inmuebles y el valor de las acciones, las cuales se valoran en relación al Valor de los Activos Netos (NAV). _____	679
6. Tipos de inversión en activos inmobiliarios _____	680
a. Inversión directa en inmuebles _____	680
b. Inversión indirecta en inmuebles _____	680
7. Inversiones inmobiliarias (NIC 40) _____	680
8. Características y relevancia de las inversiones inmobiliarias patrimonialistas: la mayor fuente de ingresos proviene de los alquileres. _____	682
9. El valor razonable en inversiones inmobiliarias _____	682
10. Valoración inmobiliaria en base al reconocimiento inicial y posterior. _____	683
a. Reconocimiento inicial _____	683
b. Reconocimiento posterior _____	683
11. Incidencia de la NIIF 13 en inversiones inmobiliarias. Definición del valor razonable del inmueble. _____	684
12. El valor de un inmueble en base al fin de la valoración. _____	686



13. Métodos para valorar inversiones inmobiliarias	686
a. Métodos de comparación de precios ajustados	687
b. Métodos de capitalización de rentas y flujos de caja	687
c. Métodos de múltiplos	688
d. Método Residual	689
e. Situación real	689
14. Factores que influyen en la valoración	689
a. Tasación inmobiliaria externa.	689
b. Frecuencia anual de las valoraciones	689
15. EPRA-NAV	690
Cálculo del NAV según el método EPRA	691
16. El "triple-NAV" para la liquidación inmediata de la empresa.	692
17. Utilidad del NAV	692
a. Adecuación exclusiva para empresas inmobiliarias patrimonialistas	693
b. Ventajas e inconvenientes del NAV	693
18. Los diferenciales del NAV. Retirada de la inmobiliaria de la bolsa (cuando el precio de una empresa en bolsa está por debajo del valor de los activos netos (NAV)).	694
a. La inmobiliaria patrimonialista que sale a bolsa.	694
b. La inmobiliaria patrimonialista como destino de una OPA	695
19. Nivel de endeudamiento de las inmobiliarias patrimonialistas.	695
18. Concentración sectorial de la inmobiliaria patrimonialista.	697
Capítulo 23. La importancia de conocer el método de valoración empleado.	698
1. Información sobre el comportamiento del activo en el futuro frente al estático valor liquidativo (NAV Net Asset Value).	698
2. Valor añadido de un proceso de valoración: anticiparse al futuro gracias a bases de datos y programas de prevención de riesgos.	699
3. Estimación de los flujos de caja necesarios para cada activo inmobiliario valorado.	700
Capítulo 24. El valor de los activos netos (NAV)	702
1. El valor de los activos netos (NAV) se ha convertido en el indicador más relevante para informar sobre el valor fundamental de empresas inmobiliarias patrimonialistas.	702
2. Análisis del NAV, tanto en su función de indicador del valor de la empresa en funcionamiento, como en la de valor de liquidación.	703
3. Concepto del NAV	703
El activo de las empresas inmobiliarias patrimonialistas de la muestra se compone en su mayor parte por inversiones inmobiliarias (property investments) al cual hay que sumar una partida reducida de otros activos, por ejemplo, la tesorería.	703
4. Clases de NAV	704
5. El "EPRA-NAV"	704
6. Análisis de la utilidad del NAV	704
El NAV como indicador del valor tiene mayor utilidad para empresas inmobiliarias del tipo patrimonialista porque éstas tienen normalmente una estructura del activo poco compleja, sobre todo cuando no exista un inmovilizado intangible o cuando la cuota de los intangibles sea mínima.	704
7. Análisis de los puntos débiles y de las ventajas del NAV	705
8. Posición del NAV frente a otros métodos de valoración	705



PARTE QUINTA	720
La valoración de las inmobiliarias.	720
Capítulo 25. El NAV y el triple NAV, la forma de valorar una inmobiliaria	720
1. El NAV es el resultado de restar las deudas al valor en mercado de los distintos activos de una compañía.	720
2. Triple NAV, ¿qué significa eso?	721
Capítulo 26. La especial valoración de las empresas inmobiliarias.	722
1. Fijar el sistema de comercialización de los inmuebles (individuales, lotes, carteras, etc.)	722
2. Metodologías de valoración de inmobiliarias.	722
a. Método de comparación	722
b. El estudio del mercado inmobiliario en el entorno y la selección de comparables	723
c. Descuento de flujos de caja en activos inmobiliarios que generan renta.	723
d. Net Asset Value (NAV, NNAV, EPRA NAV).	723
3. Aspectos esenciales en la valoración de las inmobiliarias. Viabilidad del plan de negocio.	724
4. Contingencias y complicaciones frecuentes en las valoraciones inmobiliarias.	724
5. Especialidades en las valoraciones de inmobiliarias que cotizan en bolsa.	724
TALLER DE TRABAJO	725
El régimen especial de valoración de los inmuebles de la SAREB en relación a la Orden ECO/805/2003. Circular 5/2015, de 30 de septiembre, del Banco de España, por la que se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A.	725
Capítulo 27. Valorar una SOCIMI	734
1. La valoración de una SOCIMI radica en el valor de sus inmuebles.	734
2. La determinación del Gross Asset Value (GAV) o del Net Asset Value (NAV) de una SOCIMI	734
3. Valor liquidativo para determinar el Net Net Assest Value (NNAV). Triple NAV.	735
4. Valor a través de los flujos de caja	735
TALLER DE TRABAJO	737
Preocupación de las SOCIMIS por valoraciones a la baja que por los impagos de rentas de alquiler.	737
CHECK-LIST	740
Valoraciones Inmobiliarias. Tasaciones y valoraciones. Tasador inmobiliario.	740
1. El informe de tasación hipotecaria. Peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	740
¿Qué son las peritaciones y tasaciones inmobiliarias?	740
Valoración de inmuebles y urbanismo.	740
2. Normativa aplicable a las peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	740
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	740
Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.	740
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	740
Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de	



Valoraciones de la Ley de Suelo.	740
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	740
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria	740
Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946	740
Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	740
Disposiciones del Código Civil	740
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	740

3. Definiciones y principios de valoración inmobiliaria. Datos de partida para la valoración. Finalidades de la valoración inmobiliaria. Teoría del valor. Tipos de valores inmobiliarios. **740**

4. Valoraciones hipotecarias. **741**

Valoraciones titulizadas y no titulizadas.	741
Ley Hipotecaria. Orden Ministerial ECO 805/2003. Tipologías. Criterios de selección de los métodos.	741
Metodología.	741
Aplicaciones.	741
Documentos necesarios.	741
Observaciones, condicionantes y advertencias.	741

5. Métodos generales de valoración **741**

a. Método de comparación. **741**

Método. Parámetros de comparación. Estudio de mercado.	741
Comparación de muestras.	741
Homogeneización de muestras.	741
Depuración de muestras.	741
Valor de mercado.	741
Cálculo del valor de mercado por el método de comparación.	741
Consideraciones relativas al método de comparación.	741
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación.	741
Procedimiento para el cálculo por comparación.	741
Determinación del valor de mercado.	741
Ajuste del valor por comparación.	741

b. Método residual estático. **741**

Concepto. Método.	741
Formulación.	741
Valor residual estático del suelo.	741
Método de reposición ó del costo.	741
Método.	741
Parámetros físicos, geométricos y temporales.	741
Estado de conservación.	741
Antigüedad y vida útil.	741
Apreciación y depreciación física.	741
Apreciación y depreciación funcional.	741
Costo de construcción actual.	741
Costo del suelo.	741
Coefficiente de mercado.	741
Valor de reposición bruto.	741
Valor de reposición neto.	741
Cálculo del valor de reemplazamiento bruto y neto por el método de coste.	741
Consideraciones relativas al método del coste.	741
Aplicabilidad.	741
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	741
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.	741

c. Método residual dinámico. **741**

Formulación.	742
Gastos de promoción.	742



Ingresos de promoción. _____	742
Tasa de actualización. _____	742
Valor residual dinámico del suelo. _____	742
Método del valor máximo legal. _____	742
Determinación del valor máximo de venta. _____	742
Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración _____	742
Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales. _____	742
d. Método de capitalización de rentas. _____	742
Concepto financiero de una renta. _____	742
Clasificación de rentas. _____	742
Nomenclatura financiera. _____	742
Rentas de contrato. Rentas esperadas. _____	742
Rentas perpetuas. _____	742
Aplicación de rentas al área inmobiliaria. _____	742
Renta bruta. Gastos inmobiliarios. Renta neta. _____	742
Tipos de actualización. _____	742
Valor en renta. _____	742
Consideraciones relativas al método de actualización de rentas. _____	742
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización. _____	742
Procedimiento de cálculo del valor por actualización. _____	742
Fórmula de cálculo de valor por actualización. _____	742
e. Valoración por tipologías _____	742
Valoración de terrenos, viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales. _____	742

ANEXO 1 _____ 743



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).**
- **Técnicas del peritaje inmobiliario y las tasaciones inmobiliarias.**
- **Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación.**
- **El procedimiento de valoración catastral y su regularización.**
- **Métodos de la tasación inmobiliaria.**



Introducción



La tasación inmobiliaria y la Orden Ministerial ECO 805/2003.

La tasación inmobiliaria es un informe que determina el valor de tasación de bienes inmuebles, de cualquier tipología, y otros derechos que requieran la concesión de un préstamo hipotecario.

Se realizan por un experto independiente y son supervisados por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España, conforme a lo establecido por la Orden Ministerial ECO 805/2003.

Una Tasación Inmobiliaria Orden ECO 805 es un informe obligatorio para:

- **Garantía hipotecaria de créditos o préstamo.**
- **Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.**
- **Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.**
- **Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.**

La tasación también es preceptiva para la valoración de los inmuebles propiedad de las Entidades Financieras, garantías inmobiliarias o inmuebles adjudicados.

Son también necesarias para conocer el valor real de daciones en pago, operaciones de leasing, bienes en asesoramiento de compraventas, herencias o testamentarias, procesos fiscales o como garantía sobre impuestos, adjudicación en subastas, trámites en separaciones o divorcios, revisiones catastrales, IBIs y balances contables y garantía hipotecaria para personas de la 3ª edad (hipoteca inversa).



¿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.** Respaldo del 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?