



INFORME TINSA DE TASACIÓN DE VIVIENDA SEPTIEMBRE 2019



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

4 de septiembre de 2019

[Valoraciones inmobiliarias y tasaciones RICS. Perito tasador inmobiliario](#)

- **El precio de la vivienda se frena en las capitales y modera la subida media en España hasta el 2,8 % interanual en agosto**
- **El precio medio cae ocho décimas entre julio y agosto, lo que rebaja el crecimiento medio en 2019 al 3,9 % desde el 4,1% que mostraba el pasado mes de julio.**
- **El subíndice correspondiente a las capitales y grandes ciudades se situó en 1.604 puntos, un 3,1 % más que un año antes, tras descender un 1,2 % en tasa intermensual.**
- **Las localidades más pequeñas ("Resto de municipios") destacan con la mayor tasa de crecimiento interanual en agosto: un 5,7 %.**
- **El precio medio de la vivienda terminada en España se ha revalorizado un 14,7 % desde el mínimo en la crisis.**

El precio medio de la vivienda terminada en España se incrementó un 2,8 % en tasa interanual en agosto, según refleja la estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados. El índice general, que mide la evolución del valor de la vivienda nueva y usada, se situó en 1.502 puntos, que suponen una caída 0,8 % respecto al mes anterior. El freno experimentado en agosto, especialmente notorio en las capitales y grandes ciudades, sitúa en el 3,9 % el crecimiento medio en el precio de la vivienda en 2019 a nivel nacional, frente al 4,1 % que mostraba el mes anterior.

«Tras un julio de ligero repunte, agosto confirma la tendencia de moderación en precios, con ajustes mensuales reseñables en las capitales, grandes ciudades y sus áreas metropolitanas», afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de



Tinsa. Los precios vuelven a niveles similares a los de principios de año o, incluso, inferiores.

Aunque el valor medio de la vivienda en las capitales y grandes ciudades se redujo un 1,2 % entre los meses de julio y agosto, se mantiene un 3,1 % por encima del nivel de un año antes (agosto de 2017). Las localidades más pequeñas, agrupadas en "Resto de municipios", destacaron en agosto con la mayor variación interanual, un 5,7 %. Por debajo de la media española, las islas y la costa mediterránea mostraron crecimientos en tasa interanual del 2,3% y del 2,1 %, respectivamente. El valor medio en las áreas metropolitanas se mantiene en agosto en niveles similares a los del mismo mes del año anterior (-0,8 %).

VARIACIÓN RELATIVA INTERANUAL

Los datos confirman la tendencia de moderación del crecimiento en el precio de la vivienda, más acusado en aquellas zonas donde antes comenzó la recuperación. Es el caso de las capitales y grandes ciudades, donde el precio medio se ha incrementado un 23,3 % desde los mínimos registrados en la crisis, o "Baleares y Canarias", donde la subida ha sido del 21,6 %. De media, el precio medio en España se ha incrementado un 14,7 % desde el índice general alcanzara en febrero de 2015 el punto más bajo desde el comienzo de la crisis en la década anterior. Las áreas metropolitanas y las localidades más pequeñas del interior del país ("Resto de municipios") van algo más retrasadas en la recuperación, con un crecimiento en sus precios medios del 8,3 % y del 8,5 %, respectivamente.

El precio medio de la vivienda terminada en España acumula un descenso del 34,1 % desde los máximos registrados en 2007. Las áreas metropolitanas y la costa mediterránea destacan con una caída claramente superior a la media, del 42,1 % y del 42,6 %, respectivamente.

Índice General Agosto



-34,2%
desde máximos

14,7%
desde mínimos

% interanual



Capitales y
grandes ciudades

3,1%
1.604 puntos



Áreas
metropolitanas

-0,8%
1.318 puntos



Costa
mediterránea

2,1%
1.486 puntos



Baleares
y Canarias

2,3%
1.512 puntos

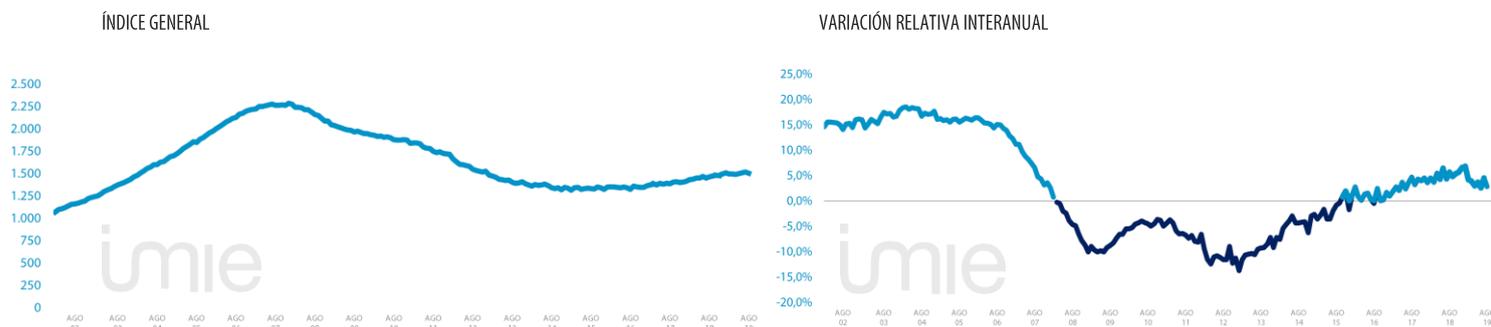


Resto de
municipios

5,7%
1.449 puntos

El índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados, que se calcula a partir de las tasaciones de vivienda terminada (nueva y usada) realizadas por Tinsa, recoge cada mes la variación interanual del valor de la vivienda y su nivel respecto al año 2001 (base 1.000).

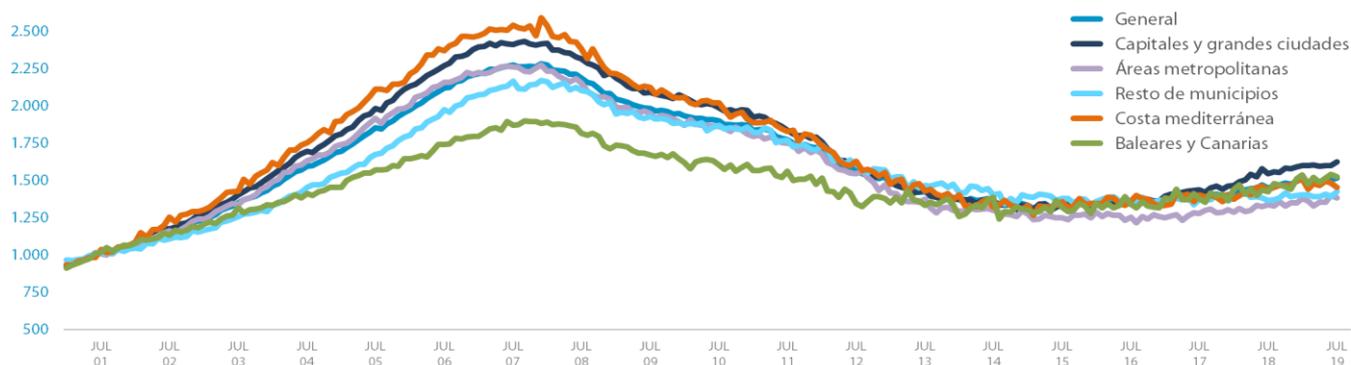
Evolución histórica del Índice General y de su variación relativa interanual



Flash de Mercado. Evolución interanual (excepto Oferta neta en portales; Euribor y Tasa de dudosidad).



Evolución comparada de subíndices



Variación interanual en los últimos 12 meses

	SEP18	OCT18	NOV18	DIC18	ENE18	FEB19	MAR19	ABR19	MAY19	JUN19	JUL19	AGO19
General	4,8%	5,3%	5,6%	6,5%	6,8%	4,1%	3,9%	2,9%	3,6%	2,5%	4,5%	2,8%
Capitales y grandes ciudades	7,3%	8,5%	9,4%	8,7%	9,0%	7,2%	6,6%	3,4%	4,8%	1,3%	5,1%	3,1%
Áreas metropolitanas	4,0%	3,8%	4,7%	3,6%	6,8%	4,0%	3,1%	4,2%	1,8%	5,7%	3,4%	-0,8%
Costa mediterránea	4,7%	6,0%	7,8%	6,7%	10,1%	2,9%	4,1%	4,5%	2,9%	1,5%	1,2%	2,1%
Baleares y Canarias	3,9%	4,5%	2,3%	10,6%	6,6%	0,3%	8,0%	2,8%	8,5%	7,4%	7,1%	2,3%
Resto de municipios	0,9%	0,9%	0,1%	2,9%	1,5%	0,6%	-2,1%	0,2%	1,1%	0,4%	4,3%	5,7%

Evolución del índice y variación interanual 2008 - 2019

		AGO-08	AGO-09	AGO-10	AGO-11	AGO-12	AGO-13	AGO-14	AGO-15	AGO-16	AGO-17	AGO-18	AGO-19
General	Puntos	2.156	1.964	1.875	1.748	1.545	1.401	1.340	1.329	1.322	1.384	1.462	1.502
	% interanual	-4,6%	-8,9%	-4,6%	-6,8%	-11,6%	-9,3%	-4,3%	-0,9%	-0,5%	4,7%	5,6%	2,8%
Capitales y grandes ciudades	Puntos	2.286	2.080	1.965	1.811	1.567	1.395	1.334	1.340	1.328	1.418	1.557	1.604
	% interanual	-5,7%	-9,0%	-5,5%	-7,8%	-13,4%	-11,0%	-4,4%	0,5%	-0,9%	6,8%	9,8%	3,1%
Áreas metropolitanas	Puntos	2.097	1.916	1.849	1.741	1.560	1.314	1.286	1.235	1.217	1.298	1.329	1.318
	% interanual	-7,1%	-8,7%	-3,5%	-5,8%	-10,4%	-15,8%	-2,1%	-4,0%	-1,5%	6,7%	2,4%	-0,8%
Costa mediterránea	Puntos	2.316	2.078	1.976	1.835	1.566	1.439	1.337	1.319	1.400	1.389	1.455	1.486
	% interanual	-8,3%	-10,3%	-4,9%	-7,1%	-14,7%	-8,1%	-7,1%	-1,3%	6,2%	-0,8%	4,8%	2,1%
Baleares y Canarias	Puntos	1.803	1.662	1.574	1.497	1.325	1.355	1.243	1.290	1.316	1.353	1.478	1.512
	% interanual	-3,8%	-7,8%	-5,3%	-4,9%	-11,5%	2,3%	-8,3%	-3,8%	2,0%	2,8%	9,2%	2,3%
Resto de municipios	Puntos	2.094	1.911	1.844	1.726	1.574	1.461	1.410	1.380	1.341	1.377	1.371	1.449
	% interanual	-3,1%	-8,3%	-3,0%	-5,4%	-9,1%	-8,7%	-4,3%	-1,8%	-1,4%	0,8%	-0,5%	5,7%

Ponderaciones y metodología

41,2%	18,9%	9,2%	8,5%	22,2%	Tipo: Laspeyres Encadenado	2001 = 1.000
Capitales y grandes ciudades	Áreas metropolitanas	Costa mediterránea	Baleares y Canarias	Resto de municipios	Base: Mensual	Viviendas de mercado libre
					Tipo: España	España
					País: España	España
					Fuente: Tinsa, a partir de sus propias tasaciones	Tinsa, a partir de sus propias tasaciones

| Principales indicadores inmobiliarios y económicos

Indicadores inmobiliarios



Compraventa de viviendas

Transacciones de vivienda (incluye nueva y usada).

	JUN 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	-8,3%	0,8%
Número absoluto	40.961	47.558
Variación acumulada*	0,5%	2,3%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.
(*) Acumulado desde enero, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



Visados de obra nueva

Visados de inicio de obra emitidos por el Colegio de Aparejadores.

	MAY 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	-2,1%	36,6%
Número absoluto	9.525	9.708
Variación acumulada*	16,9%	23,0%

Fuente: Ministerio de Fomento.
(*) Acumulado desde enero, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



Oferta en los portales inmobiliarios

Oferta neta de viviendas publicada en los principales portales.

	2T 2019	TRI. ANTERIOR
Número absoluto	797.077	776.221
Liquidez* (meses)	8,2	8,0

Fuente: Principales portales y elaboración propia.
(*) Plazo medio de venta en meses.



Hipotecas

Préstamos concedidos para la financiación de viviendas.

	JUN 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	-2,3%	11,9%
Número absoluto	29.900	34.883
Variación acumulada*	10,2%	12,9%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.
(*) Acumulado desde enero, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



IMIE General

Evolución del precio medio por m² de las viviendas valoradas por Tinsa.

	AGO 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	2,8%	4,5%
Variación desde máximos	-34,2%	-33,7%

Fuente: Tinsa.
(*) Variación en lo que va de año (entre enero y el mes analizado).

Indicadores económicos



IPC

Índice de Precios al Consumo.

	AGO 2019	MES ANTERIOR
Tasa anual	0,3%	0,5%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.



Euribor

Tipo de interés promedio al que se prestan dinero las entidades y que sirve de referencia en créditos hipotecarios.

	AGO 2019	MES ANTERIOR
Tasa mensual	-0,356	-0,283

Fuente: Banco de España.



Tasa de dudosidad*

Créditos a las familias para compra de vivienda que se considera en riesgo de impago.

	1T 2019	4T 2018
Tasa trimestral	4,07%	4,13%

Fuente: Asociación Hipotecaria Española.
* Dudosidad de hogares para compra de vivienda.



Afiliados a la Seguridad Social

Trabajadores afiliados en alta laboral el último día del mes.

	AGO 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	2,55%	2,58%
Número absoluto	19.320.227	19.533.211

Fuente: Ministerio de Empleo.



Paro registrado

Parados inscritos en los servicios públicos de empleo.

	AGO 2019	MES ANTERIOR
Variación interanual	-3,65%	-3,94%
Número absoluto	3.065.804	3.011.433

Fuente: Ministerio de Empleo.

Nota de Prensa || Índices de

<i>(PUNTOS del índice)</i>	Índice ago-18	Índice ago-19	Variación Interanual	Variación media 2019	Variación desde mínimos post-crisis	Variación desde máximos
General	1.462	1.502	2,8 %	3,9 %	14,7 %	-34,2 %
Capitales y grandes ciudades	1.557	1.604	3,1 %	5,1 %	23,3 %	-34,1 %
Áreas metropolitanas	1.329	1.318	-0,8 %	3,5 %	8,3 %	-42,1 %
Costa mediterránea	1.455	1.486	2,1 %	3,7 %	17,3 %	-42,6 %
Baleares y Canarias	1.478	1.512	2,3 %	5,4 %	21,6 %	-20,4 %
Resto de municipios	1.371	1.449	5,7 %	1,5 %	8,5 %	-33,2 %

El precio de la vivienda se frena en las capitales y modera la subida media en España hasta el 2,8 % interanual en agosto

- El precio medio cae ocho décimas entre julio y agosto, lo que rebaja el crecimiento medio en 2019 al 3,9 % desde el 4,1% que mostraba el pasado mes de julio.
- El subíndice correspondiente a las capitales y grandes ciudades se situó en 1.604 puntos, un 3,1 % más que un año antes, tras descender un 1,2 % en tasa intermensual.
- Las localidades más pequeñas (“Resto de municipios”) destacan con la mayor tasa de crecimiento interanual en agosto: un 5,7 %.
- El precio medio de la vivienda terminada en España se ha revalorizado un 14,7 % desde el mínimo en la crisis.

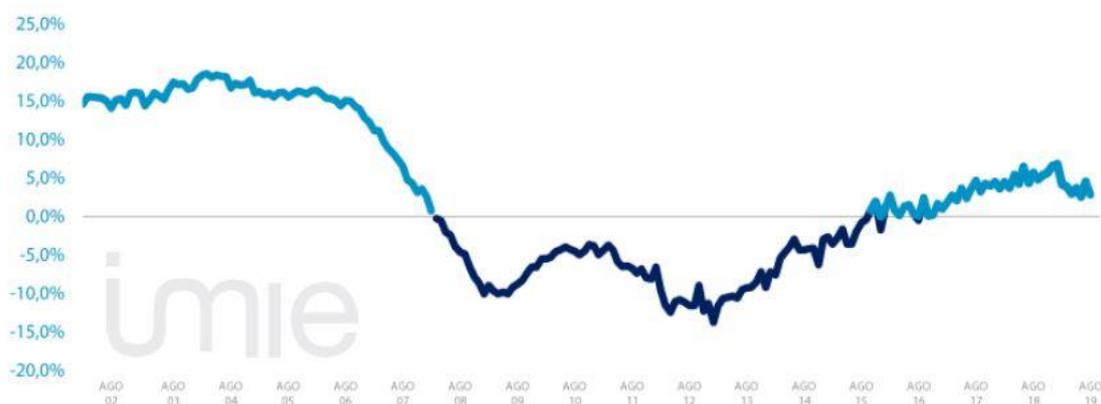
Madrid, 4 de septiembre de 2019. – El precio medio de la vivienda terminada en España se incrementó un 2,8 % en tasa interanual en agosto, según refleja la estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados publicada hoy. El índice general, que mide la evolución del valor de la vivienda nueva y usada, se situó en 1.502 puntos, que suponen una caída 0,8 % respecto

al mes anterior. El freno experimentado en agosto, especialmente notorio en las capitales y grandes ciudades, sitúa en el 3,9 % el crecimiento medio en el precio de la vivienda en 2019 a nivel nacional, frente al 4,1 % que mostraba el mes anterior.

«Tras un julio de ligero repunte, agosto confirma la tendencia de moderación en precios, con ajustes mensuales reseñables en las capitales, grandes ciudades y sus áreas metropolitanas», afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Los precios vuelven a niveles similares a los de principios de año o, incluso, inferiores.

Aunque el valor medio de la vivienda en las capitales y grandes ciudades se redujo un 1,2 % entre los meses de julio y agosto, se mantiene un 3,1 % por encima del nivel de un año antes (agosto de 2017). Las localidades más pequeñas, agrupadas en "Resto de municipios", destacaron en agosto con la mayor variación interanual, un 5,7 %. Por debajo de la media española, las islas y la costa mediterráneo mostraron crecimientos en tasa interanual del 2,3% y del 2,1 %, respectivamente. El valor medio en las áreas metropolitanas se mantiene en agosto en niveles similares a los del mismo mes del año anterior (-0,8 %).

VARIACIÓN RELATIVA INTERANUAL



Los datos confirman la tendencia de moderación del crecimiento en el precio de la vivienda, más acusado en aquellas zonas donde antes comenzó la recuperación. Es el caso de las capitales y grandes ciudades, donde el precio medio se ha incrementado un 23,3 % desde los mínimos registrados en la crisis, o "Baleares y Canarias", donde la subida ha sido del 21,6 %. De media, el precio medio en España se ha incrementado un 14,7 % desde el índice general alcanzara en febrero de 2015 el punto más bajo desde el comienzo de la crisis en la década anterior. Las áreas metropolitanas y las localidades más pequeñas del interior del país ("Resto

de municipios”) van algo más retrasadas en la recuperación, con un crecimiento en sus precios medios del 8,3 % y del 8,5 %, respectivamente.

El precio medio de la vivienda terminada en España acumula un descenso del 34,1 % desde los máximos registrados en 2007. Las áreas metropolitanas y la costa mediterránea destacan con una caída claramente superior a la media, del 42,1 % y del 42,6 %, respectivamente.

Otros indicadores

El índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados incluye una selección de otros indicadores inmobiliarios y económicos relevantes para analizar la evolución y perspectivas del sector residencial. Este es el *Flash de Mercado* con los últimos datos disponibles hasta el día de hoy.



**Evolución interanual, excepto en la oferta neta en portales inmobiliarios (trimestral), Euribor y tasa de dudosidad.*

Los datos absolutos de cada indicador y su variación están disponibles en la ficha IMIE General y Grandes Mercados en la siguiente dirección:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2019/1-ficha-imie-agosto-2019.pdf>

Acerca de Tinsa IMIE General y Grandes Mercados

El índice Tinsa IMIE es una iniciativa pionera puesta en marcha por Tinsa en 2008 con el objetivo de reflejar el valor de los productos residenciales en España. Recoge cada mes la variación interanual del valor de la vivienda y su nivel respecto al año 2001 (base 1.000). Los datos numéricos corresponden al valor del índice, no indican el precio por metro cuadrado de las viviendas.

Tinsa elabora la estadística a partir de las valoraciones de vivienda realizadas por su extensa red de 1.300 técnicos distribuidos por todo el país. Su base metodológica es similar a la utilizada en la elaboración del IPC y otros índices de precios internacionales y su frecuencia es mensual.

El índice Tinsa IMIE divide el territorio en cinco grandes zonas que representan los principales estratos que vertebran el mercado de vivienda: “Capitales y Grandes Ciudades” con más de 50.000 habitantes;

“Áreas Metropolitanas”; “Costa Mediterránea”; “Baleares y Canarias” y un quinto grupo formado por el “Resto de Municipios”.

Tinsa participa en el Panel de Precios de Vivienda en España, una iniciativa de la que forman parte instituciones públicas, empresas privadas y asociaciones que publican y/o difunden informes y estadísticas sobre esta materia. Además de en la página web de Tinsa (<https://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/>), las estadísticas de precios pueden consultarse en el portal <http://www.preciosdevivienda.es>, junto a las del resto de entidades participantes en el Panel.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
PARTE PRIMERA	19
RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	19
Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	19
1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors?)?	19
2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards).	20
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria.	21
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	21
TALLER DE TRABAJO	23
En España coexisten normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria.	23
1. Normativa Internacional.	23
IVS (International Valuation Standards)	23
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF).	23
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC	23
2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association).	24
3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008.	24
4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria.	24
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS.	25
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios.	25
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional.	25
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS)	25
5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble.	26
TALLER DE TRABAJO	27
Si el cliente es una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS.	27
TALLER DE TRABAJO	28
Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS).	28
1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS).	28
2. El Libro Rojo de RICS.	28
3. Valoraciones según normativa RICS - IVS	29
TALLER DE TRABAJO	32
¿Quién puede certificar valoraciones RICS?	32
1. Homologación de profesional inmobiliario por RICS	32
2. Homologación de agencias por RICS.	32
TALLER DE TRABAJO	34



Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).	34
1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS).	34
2. Chartered (MRICS). 5 años de experiencia	34
3. Asociado (AssocRICS)	35
4. Modelo de acuerdo de colegio profesional español con RICS.	35
TALLER DE TRABAJO	44
Caso real. Tasación de edificio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	44
1. Instrucciones y Términos de Referencia	45
2. El Activo, Análisis y Aspectos Legales	45
2.1. Localización	45
2.2. Descripción.	45
2.3. Superficies	45
2.4. Estado del inmueble.	45
2.5. Consideraciones Medioambientales.	45
2.6. Situación Urbanística	45
2.7. Impuestos.	45
2.8. Propiedad.	45
2.9. Arrendamientos	45
3. Comentario de Mercado	45
3.1. Coyuntura Económica	45
3.2. Mercado Residencial	45
3.3. Comparables de Mercado	45
4. Valoración	45
4.1. Método de Valoración.	45
4.2. Valoración.	45
5. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales	45
5.1. Supuestos Generales.	45
5.2. Condiciones Generales	45
5.3. Supuestos Especiales	45
TALLER DE TRABAJO	87
Caso real. Tasación de cartera inmobiliaria bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	87
1. Instrucciones y Términos de Referencia.	87
2. Valoración.	87
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.	87
TALLER DE TRABAJO	125
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).	125
Introducción	126
Conflicto de interés	126
Finalidad del informe	126
Descripción de la operación y partes intervinientes	126
Identificación de las sociedades participantes en la operación	126
Descripción de la aportación no dineraria	126
Valoración efectuada por la sociedad	126
Documentación examinada	126
Hipótesis utilizadas	126
Alcance	126
Criterios de valoración	126
Suscripción incompleta	126



Fecha del informe _____	126
Cargas _____	126
CONCLUSIÓN _____	126
ANEXOS _____	126
ANEXO I: Principios generales del análisis _____	126
ANEXO II: Principios generales y condiciones de contratación _____	126
ANEXO III: Relación detallada de inmuebles a aportar _____	126
TALLER DE TRABAJO _____	177
Estándares RICS, contenidos en el Libro Rojo. _____	177
1. Conformidad y requisitos éticos _____	178
2. Acuerdo de los Términos de Contratación _____	178
3. La base de valor _____	178
La base de valor _____	178
Valor de Mercado _____	178
Renta de Mercado _____	178
Valía y valor de inversión _____	178
Valor Razonable _____	178
4. Aplicaciones _____	178
Valoraciones para Estados Financieros elaboradas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) _____	178
Valoraciones para Préstamos con Garantía _____	178
Valoraciones de Activos del Sector Público para Informes Financieros _____	178
5. Comprobaciones _____	178
Inspecciones y Comprobaciones _____	178
Verificación de la Información _____	178
6. Informes de Valoración y referencias publicadas _____	178
Contenido mínimo de los informes de Valoración _____	179
Descripción de un informe _____	179
Bases de valor _____	179
Supuestos especiales _____	179
Coste de reposición depreciado en el sector privado _____	179
Coste de reposición depreciado en el sector público _____	179
Comparativa de las valoraciones de coste de reposición depreciado y Valores de Mercado alternativos _____	179
7. Valores Negativos _____	179
Propiedades sitas en más de un Estado _____	179
Incorporación de otras valoraciones _____	179
Consejos Preliminares sobre la Valoración _____	179
Publicación _____	179
Publicación de Referencias a los Supuestos Especiales y las Desviaciones _____	179
8. Valoraciones bajo las NIIF _____	179
Criterios Orientativos _____	179
Valoración de inmuebles ligados a una actividad económica _____	179
Instalaciones y equipos _____	179
Valoración de carteras y grupos de propiedades _____	179
Terrenos para la extracción mineralógica y eliminación de residuos _____	179
9. Incertidumbre en la valoración _____	179
PARTE SEGUNDA _____	284
Peritajes inmobiliarios _____	284
Capítulo 2. Peritajes inmobiliarios _____	284
1. ¿Qué es un peritaje inmobiliario? _____	284



2. ¿Qué es un perito judicial inmobiliario?	284
a. Perito tasador inmobiliario o perito inmobiliario.	284
b. Perito judicial inmobiliario	284
3. Clases de peritos inmobiliarios.	285
a. Tasadoras inmobiliarias homologadas por el Banco de España para operaciones financieras.	285
b. Perito judicial.	285
c. Perito inmobiliario a efectos generales y tributarios.	285
d. Tasador inmobiliario online.	285
4. ¿Quién puede ser perito judicial inmobiliario?	286
5. ¿Cuándo interviene el Perito Judicial inmobiliario?	286
a. Nombramiento judicial.	286
b. Elaboración de un informe pericial de tasación a requerimiento del juzgado	287
TALLER DE TRABAJO	289
El perito inmobiliario como ayuda para solucionar conflictos.	289
1. Preparación de la defensa judicial.	289
2. Imparcialidad a efectos de una solución arbitral.	290
3. Herramientas y metodologías adecuadas para la realización del Informe Pericial inmobiliario.	290
TALLER DE TRABAJO	291
Intervenciones más frecuentes de los peritos inmobiliarios.	291
1. Como Perito Asesor Técnico.	291
2. Como Perito Tasador.	291
3. Como garante del cumplimiento de la normativa de edificación.	292
Capítulo 3. Requisitos de un peritaje inmobiliario.	293
1. Competencia profesional del perito de la edificación.	293
2. Independencia.	293
3. Concreción.	294
4. Resolución técnica del problema.	294
5. Diligencia profesional.	294
6. Informe del perito inmobiliario	294
TALLER DE TRABAJO	296
Los requisitos del perito inmobiliario.	296
TALLER DE TRABAJO	299
Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación.	299
1. Pensar en que el lector no tiene que ser un experto de la edificación.	299
2. Guardar las formas respecto a la parte contraria.	299
3. No olvidar que el perito es un técnico y mejor que no haga de abogado.	300
4. Consejos prácticos de redacción de peritajes.	300
TALLER DE TRABAJO	302
Estructura básica de los informes periciales de la edificación.	302
1. Presentación.	302



2. Cuerpo del informe.	303
a. Introducción.	303
Antecedentes.	303
Documentación consultada para la elaboración del informe.	303
b. Valoraciones del Informe.	304
c. Comentarios.	304
d. Conclusiones, recomendaciones y parte final.	305
e. Anexos.	306
3. Estructura del informe.	306
a. Aspectos formales	306
b. Reportaje gráfico y técnico.	308
TALLER DE TRABAJO	310
Redacción del informe/dictamen/peritaje	310
Índice	310
Introducción	310
Antecedentes	310
Visita	311
Análisis	311
Consideraciones	311
Conclusión	311
Valoración	311
TALLER DE TRABAJO	312
Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación.	312
1. Toma de datos.	312
2. Medios técnicos del perito de la edificación.	312
Cámara fotográfica.	312
Distanciómetro.	313
Flexímetro.	313
Monitores de fisuras	314
Deformómetro	315
Equipos especiales (esclerómetro, el pachómetro, medidores de ultrasonidos, analizadores de corrosión, de control de permeabilidad, etc.)	315
Capítulo 4. El peritaje judicial inmobiliario.	316
1. ¿Qué es un informe de peritación judicial?	316
2. Actuaciones del Perito Judicial Inmobiliario.	316
a. Peritación judicial	316
b. Arbitraje	316
3. Clases de peritaciones.	317
a. Peritaciones Civiles	317
b. Peritos de parte y peritos por designación judicial.	317
c. Peritaciones Penales	317
d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico.	317
4. Contenido de la Peritación Inmobiliaria: tasación de un inmueble o un derecho urbanístico.	318
a. Proceso de instrucción	318
b. Pruebas periciales y contrapericiales	318
c. Análisis y valoración económica de un inmueble.	318
d. Análisis de pruebas	319
e. Testificar en juicio	319
5. Tasación inmobiliaria.	319
6. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación.	319



7. Declaración de tachas del perito judicial de la edificación. _____	320
8. Juramento del perito judicial de la edificación. _____	321
TALLER DE TRABAJO _____	322
El perito judicial inmobiliario. _____	322
1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____	322
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____	322
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	323
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	323
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	323
a. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	323
b. Causa del daño. _____	324
c. Reparación edificatoria. _____	324
d. Partes intervinientes. _____	324
e. Valoración de los daños. _____	324
f. Anexos. _____	325
6. La prueba pericial en el procedimiento judicial. _____	325
a. La prueba pericial en la jurisdicción civil. _____	326
b. Medio de prueba de los dictámenes periciales extrajudiciales. _____	327
c. Designación de peritos. _____	327
d. Control de la imparcialidad de los peritos. Tacha de peritos. _____	328
e. Abstención y recusación de los peritos designados por el órgano judicial. _____	330
f. Condiciones exigibles a los peritos. _____	330
g. Tramite de Juramento o promesa _____	332
Perito de parte. _____	332
Perito por designación judicial. _____	332
h. Practica de la prueba _____	333
i. Contenido del dictamen pericial. _____	333
j. El Careo de peritos y la "pericial conjunta". _____	334
k. Honorario de los peritos _____	334
l. Valoración de la prueba pericial. _____	335
7. La pericial en la jurisdicción penal. _____	335
8. El dictamen pericial en la jurisdicción social. _____	336
TALLER DE TRABAJO _____	338
Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001-2011 _____	338
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. _____	338
2. Los requisitos generales de la UNE 197001:2011. _____	340
3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales. _____	341
Código o referencia de identificación _____	342
Dato de partida _____	342
Dictamen pericial _____	342
Requisitos generales _____	342
Título _____	343
Documento _____	343
Paginación _____	343
Identificación _____	343



Generalidades _____	343
Contenido _____	343
Declaración de tachas _____	344
Juramento o promesa _____	344
Índice general _____	344
Cuerpo del informe o dictamen pericial _____	344
Alcance _____	345
Antecedentes _____	345
Consideraciones preliminares _____	345
Documentos de referencia _____	345
Terminología y abreviaturas _____	345
Análisis _____	345
Conclusiones _____	346
Anejos _____	346
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	346
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo. _____	347
Antecedentes _____	347
Documentos facilitados, recopilados y examinados _____	347
Inspecciones realizadas _____	347
Metodología del informe _____	347
Relación de lesiones o de daños que deban ser valorados _____	347
Análisis de las lesiones o daños _____	348
Partes intervinientes. _____	348
Valoración de los daños. _____	348
Anexos. _____	348
TALLER DE TRABAJO _____	366
¿Cómo afecta la Ley de enjuiciamiento civil a los peritos inmobiliarios? _____	366
1. Del dictamen de peritos _____	366
Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad _____	366
Aportación con la demanda y la contestación de dictámenes elaborados por peritos designados por las partes _____	367
Anuncio de dictámenes cuando no se puedan aportar con la demanda o con la contestación. Aportación posterior _____	368
Aportación de dictámenes en función de actuaciones procesales posteriores a la demanda. Solicitud de intervención de los peritos en el juicio o vista _____	368
Solicitud de designación de peritos por el tribunal y resolución judicial sobre dicha solicitud. Designación de peritos por el tribunal, sin instancia de parte _____	369
Condiciones de los peritos _____	370
Procedimiento para la designación judicial de perito _____	370
Llamamiento al perito designado, aceptación y nombramiento. Provisión de fondos _____	371
Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas _____	371
Contradicción y valoración de la tacha. Sanción en caso de tacha temeraria o desleal _____	372
Operaciones periciales y posible intervención de las partes en ellas. _____	372
Emisión y ratificación del dictamen por el perito que el tribunal designe. _____	373
Posible actuación de los peritos en el juicio o en la vista. _____	373
Valoración del dictamen pericial. _____	374
Cotejo de letras. _____	374
Documentos indubitados o cuerpo de escritura para el cotejo. _____	374
Producción y valoración del dictamen sobre el cotejo de letras. _____	375
Otros dictámenes periciales instrumentales de pruebas distintas. _____	375
2. Ley de arbitraje _____	375
CHECK-LIST _____	377
¿Qué es una peritación judicial sobre edificios? _____	377
1. ¿Qué legislación regula las peritaciones judiciales sobre edificios? _____	377



2. ¿Quién puede ser perito inmobiliario? _____	377
3. ¿Cómo se elige un Perito para redactar una peritación judicial de parte? _____	378
4. ¿Cómo se designa un Perito para redactar una peritación judicial de perito tercero? _____	378
5. ¿Cuándo se puede utilizar una peritación de parte en un asunto no judicial? _____	378
6. ¿Cuándo se puede utilizar en la vía judicial una peritación previamente encargada para un asunto extrajudicial? _____	378
7. ¿Dónde comparece el Perito para aclarar los argumentos expresados en la peritación? _____	379
8. ¿Es obligatorio visar las peritaciones? _____	379
PARTE TERCERA _____	380
Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	380
Capítulo 5. Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	380
1. Las tasaciones inmobiliarias para pedir hipoteca deber realizarse por tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	380
2. Principales tasadoras homologadas en España _____	380
TALLER DE TRABAJO _____	384
Normativa reguladora de las Sociedades de tasación. _____	384
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario. _____	385
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	385
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). _____	385
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. _____	385
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 _____	385
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 _____	385
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 _____	385
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 _____	385
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario. _____	385
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. _____	385
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario. _____	385
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	385
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). _____	386
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. _____	386



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	386
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	386
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	386
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	386
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	386
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.	386

Capítulo 6. Tasación pericial inmobiliaria contradictoria. 388

1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria? 388
Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria. 388
2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria? 388
3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria? 389
 - a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria. 389
 - b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria. 389

TALLER DE TRABAJO 391

Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales 391

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. 391
2. Carga de prueba de la administración 392

PARTE CUARTA 435

Valoraciones inmobiliarias. 435

Capítulo 7. Valoraciones. Nueva legislación sobre normas de valoración de inmuebles. 435

1. El régimen legal de las valoraciones como precedente en España de la "Due Diligence inmobiliaria". 435
- 2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación. 437
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo. 438
 - a. El valor de mercado. 438
 - b. El valor de futuro. 439
 - c. Otros valores. 439
 - Valor intrínseco 439
 - Valor de reposición 439
 - Valor asegurado 439
 - Valor de liquidación o de subasta 439
 - Valor catastral o fiscal 440
 - Valor expropiatorio o urbanístico 440



Clase de "valor" de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	440
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	440
Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.	440
Valor de reemplazamiento (VR)	440
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)	441
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)	441
Valor de tasación (VT).	441
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).	441
Valor máximo legal (VML).	441
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	441
Valoración intermedia de obra.	441

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. 448

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).	448
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.	450
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.	457

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. 466

a. Determinación de la superficie utilizable o computable.	466
b. Método del coste.	471
c. Método de comparación.	473
d. Método de actualización de rentas.	474
e. Método residual.	476
f. Supuestos específicos en la valoración de inmuebles.	477
1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación	478
2. En los inmuebles terminados	478

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.). 479

a. Requisitos del certificado	479
b. Requisitos formales.	480
c. Estructura general de los informes de tasación.	481
➤ Solicitante de la tasación y finalidad.	482
➤ Identificación y localización.	482
➤ Comprobaciones y documentación.	482
➤ Localidad y entorno.	482
➤ Descripción y superficie del terreno.	482
➤ Descripción y superficie de la edificación.	482
➤ Descripción urbanística.	482
➤ Régimen de protección, tenencia y ocupación.	482
➤ Análisis de mercado.	482
➤ Datos y cálculo de los valores técnicos.	482
➤ Valores de tasación.	482
➤ Condicionantes y advertencias.	482
➤ Observaciones.	482
➤ Fecha de emisión, caducidad y firmas.	482
d. Documentación anexa al informe.	482
Solicitante y finalidad.	482
Identificación y localización.	482
Comprobaciones y documentación.	483



Localidad y entorno. _____	483
Descripción y superficie del terreno. _____	483
Descripción y superficie de la edificación. _____	484
Descripción urbanística. _____	486
Régimen de protección, tenencia y ocupación. _____	487
Análisis de mercado. _____	487
Datos y cálculo de los valores técnicos. _____	488
Valores de tasación, condicionantes y advertencias. _____	489
Fecha de emisión, caducidad y firmas. _____	489
Documentación anexa al informe. _____	490
7. Valoraciones urbanísticas. _____	490
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. _____	491
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. _____	491
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles. _____	492
Artículo 36. Valoración en el suelo rural. _____	493
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. _____	493
Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. _____	494
Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. _____	495
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. _____	496
Artículo 41. Régimen de la valoración. _____	496
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____	497
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____	497
TALLER DE TRABAJO _____	529
El procedimiento de valoración catastral y su regularización. _____	529
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada _____	529
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión. _____	529
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas. _____	531
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización. _____	532
5. Tramitación de los expedientes de regularización. _____	532
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones. _____	533
7. Estimación de la antigüedad valorativa. _____	533
TALLER DE TRABAJO _____	535
Los principios de la tasación inmobiliaria. _____	535
1. Principio de prudencia. _____	535
2. Principio de máxima utilidad. _____	535
3. Principio de adición. _____	535
4. Principio del mínimo error. _____	536



5. Principio de objetividad. _____	536
6. Principio de equivalencia o equidad financiera. _____	536
7. Principio de equivalencia funcional. _____	536
8. Principio de variación. _____	537
9. Principio de coherencia. _____	537
10. Principio de importancia relativa. _____	537
11. Principio de transparencia. _____	537
12. Principio de finalidad. _____	537
TALLER DE TRABAJO _____	539
Métodos de la tasación inmobiliaria. _____	539
1. Método de comparación _____	539
Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. _____	540
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante. _____	540
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. _____	540
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. _____	541
Coeficientes correctores. _____	541
Método analítico por coeficiente corrector. _____	541
Método analítico por corrección de valor. _____	541
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	541
Determinación del valor de mercado. _____	541
Conciliación con otros valores. _____	541
2. Método del coste de reposición. _____	542
3 Método de capitalización de rentas. _____	542
Valor de capitalización (VC) de un inmueble. _____	542
Valor en renta (VC). _____	543
4 Método residual. _____	543
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow _____	544
Método residual sintético _____	544
Método residual analítico. _____	544
TALLER DE TRABAJO _____	544
¿Riesgo sistemático o riesgo total? _____	544
1. El riesgo total se divide en sistemático y diversificable. _____	545
2. Riesgo sistemático. Si todo va bien mis inmuebles valen mucho. _____	545
3. Riesgo diversificable. Ej.: si me soterran el tren que tengo debajo mi piso vale más. _____	545
3. Diversificación del riesgo de un activo inmobiliario. _____	546
4. La distinción entre riesgo sistemático y diversificable es el CAPM. Capital Asset Pricing Model (CAPM) sobre rentabilidad esperada de un activo inmobiliario. _____	546
5. El premio por riesgo es proporcional al riesgo total o al riesgo sistemático. _____	547
6. Para calcular el valor de un piso, el tasador descuenta los flujos según su riesgo sistemático. _____	548
7. Valor actualizado penalizado VAP aplicado al inmobiliario. _____	549
8. Intervalos de valoración y rating de las Valoraciones. Medición del riesgo para activos inmobiliarios. _____	550
9. Errores del método de comparación entre inmuebles. _____	551



TALLER DE TRABAJO	553
Comparativa de las tasaciones inmobiliarias en el entorno europeo.	553
Caso real. Certificado de tasación de nave industrial.	566
TALLER DE TRABAJO	586
Caso real. Certificado de tasación de finca rústica.	586
Caso real. Certificado de tasación de naves en fase de construcción. Valor hipotecario en la hipótesis de que se concluyan.	620
TALLER DE TRABAJO.	622
Las valoraciones inmobiliarias por métodos estadísticos y los encargos de valoración inmobiliaria masiva.	622
TALLER DE TRABAJO.	632
Sociedades de tasación. La tasación inmobiliaria en el crediticio hipotecario.	632
1. Crédito hipotecario y la tasación inmobiliaria.	632
2. Régimen legal de las Sociedades de Tasación Homologadas	634
3. Fiscalización, control e inspección de las Sociedades de Tasación Homologadas al Banco de España.	636
Capítulo 8. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.	647
1. Método de valoración de activos inmobiliarios, el NAV "Net Asset Value"	647
2. La forma de calcular el NAV "Net Asset Value". RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	647
3. La importancia de las valoraciones en la empresa inmobiliaria patrimonialista	648
4. ¿Qué es el NAV?	649
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.	649
5. ¿Qué información proporciona el NAV?	649
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).	649
6. Tipos de inversión en activos inmobiliarios	650
a. Inversión directa en inmuebles	650
b. Inversión indirecta en inmuebles	650
7. Inversiones inmobiliarias (NIC 40)	650
8. Características y relevancia de las inversiones inmobiliarias patrimonialistas: la mayor fuente de ingresos proviene de los alquileres.	652
9. El valor razonable en inversiones inmobiliarias	652
10. Valoración inmobiliaria en base al reconocimiento inicial y posterior.	653
a. Reconocimiento inicial	653
b. Reconocimiento posterior	653
11. Incidencia de la NIIF 13 en inversiones inmobiliarias. Definición del valor razonable del inmueble.	654
12. El valor de un inmueble en base al fin de la valoración.	656
13. Métodos para valorar inversiones inmobiliarias	656
a. Métodos de comparación de precios ajustados	657



b. Métodos de capitalización de rentas y flujos de caja	657
c. Métodos de múltiplos	658
d. Método Residual	659
e. Situación real	659
14. Factores que influyen en la valoración	659
a. Tasación inmobiliaria externa.	659
b. Frecuencia anual de las valoraciones	659
15. EPRA-NAV	660
Cálculo del NAV según el método EPRA	661
16. El "triple-NAV" para la liquidación inmediata de la empresa.	662
17. Utilidad del NAV	662
a. Adecuación exclusiva para empresas inmobiliarias patrimonialistas	663
b. Ventajas e inconvenientes del NAV	663
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)).	664
a. La inmobiliaria patrimonialista que sale a bolsa.	664
b. La inmobiliaria patrimonialista como destino de una OPA	665
19. Nivel de endeudamiento de las inmobiliarias patrimonialistas.	665
18. Concentración sectorial de la inmobiliaria patrimonialista.	667
TALLER DE TRABAJO	668
La importancia de conocer el método de valoración empleado.	668
1. Información sobre el comportamiento del activo en el futuro frente al estático valor liquidativo (NAV Net Asset Value).	668
2. Valor añadido de un proceso de valoración: anticiparse al futuro gracias a bases de datos y programas de prevención de riesgos.	669
3. Estimación de los flujos de caja necesarios para cada activo inmobiliario valorado.	670
TALLER DE TRABAJO	672
El valor de los activos netos (NAV)	672
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.	672
2. Análisis del NAV, tanto en su función de indicador del valor de la empresa en funcionamiento, como en la de valor de liquidación.	673
3. Concepto del NAV	673
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.	673
4. Clases de NAV	674
5. El "EPRA-NAV"	674
6. Análisis de la utilidad del NAV	674
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.	674
7. Análisis de los puntos débiles y de las ventajas del NAV	675



8. Posición del NAV frente a otros métodos de valoración	676
TALLER DE TRABAJO	690
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.	
	690
CHECK-LIST	699
Valoraciones Inmobiliarias. Tasaciones y valoraciones. Tasador inmobiliario.	699
1. El informe de tasación hipotecaria. Peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	699
¿Qué son las peritaciones y tasaciones inmobiliarias?	699
Valoración de inmuebles y urbanismo.	699
2. Normativa aplicable a las peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	699
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	699
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.	699
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.	699
Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.	699
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	699
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria	699
Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946	699
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	699
Disposiciones del Código Civil	699
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	699
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.	699
4. Valoraciones hipotecarias.	700
Valoraciones titulizadas y no titulizadas.	700
Ley Hipotecaria. Orden Ministerial ECO 805/2003. Tipologías. Criterios de selección de los métodos.	700
Metodología.	700
Aplicaciones.	700
Documentos necesarios.	700
Observaciones, condicionantes y advertencias.	700
5. Métodos generales de valoración	700
a. Método de comparación.	700
Método. Parámetros de comparación. Estudio de mercado.	700
Comparación de muestras.	700
Homogeneización de muestras.	700
Depuración de muestras.	700
Valor de mercado.	700
Cálculo del valor de mercado por el método de comparación.	700
Consideraciones relativas al método de comparación.	700
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación.	700
Procedimiento para el cálculo por comparación.	700
Determinación del valor de mercado.	700
Ajuste del valor por comparación.	700



b. Método residual estático.	700
Concepto. Método.	700
Formulación.	700
Valor residual estático del suelo.	700
Método de reposición ó del costo.	700
Método.	700
Parámetros físicos, geométricos y temporales.	700
Estado de conservación.	700
Antigüedad y vida útil.	700
Apreciación y depreciación física.	700
Apreciación y depreciación funcional.	700
Costo de construcción actual.	700
Costo del suelo.	700
Coefficiente de mercado.	700
Valor de reposición bruto.	700
Valor de reposición neto.	700
Cálculo del valor de reemplazamiento bruto y neto por el método de coste.	700
Consideraciones relativas al método del coste.	700
Aplicabilidad.	700
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	700
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.	700
c. Método residual dinámico.	700
Formulación.	701
Gastos de promoción.	701
Ingresos de promoción.	701
Tasa de actualización.	701
Valor residual dinámico del suelo.	701
Método del valor máximo legal.	701
Determinación del valor máximo de venta.	701
Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración	701
Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales.	701
d. Método de capitalización de rentas.	701
Concepto financiero de una renta.	701
Clasificación de rentas.	701
Nomenclatura financiera.	701
Rentas de contrato. Rentas esperadas.	701
Rentas perpetuas.	701
Aplicación de rentas al área inmobiliaria.	701
Renta bruta. Gastos inmobiliarios. Renta neta.	701
Tipos de actualización.	701
Valor en renta.	701
Consideraciones relativas al método de actualización de rentas.	701
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización.	701
Procedimiento de cálculo del valor por actualización.	701
Fórmula de cálculo de valor por actualización.	701
e. Valoración por tipologías	701
Valoración de terrenos, viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales.	701

¿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.**

PARTE PRIMERA

RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.

Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.



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