

RANKING DE TASADORAS INMOBILIARIAS



- **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.**

23 de abril de 2019

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

El sector de la tasación factura un 0,2% más, según la AEV

La AEV (Asociación Española de Análisis de Valor) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 22 sociedades de tasación que efectúan el 90% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), TEGoVA y la Asociación Hipotecaria Española (AHE). La cifra de negocio de 2018 es de 285,6 millones de euros. El número de tasaciones de viviendas con finalidad de garantía hipotecaria se eleva en un 6,7% respecto al periodo anterior. Extremadura y Madrid son las dos comunidades que más incrementan (+10%) el número de tasaciones de vivienda, mientras que Cataluña baja un 7%

Según los últimos datos de la AEV, Asociación Española de Análisis de Valor, la facturación de las 22 sociedades de tasación asociadas durante el ejercicio 2018 ascendió a 285,6 millones de euros, un 0,2% más que el año anterior. En total se han realizado 1.162.627 tasaciones completas de bienes inmuebles por un importe tasado de 366.628 millones de euros, lo que representa un descenso del 7% en comparación con los datos de 2017. Estas cifras constatan la recuperación de los niveles normales de actividad del sector que, tras crecer a ritmos rápidos en los últimos ejercicios, se ha estabilizado y, con ello, ha superado el desplome sufrido en la etapa de crisis económica. Una parte del resultado del año se explica, asimismo, como consecuencia de los vaivenes experimentados por el mercado hipotecario, especialmente en el segundo semestre del año, a consecuencia de la inestabilidad política, el proceso de



tramitación y aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y la emisión de las sentencias judiciales relativas al pago de los gastos de constitución. Asimismo, el saneamiento de los balances de los bancos, que se ha materializado a través de la venta masiva de carteras de activos inmobiliarios (eliminando con ello la obligatoriedad de tasarlos anualmente), ha tenido también un cierto impacto en los volúmenes de tasaciones realizadas.

A pesar de todo ello, es destacable el incremento del 6,7% en el número de valoraciones de viviendas realizadas con fines hipotecarios: entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares, se han tasado en torno a 26.000 unidades más que en el año 2017, dato que es consistente con la lenta pero persistente recuperación del mercado inmobiliario. Por su parte, el número de tasaciones emitidas con finalidad de garantía hipotecaria (englobando todos los posibles usos, además del residencial) no sufre cambios respecto a las realizadas en 2017, aunque crece un 16% en importe tasado.

Asimismo, es llamativo el incremento del número de tasaciones de realizadas para las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (dentro de las que se engloban las SOCIMIs), que se multiplican por 5 con respecto al ejercicio 2017, con unos 7.800 elementos más tasados entre todos los usos y, en concreto, casi 3.000 viviendas más, lo que revela el cada vez más importante papel de este tipo de actores en el mercado inmobiliario.

En lo que respecta a la distribución regional de las tasaciones de viviendas, 10 de las 17 comunidades autónomas (Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, La Rioja, Madrid, Navarra y País Vasco) han aumentado el número de valoraciones entre un 0,1% y un 10,9%, siendo Extremadura la región que más incremento ha experimentado. Si bien el conjunto de los municipios de Madrid y Barcelona han crecido en un 7%, Cataluña ha sufrido un descenso del 7,2% y la Comunidad de Madrid un aumento del 10,5%. Las tasaciones de viviendas llevadas a cabo en municipios españoles de más de 500.000 habitantes han crecido en un 5%, mientras que las localidades de menor tamaño soportan una bajada de alrededor del 6% en comparación con el año anterior.

“Los datos de cierre de 2018 de la actividad tasadora son reflejo del panorama general del sector inmobiliario, que experimenta un crecimiento sostenido en medio de un entorno permanentemente cambiante, tanto desde el punto de vista legal como de negocio, con nuevos actores y necesidades que obligan a entidades financieras, promotoras, constructoras, intermediarios y también a tasadoras a esforzarse en los ámbitos de la competitividad, la innovación en los productos y la sensibilidad hacia el cliente. En este sentido, es notorio cómo el modelo de sociedades de tasación es capaz de fomentar estos aspectos, con productos punteros como la Valoración Automatizada y el Project Monitoring, y con un ahorro constante de costes que se refleja en el descenso en casi un 20% de los ingresos medios por tasación a lo largo de los últimos 5 años”, según Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV



Más de la mitad de las sociedades de tasación representadas por la AEV han experimentado un crecimiento en lo que a facturación se refiere, con una variación anual del +0,2% en conjunto.



Los datos mostrados corresponden exclusivamente a la actividad de los socios en España y al ámbito regulado. Algunos socios, adicionalmente, poseen líneas de negocio y ramificaciones internacionales cuya actividad no queda reflejada en estos datos.



El sector de la tasación factura un 0,2% más, según la AEV

- La cifra de negocio de 2018 es de 285,6 millones de euros
- El número de tasaciones de viviendas con finalidad de garantía hipotecaria se eleva en un 6,7% respecto al periodo anterior
- Extremadura y Madrid son las dos comunidades que más incrementan (+10%) el número de tasaciones de vivienda, mientras que Cataluña baja un 7%

Madrid, 23 de abril de 2019.- Según los últimos datos de la [AEV](#), Asociación Española de Análisis de Valor, la facturación de las 22 sociedades de tasación asociadas durante el ejercicio 2018 ascendió a 285,6 millones de euros, un 0,2% más que el año anterior. En total se han realizado 1.162.627 tasaciones completas de bienes inmuebles por un importe tasado de 366.628 millones de euros, lo que representa un descenso del 7% en comparación con los datos de 2017. Estas cifras constatan la recuperación de los niveles normales de actividad del sector que, tras crecer a ritmos rápidos en los últimos ejercicios, se ha estabilizado y, con ello, ha superado el desplome sufrido en la etapa de crisis económica. Una parte del resultado del año se explica, asimismo, como consecuencia de los vaivenes experimentados por el mercado hipotecario, especialmente en el segundo semestre del año, a consecuencia de la inestabilidad política, el proceso de tramitación y aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y la emisión de las sentencias judiciales relativas al pago de los gastos de constitución. Asimismo, el saneamiento de los balances de los bancos, que se ha materializado a través de la venta masiva de carteras de activos inmobiliarios (eliminando con ello la obligatoriedad de tasarlos anualmente), ha tenido también un cierto impacto en los volúmenes de tasaciones realizadas.

A pesar de todo ello, es destacable el incremento del 6,7% en el número de valoraciones de viviendas realizadas con fines hipotecarios: entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares, se han tasado en torno a 26.000 unidades más que en el año 2017, dato que es consistente con la lenta pero persistente recuperación del mercado inmobiliario. Por su parte, el número de tasaciones emitidas con finalidad de garantía hipotecaria (englobando todos los posibles usos, además del residencial) no sufre cambios respecto a las realizadas en 2017, aunque crece un 16% en importe tasado.

Asimismo, es llamativo el incremento del número de tasaciones de realizadas para las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (dentro de las que se engloban las SOCIMIs), que se multiplican por 5 con respecto al ejercicio 2017, con unos 7.800 elementos más tasados entre todos los usos y, en concreto, casi 3.000 viviendas más, lo que revela el cada vez más importante papel de este tipo de actores en el mercado inmobiliario.

En lo que respecta a la distribución regional de las tasaciones de viviendas, 10 de las 17 comunidades autónomas (Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, La Rioja, Madrid, Navarra y País Vasco) han aumentado el número de valoraciones entre un 0,1% y un 10,9%, siendo Extremadura la región que más incremento ha experimentado. Si bien el conjunto de los municipios de Madrid y Barcelona han crecido en un 7%, Cataluña ha sufrido un descenso del 7,2% y la Comunidad de Madrid un aumento del 10,5%. Las tasaciones de

viviendas llevadas a cabo en municipios españoles de más de 500.000 habitantes han crecido en un 5%, mientras que las localidades de menor tamaño soportan una bajada de alrededor del 6% en comparación con el año anterior.

“Los datos de cierre de 2018 de la actividad tasadora son reflejo del panorama general del sector inmobiliario, que experimenta un crecimiento sostenido en medio de un entorno permanentemente cambiante, tanto desde el punto de vista legal como de negocio, con nuevos actores y necesidades que obligan a entidades financieras, promotoras, constructoras, intermediarios y también a tasadoras a esforzarse en los ámbitos de la competitividad, la innovación en los productos y la sensibilidad hacia el cliente. En este sentido, es notorio cómo el modelo de sociedades de tasación es capaz de fomentar estos aspectos, con productos punteros como la Valoración Automatizada y el Project Monitoring, y con un ahorro constante de costes que se refleja en el descenso en casi un 20% de los ingresos medios por tasación a lo largo de los últimos 5 años”, según Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV

Ranking de las sociedades de tasación de la AEV*

Más de la mitad de las sociedades de tasación representadas por la AEV han experimentado un crecimiento en lo que a facturación se refiere, con una variación anual del +0,2% en conjunto. En lo que a cifras económicas se refiere, éste es el ranking de las 22 sociedades de tasación que forman la Asociación:

FACTURACION SOCIEDADES DE TASACION DE LA AEV ABRIL 2019			
	2018	2018	2018
	Facturación en millones de euros	Estructura (%)	Variación anual (%)
FACTURACION TOTAL SDT* - SOCIOS AEV	285,7	100%	0,2
1 Tinsa	78,5	27,5%	-3,5
2 GLOVAL VALUATION	41,4	14,5%	-7,0
3 ST SOCIEDAD DE TASACION	37,3	13,1%	-5,4
4 GESVALT	20,6	7,2%	4,5
5 CBRE	16,2	5,7%	35,3
6 EUROVAL	12,7	4,5%	1,9
7 JLL VALORACIONES	11,7	4,1%	-15,5
8 KRATA	11,0	3,9%	-12,2
9 VALMESA	10,8	3,8%	12,1
10 LIVE VALORACIONES	9,8	3,4%	22,9
11 ARCO VALORACIONES	6,2	2,2%	21,1
12 COHISPANIA	4,7	1,6%	36,2
13 IV - INSTIT. DE VALORACIONES	4,4	1,5%	5,4
14 CATSA	4,3	1,5%	-17,8
15 AT VALOR	3,1	1,1%	150,0
16 SAVILLS AGUIRRE NEWMAN	2,9	1,0%	48,8
17 GRUPO TASVALOR	2,8	1,0%	-7,5
18 THIRSA	2,7	1,0%	1,3
19 AESVAL	1,9	0,6%	-15,4
20 ARQUITASA	1,1	0,4%	19,0
21 ZEHAZKI	0,8	0,3%	-0,7
22 GEVASA	0,6	0,2%	0,1



Notas al pie

*Durante el período 2018, la asociación ha estado integrada por 24 sociedades de tasación (SdT), si bien actualmente la conforman 22 SdT, tras la integración de VALTECNIC, IBERTASA y VTH en GLOVAL VALUATION. Los datos mostrados corresponden exclusivamente a la actividad de los socios en España y al ámbito regulado. Algunos socios, adicionalmente, poseen líneas de negocio y ramificaciones internacionales cuya actividad no queda reflejada en estos datos.

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

La AEV (Asociación Española de Análisis de Valor) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 22 sociedades de tasación que efectúan el 90% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), TEGoVA y la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

<http://www.asociacionaev.org/>



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	18
Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	18
1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors?)?	18
2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards).	19
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria.	20
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	20
TALLER DE TRABAJO	22
En España coexisten normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria.	22
1. Normativa Internacional.	22
IVS (International Valuation Standards)	22
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF).	22
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC	22
2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association).	23
3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008.	23
4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria.	23
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS.	24
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios.	24
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional.	24
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS)	24
5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble.	25
TALLER DE TRABAJO	26
Si el cliente es una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS.	26
TALLER DE TRABAJO	27
Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS).	27
1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS).	27
2. El Libro Rojo de RICS.	27
3. Valoraciones según normativa RICS - IVS	28
TALLER DE TRABAJO	31
¿Quién puede certificar valoraciones RICS?	31
1. Homologación de profesional inmobiliario por RICS	31
2. Homologación de agencias por RICS.	31
TALLER DE TRABAJO	33



Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).	33
1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS).	33
2. Chartered (MRICS). 5 años de experiencia	33
3. Asociado (AssocRICS)	34
4. Modelo de acuerdo de colegio profesional español con RICS.	34
TALLER DE TRABAJO	43
Caso real. Tasación de edificio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	43
1. Instrucciones y Términos de Referencia	44
2. El Activo, Análisis y Aspectos Legales	44
2.1. Localización	44
2.2. Descripción.	44
2.3. Superficies	44
2.4. Estado del inmueble.	44
2.5. Consideraciones Medioambientales.	44
2.6. Situación Urbanística	44
2.7. Impuestos.	44
2.8. Propiedad.	44
2.9. Arrendamientos	44
3. Comentario de Mercado	44
3.1. Coyuntura Económica	44
3.2. Mercado Residencial	44
3.3. Comparables de Mercado	44
4. Valoración	44
4.1. Método de Valoración.	44
4.2. Valoración.	44
5. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales	44
5.1. Supuestos Generales.	44
5.2. Condiciones Generales	44
5.3. Supuestos Especiales	44
TALLER DE TRABAJO	86
Caso real. Tasación de cartera inmobiliaria bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	86
1. Instrucciones y Términos de Referencia.	86
2. Valoración.	86
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.	86
TALLER DE TRABAJO	124
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).	124
Introducción	125
Conflicto de interés	125
Finalidad del informe	125
Descripción de la operación y partes intervinientes	125
Identificación de las sociedades participantes en la operación	125
Descripción de la aportación no dineraria	125
Valoración efectuada por la sociedad	125
Documentación examinada	125
Hipótesis utilizadas	125
Alcance	125
Criterios de valoración	125
Suscripción incompleta	125



Fecha del informe _____	125
Cargas _____	125
CONCLUSIÓN _____	125
ANEXOS _____	125
ANEXO I: Principios generales del análisis _____	125
ANEXO II: Principios generales y condiciones de contratación _____	125
ANEXO III: Relación detallada de inmuebles a aportar _____	125
TALLER DE TRABAJO _____	176
Estándares RICS, contenidos en el Libro Rojo. _____	176
1. Conformidad y requisitos éticos _____	177
2. Acuerdo de los Términos de Contratación _____	177
3. La base de valor _____	177
La base de valor _____	177
Valor de Mercado _____	177
Renta de Mercado _____	177
Valía y valor de inversión _____	177
Valor Razonable _____	177
4. Aplicaciones _____	177
Valoraciones para Estados Financieros elaboradas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) _____	177
Valoraciones para Préstamos con Garantía _____	177
Valoraciones de Activos del Sector Público para Informes Financieros _____	177
5. Comprobaciones _____	177
Inspecciones y Comprobaciones _____	177
Verificación de la Información _____	177
6. Informes de Valoración y referencias publicadas _____	177
Contenido mínimo de los informes de Valoración _____	178
Descripción de un informe _____	178
Bases de valor _____	178
Supuestos especiales _____	178
Coste de reposición depreciado en el sector privado _____	178
Coste de reposición depreciado en el sector público _____	178
Comparativa de las valoraciones de coste de reposición depreciado y Valores de Mercado alternativos _____	178
7. Valores Negativos _____	178
Propiedades sitas en más de un Estado _____	178
Incorporación de otras valoraciones _____	178
Consejos Preliminares sobre la Valoración _____	178
Publicación _____	178
Publicación de Referencias a los Supuestos Especiales y las Desviaciones _____	178
8. Valoraciones bajo las NIIF _____	178
Criterios Orientativos _____	178
Valoración de inmuebles ligados a una actividad económica _____	178
Instalaciones y equipos _____	178
Valoración de carteras y grupos de propiedades _____	178
Terrenos para la extracción mineralógica y eliminación de residuos _____	178
9. Incertidumbre en la valoración _____	178
PARTE SEGUNDA _____	283
Peritajes inmobiliarios _____	283
Capítulo 2. Peritajes inmobiliarios _____	283
1. ¿Qué es un peritaje inmobiliario? _____	283



2. ¿Qué es un perito judicial inmobiliario?	283
a. Perito tasador inmobiliario o perito inmobiliario.	283
b. Perito judicial inmobiliario	283
3. Clases de peritos inmobiliarios.	284
a. Tasadoras inmobiliarias homologadas por el Banco de España para operaciones financieras.	284
b. Perito judicial.	284
c. Perito inmobiliario a efectos generales y tributarios.	284
d. Tasador inmobiliario online.	284
4. ¿Quién puede ser perito judicial inmobiliario?	285
5. ¿Cuándo interviene el Perito Judicial inmobiliario?	285
a. Nombramiento judicial.	285
b. Elaboración de un informe pericial de tasación a requerimiento del juzgado	286
TALLER DE TRABAJO	288
El perito inmobiliario como ayuda para solucionar conflictos.	288
1. Preparación de la defensa judicial.	288
2. Imparcialidad a efectos de una solución arbitral.	289
3. Herramientas y metodologías adecuadas para la realización del Informe Pericial inmobiliario.	289
TALLER DE TRABAJO	290
Intervenciones más frecuentes de los peritos inmobiliarios.	290
1. Como Perito Asesor Técnico.	290
2. Como Perito Tasador.	290
3. Como garante del cumplimiento de la normativa de edificación.	291
Capítulo 3. Requisitos de un peritaje inmobiliario.	292
1. Competencia profesional del perito de la edificación.	292
2. Independencia.	292
3. Concreción.	293
4. Resolución técnica del problema.	293
5. Diligencia profesional.	293
6. Informe del perito inmobiliario	293
TALLER DE TRABAJO	295
Los requisitos del perito inmobiliario.	295
TALLER DE TRABAJO	298
Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación.	298
1. Pensar en que el lector no tiene que ser un experto de la edificación.	298
2. Guardar las formas respecto a la parte contraria.	298
3. No olvidar que el perito es un técnico y mejor que no haga de abogado.	299
4. Consejos prácticos de redacción de peritajes.	299
TALLER DE TRABAJO	301
Estructura básica de los informes periciales de la edificación.	301
1. Presentación.	301



2. Cuerpo del informe.	302
a. Introducción.	302
Antecedentes.	302
Documentación consultada para la elaboración del informe.	302
b. Valoraciones del Informe.	303
c. Comentarios.	303
d. Conclusiones, recomendaciones y parte final.	304
e. Anexos.	305
3. Estructura del informe.	305
a. Aspectos formales	305
b. Reportaje gráfico y técnico.	307
TALLER DE TRABAJO	309
Redacción del informe/dictamen/peritaje	309
Índice	309
Introducción	309
Antecedentes	309
Visita	310
Análisis	310
Consideraciones	310
Conclusión	310
Valoración	310
TALLER DE TRABAJO	311
Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación.	311
1. Toma de datos.	311
2. Medios técnicos del perito de la edificación.	311
Cámara fotográfica.	311
Distanciómetro.	312
Flexímetro.	312
Monitores de fisuras	313
Deformómetro	314
Equipos especiales (esclerómetro, el pachómetro, medidores de ultrasonidos, analizadores de corrosión, de control de permeabilidad, etc.)	314
Capítulo 4. El peritaje judicial inmobiliario.	315
1. ¿Qué es un informe de peritación judicial?	315
2. Actuaciones del Perito Judicial Inmobiliario.	315
a. Peritación judicial	315
b. Arbitraje	315
3. Clases de peritaciones.	316
a. Peritaciones Civiles	316
b. Peritos de parte y peritos por designación judicial.	316
c. Peritaciones Penales	316
d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico.	316
4. Contenido de la Peritación Inmobiliaria: tasación de un inmueble o un derecho urbanístico.	317
a. Proceso de instrucción	317
b. Pruebas periciales y contrapericiales	317
c. Análisis y valoración económica de un inmueble.	317
d. Análisis de pruebas	318
e. Testificar en juicio	318
5. Tasación inmobiliaria.	318
6. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación.	318



7. Declaración de tachas del perito judicial de la edificación. _____	319
8. Juramento del perito judicial de la edificación. _____	320
TALLER DE TRABAJO _____	321
El perito judicial inmobiliario. _____	321
1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____	321
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____	321
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	322
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	322
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	322
a. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	322
b. Causa del daño. _____	323
c. Reparación edificatoria. _____	323
d. Partes intervinientes. _____	323
e. Valoración de los daños. _____	323
f. Anexos. _____	324
6. La prueba pericial en el procedimiento judicial. _____	324
a. La prueba pericial en la jurisdicción civil. _____	325
b. Medio de prueba de los dictámenes periciales extrajudiciales. _____	326
c. Designación de peritos. _____	326
d. Control de la imparcialidad de los peritos. Tacha de peritos. _____	327
e. Abstención y recusación de los peritos designados por el órgano judicial. _____	329
f. Condiciones exigibles a los peritos. _____	329
g. Tramite de Juramento o promesa _____	331
Perito de parte. _____	331
Perito por designación judicial. _____	331
h. Practica de la prueba _____	332
i. Contenido del dictamen pericial. _____	332
j. El Careo de peritos y la "pericial conjunta". _____	333
k. Honorario de los peritos _____	333
l. Valoración de la prueba pericial. _____	334
7. La pericial en la jurisdicción penal. _____	334
8. El dictamen pericial en la jurisdicción social. _____	335
TALLER DE TRABAJO _____	337
Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001-2011 _____	337
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. _____	337
2. Los requisitos generales de la UNE 197001:2011. _____	339
3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales. _____	340
Código o referencia de identificación _____	341
Dato de partida _____	341
Dictamen pericial _____	341
Requisitos generales _____	341
Título _____	342
Documento _____	342
Paginación _____	342
Identificación _____	342



Generalidades _____	342
Contenido _____	342
Declaración de tachas _____	343
Juramento o promesa _____	343
Índice general _____	343
Cuerpo del informe o dictamen pericial _____	343
Alcance _____	344
Antecedentes _____	344
Consideraciones preliminares _____	344
Documentos de referencia _____	344
Terminología y abreviaturas _____	344
Análisis _____	344
Conclusiones _____	345
Anejos _____	345
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	345
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo. _____	346
Antecedentes _____	346
Documentos facilitados, recopilados y examinados _____	346
Inspecciones realizadas _____	346
Metodología del informe _____	346
Relación de lesiones o de daños que deban ser valorados _____	346
Análisis de las lesiones o daños _____	347
Partes intervinientes. _____	347
Valoración de los daños. _____	347
Anexos. _____	347
TALLER DE TRABAJO _____	365
¿Cómo afecta la Ley de enjuiciamiento civil a los peritos inmobiliarios? _____	365
1. Del dictamen de peritos _____	365
Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad _____	365
Aportación con la demanda y la contestación de dictámenes elaborados por peritos designados por las partes _____	366
Anuncio de dictámenes cuando no se puedan aportar con la demanda o con la contestación. Aportación posterior _____	367
Aportación de dictámenes en función de actuaciones procesales posteriores a la demanda. Solicitud de intervención de los peritos en el juicio o vista _____	367
Solicitud de designación de peritos por el tribunal y resolución judicial sobre dicha solicitud. Designación de peritos por el tribunal, sin instancia de parte _____	368
Condiciones de los peritos _____	369
Procedimiento para la designación judicial de perito _____	369
Llamamiento al perito designado, aceptación y nombramiento. Provisión de fondos _____	370
Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas _____	370
Contradicción y valoración de la tacha. Sanción en caso de tacha temeraria o desleal _____	371
Operaciones periciales y posible intervención de las partes en ellas. _____	371
Emisión y ratificación del dictamen por el perito que el tribunal designe. _____	372
Posible actuación de los peritos en el juicio o en la vista. _____	372
Valoración del dictamen pericial. _____	373
Cotejo de letras. _____	373
Documentos indubitados o cuerpo de escritura para el cotejo. _____	373
Producción y valoración del dictamen sobre el cotejo de letras. _____	374
Otros dictámenes periciales instrumentales de pruebas distintas. _____	374
2. Ley de arbitraje _____	374
CHECK-LIST _____	376
¿Qué es una peritación judicial sobre edificios? _____	376
1. ¿Qué legislación regula las peritaciones judiciales sobre edificios? _____	376



2. ¿Quién puede ser perito inmobiliario? _____	376
3. ¿Cómo se elige un Perito para redactar una peritación judicial de parte? _____	377
4. ¿Cómo se designa un Perito para redactar una peritación judicial de perito tercero? _____	377
5. ¿Cuándo se puede utilizar una peritación de parte en un asunto no judicial? _____	377
6. ¿Cuándo se puede utilizar en la vía judicial una peritación previamente encargada para un asunto extrajudicial? _____	377
7. ¿Dónde comparece el Perito para aclarar los argumentos expresados en la peritación? _____	378
8. ¿Es obligatorio visar las peritaciones? _____	378
PARTE TERCERA _____	379
Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	379
Capítulo 5. Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	379
1. Las tasaciones inmobiliarias para pedir hipoteca deber realizarse por tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	379
2. Principales tasadoras homologadas en España _____	379
TALLER DE TRABAJO _____	383
Normativa reguladora de las Sociedades de tasación. _____	383
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario. _____	384
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	384
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). _____	384
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. _____	384
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 _____	384
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 _____	384
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 _____	384
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 _____	384
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario. _____	384
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. _____	384
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario. _____	384
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	384
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

Capítulo 6. Tasación pericial inmobiliaria contradictoria. 387

1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria? 387
Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria. 387
2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria? 387
3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria? 388
 - a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria. 388
 - b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria. 388

TALLER DE TRABAJO 390

Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales 390

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. 390
2. Carga de prueba de la administración 391

PARTE CUARTA 434

Valoraciones inmobiliarias. 434

Capítulo 7. Valoraciones. Nueva legislación sobre normas de valoración de inmuebles. 434

1. El régimen legal de las valoraciones como precedente en España de la "Due Diligence inmobiliaria". 434
- 2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación. 436
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo. 437
 - a. El valor de mercado. 437
 - b. El valor de futuro. 438
 - c. Otros valores. 438
 - Valor intrínseco 438
 - Valor de reposición 438
 - Valor asegurado 438
 - Valor de liquidación o de subasta 438
 - Valor catastral o fiscal 439
 - Valor expropiatorio o urbanístico 439



Clase de "valor" de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	439
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	439
Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.	439
Valor de reemplazamiento (VR)	439
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)	440
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)	440
Valor de tasación (VT).	440
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).	440
Valor máximo legal (VML).	440
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	440
Valoración intermedia de obra.	440

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. 447

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).	447
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.	449
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.	456

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. 465

a. Determinación de la superficie utilizable o computable.	465
b. Método del coste.	470
c. Método de comparación.	472
d. Método de actualización de rentas.	473
e. Método residual.	475
f. Supuestos específicos en la valoración de inmuebles.	476
1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación	477
2. En los inmuebles terminados	477

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 económica financiera, etc.). 478

a. Requisitos del certificado	478
b. Requisitos formales.	479
c. Estructura general de los informes de tasación.	480
➤ Solicitante de la tasación y finalidad.	481
➤ Identificación y localización.	481
➤ Comprobaciones y documentación.	481
➤ Localidad y entorno.	481
➤ Descripción y superficie del terreno.	481
➤ Descripción y superficie de la edificación.	481
➤ Descripción urbanística.	481
➤ Régimen de protección, tenencia y ocupación.	481
➤ Análisis de mercado.	481
➤ Datos y cálculo de los valores técnicos.	481
➤ Valores de tasación.	481
➤ Condicionantes y advertencias.	481
➤ Observaciones.	481
➤ Fecha de emisión, caducidad y firmas.	481
d. Documentación anexa al informe.	481
Solicitante y finalidad.	481
Identificación y localización.	481
Comprobaciones y documentación.	482



Localidad y entorno. _____	482
Descripción y superficie del terreno. _____	482
Descripción y superficie de la edificación. _____	483
Descripción urbanística. _____	485
Régimen de protección, tenencia y ocupación. _____	486
Análisis de mercado. _____	486
Datos y cálculo de los valores técnicos. _____	487
Valores de tasación, condicionantes y advertencias. _____	488
Fecha de emisión, caducidad y firmas. _____	488
Documentación anexa al informe. _____	489
7. Valoraciones urbanísticas. _____	489
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. _____	490
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. _____	490
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles. _____	491
Artículo 36. Valoración en el suelo rural. _____	492
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. _____	492
Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. _____	493
Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. _____	494
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. _____	495
Artículo 41. Régimen de la valoración. _____	495
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____	496
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____	496
TALLER DE TRABAJO _____	528
El procedimiento de valoración catastral y su regularización. _____	528
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada _____	528
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión. _____	528
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas. _____	530
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización. _____	531
5. Tramitación de los expedientes de regularización. _____	531
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones. _____	532
7. Estimación de la antigüedad valorativa. _____	532
TALLER DE TRABAJO _____	534
Los principios de la tasación inmobiliaria. _____	534
1. Principio de prudencia. _____	534
2. Principio de máxima utilidad. _____	534
3. Principio de adición. _____	534
4. Principio del mínimo error. _____	535



5. Principio de objetividad. _____	535
6. Principio de equivalencia o equidad financiera. _____	535
7. Principio de equivalencia funcional. _____	535
8. Principio de variación. _____	536
9. Principio de coherencia. _____	536
10. Principio de importancia relativa. _____	536
11. Principio de transparencia. _____	536
12. Principio de finalidad. _____	536
TALLER DE TRABAJO _____	538
Métodos de la tasación inmobiliaria. _____	538
1. Método de comparación _____	538
Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. _____	539
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante. _____	539
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. _____	539
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. _____	540
Coeficientes correctores. _____	540
Método analítico por coeficiente corrector. _____	540
Método analítico por corrección de valor. _____	540
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	540
Determinación del valor de mercado. _____	540
Conciliación con otros valores. _____	540
2. Método del coste de reposición. _____	541
3 Método de capitalización de rentas. _____	541
Valor de capitalización (VC) de un inmueble. _____	541
Valor en renta (VC). _____	542
4 Método residual. _____	542
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow _____	543
Método residual sintético _____	543
Método residual analítico. _____	543
TALLER DE TRABAJO _____	543
¿Riesgo sistemático o riesgo total? _____	543
1. El riesgo total se divide en sistemático y diversificable. _____	544
2. Riesgo sistemático. Si todo va bien mis inmuebles valen mucho. _____	544
3. Riesgo diversificable. Ej.: si me soterran el tren que tengo debajo mi piso vale más. _____	544
3. Diversificación del riesgo de un activo inmobiliario. _____	545
4. La distinción entre riesgo sistemático y diversificable es el CAPM. Capital Asset Pricing Model (CAPM) sobre rentabilidad esperada de un activo inmobiliario. _____	545
5. El premio por riesgo es proporcional al riesgo total o al riesgo sistemático. _____	546
6. Para calcular el valor de un piso, el tasador descuenta los flujos según su riesgo sistemático. _____	547
7. Valor actualizado penalizado VAP aplicado al inmobiliario. _____	548
8. Intervalos de valoración y rating de las Valoraciones. Medición del riesgo para activos inmobiliarios. _____	549
9. Errores del método de comparación entre inmuebles. _____	550



TALLER DE TRABAJO	552
Comparativa de las tasaciones inmobiliarias en el entorno europeo.	552
Caso real. Certificado de tasación de nave industrial.	565
TALLER DE TRABAJO	585
Caso real. Certificado de tasación de finca rústica.	585
Caso real. Certificado de tasación de naves en fase de construcción. Valor hipotecario en la hipótesis de que se concluyan.	619
TALLER DE TRABAJO.	621
Las valoraciones inmobiliarias por métodos estadísticos y los encargos de valoración inmobiliaria masiva.	621
TALLER DE TRABAJO.	631
Sociedades de tasación. La tasación inmobiliaria en el crediticio hipotecario.	631
1. Crédito hipotecario y la tasación inmobiliaria.	631
2. Régimen legal de las Sociedades de Tasación Homologadas	633
3. Fiscalización, control e inspección de las Sociedades de Tasación Homologadas al Banco de España.	635
TALLER DE TRABAJO	646
La importancia de conocer el método de valoración empleado.	646
1. Información sobre el comportamiento del activo en el futuro frente al estático valor liquidativo (NAV Net Asset Value).	646
2. Valor añadido de un proceso de valoración: anticiparse al futuro gracias a bases de datos y programas de prevención de riesgos.	647
3. Estimación de los flujos de caja necesarios para cada activo inmobiliario valorado.	648
TALLER DE TRABAJO	650
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.	650
CHECK-LIST	659
Valoraciones Inmobiliarias. Tasaciones y valoraciones. Tasador inmobiliario.	659
1. El informe de tasación hipotecaria. Peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	659
¿Qué son las peritaciones y tasaciones inmobiliarias?	659
Valoración de inmuebles y urbanismo.	659
2. Normativa aplicable a las peritaciones y tasaciones inmobiliarias.	659
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	659
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.	659
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.	659
Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.	659
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	659



Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria	659
Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946	659
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	659
Disposiciones del Código Civil	659
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	659

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. **659**

4. Valoraciones hipotecarias. **660**

Valoraciones titulizadas y no titulizadas.	660
Ley Hipotecaria. Orden Ministerial ECO 805/2003. Tipologías. Criterios de selección de los métodos.	660
Metodología.	660
Aplicaciones.	660
Documentos necesarios.	660
Observaciones, condicionantes y advertencias.	660

5. Métodos generales de valoración **660**

a. Método de comparación. **660**

Método. Parámetros de comparación. Estudio de mercado.	660
Comparación de muestras.	660
Homogeneización de muestras.	660
Depuración de muestras.	660
Valor de mercado.	660
Cálculo del valor de mercado por el método de comparación.	660
Consideraciones relativas al método de comparación.	660
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación.	660
Procedimiento para el cálculo por comparación.	660
Determinación del valor de mercado.	660
Ajuste del valor por comparación.	660

b. Método residual estático. **660**

Concepto. Método.	660
Formulación.	660
Valor residual estático del suelo.	660
Método de reposición ó del costo.	660
Método.	660
Parámetros físicos, geométricos y temporales.	660
Estado de conservación.	660
Antigüedad y vida útil.	660
Apreciación y depreciación física.	660
Apreciación y depreciación funcional.	660
Costo de construcción actual.	660
Costo del suelo.	660
Coefficiente de mercado.	660
Valor de reposición bruto.	660
Valor de reposición neto.	660
Cálculo del valor de reemplazamiento bruto y neto por el método de coste.	660
Consideraciones relativas al método del coste.	660
Aplicabilidad.	660
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	660
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.	660

c. Método residual dinámico. **660**

Formulación.	661
Gastos de promoción.	661
Ingresos de promoción.	661
Tasa de actualización.	661
Valor residual dinámico del suelo.	661



Método del valor máximo legal. _____	661
Determinación del valor máximo de venta. _____	661
Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración _____	661
Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales. _____	661
d. Método de capitalización de rentas. _____	661
Concepto financiero de una renta. _____	661
Clasificación de rentas. _____	661
Nomenclatura financiera. _____	661
Rentas de contrato. Rentas esperadas. _____	661
Rentas perpetuas. _____	661
Aplicación de rentas al área inmobiliaria. _____	661
Renta bruta. Gastos inmobiliarios. Renta neta. _____	661
Tipos de actualización. _____	661
Valor en renta. _____	661
Consideraciones relativas al método de actualización de rentas. _____	661
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización. _____	661
Procedimiento de cálculo del valor por actualización. _____	661
Fórmula de cálculo de valor por actualización. _____	661
e. Valoración por tipologías _____	661
Valoración de terrenos, viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales. _____	661

¿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)?