



INFORME COMPLETO DE VALORACIONES INMOBILIARIAS 2021



- 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.

1 de diciembre de 2020

VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

• Perito tasador inmobiliario

El informe elaborado por los expertos del área de Valoraciones de CBRE incluye por primera vez el análisis de los activos alternativos como residencias de estudiantes y de la tercera edad, que también han visto un impacto en sus valoraciones a raíz de la pandemia. A mediados de año, el valor de estos activos ya se había ajustado a la baja con respecto a finales de 2019 (en torno al -6% en las residencias de ancianos y alrededor del -8% en las residencias de estudiantes), pero los expertos de CBRE prevén que acabarán cerrando el ejercicio con ajustes algo inferiores en todos los casos (del -5,8% en las residencias de la tercera edad y del 7,1% en las residencias de estudiantes).

Por último, el impacto a cierre de año en las valoraciones de los activos de oficinas será algo más moderado que en otros segmentos y con alguna variación en función de su ubicación. El ajuste en los valores de las oficinas prime se situará en torno al -2% a final de año respecto a un año antes, las situadas en centros secundarios registraran una reducción cercana al -5% y las oficinas periféricas, más perjudicadas, verán mermar su valor en un -8% y este ajuste podría ampliarse en los primeros meses de 2021 hasta -13%.



Herramientas para afrontar la incertidumbre

El informe Un Nuevo Horizonte inmobiliario, elaborado por el área de Valoraciones de CBRE, llega al mercado español como una nueva herramienta de seguimiento y previsión de las valoraciones en un momento en que el sector inmobiliario necesita inteligencia de mercado, transparencia y visibilidad objetiva a futuro para tomar decisiones con confianza.



CBRE Valoraciones: Un Nuevo Horizonte Inmobiliario (II edición)

Logístico y Multifamily, los sectores más resilientes ante el ajuste en las valoraciones en 2020

- **Los activos del sector logístico e industrial acabarán el año con una revalorización de entre el 4% y el 6%; esa tendencia al alza de su valor se consolidará el próximo año, destacando especialmente la evolución en positivo de mercado barcelonés.**
- **El producto residencial en rentabilidad consolida su protagonismo en el mercado, con un volumen de inversión en el año cercano al de 2019, y una variación anual en valor del -1,3%.**
- **El suelo podría ajustar su valor hasta un -10% en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona. En otras localizaciones, se verán más afectados aquellos suelos destinados al comprador extranjero como los situados en el Arco Mediterráneo.**
- **El ajuste del valor de los centros comerciales situados en áreas secundarias podría alcanzar el -15% a cierre de año; para el primer trimestre de 2021 esa reducción en las valoraciones podría incrementarse hasta situarse en un rango de entre -14% y -16%.**
- **En el caso de los hoteles, el ajuste a la baja en sus valoraciones a final de año será cercano al 12% para los activos vacacionales y algo más moderado (-11,5%) en los hoteles urbanos. El deterioro de las valoraciones seguirá en 2021, pudiéndose ampliar ese descenso hasta el -13% para ambos tipos de activos en el peor escenario.**
- **El informe *Un Nuevo Horizonte Inmobiliario* recoge la previsión de CBRE sobre el rango de dispersión del valor tanto de segmentos patrimonialistas tradicionales, como de activos operacionales o alternativos, como residencias de estudiantes y de la tercera edad.**

Para acceder al informe completo:

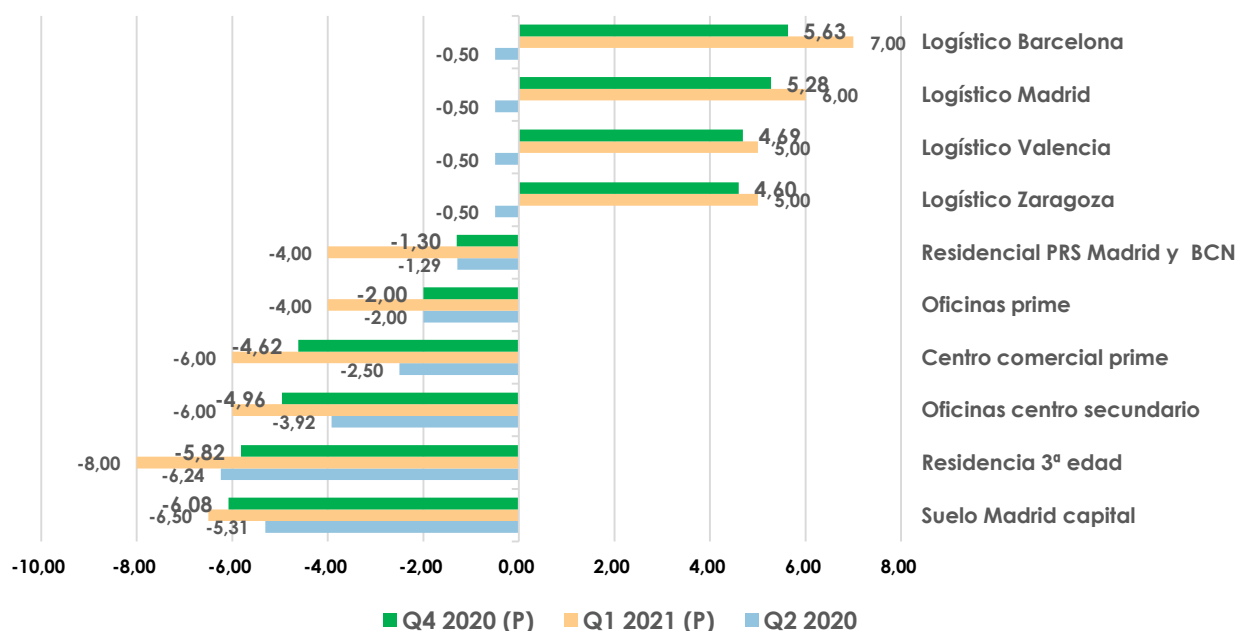
<https://www.cbre.es/es-es/research-and-reports/insights/articulos/nuevo-horizonte-inmobiliario>

Madrid, 1 de diciembre de 2020 – Los segmentos logístico y *Multifamily* son los que mejor han resistido el ajuste generalizado a la baja en el valor de los activos inmobiliarios ante la coyuntura excepcional causada por el COVID-19 este año. En el extremo opuesto, se sitúan el *retail* y los hoteles, siendo los centros comerciales en ubicaciones secundarias los más afectados, según datos recabados y analizados por el área de Valoraciones de CBRE, primera firma internacional de consultoría y servicios inmobiliarios, en la segunda edición de su informe *Un Nuevo Horizonte Inmobiliario*, que recoge la previsión de sus expertos sobre el rango de dispersión del valor tanto de sectores patrimonialistas tradicionales, como de activos operacionales o alternativos, como residencias de estudiantes y de la tercera edad.

Logístico: el auge del e-commerce lo afianza como valor refugio

En el caso de los activos del sector logístico e industrial, si ya a final del primer semestre (cuando CBRE lanzó su primera edición de este informe) sus valoraciones apenas habían descendido un 0,5% respecto al final del ejercicio anterior, de cara al cierre de 2020 se prevé una revalorización de entre el 4% y el 6% que se mantendrá en 2021.

GRÁFICO 1. TOP 10 ACTIVOS CON MENOR IMPACTO NEGATIVO EN VALOR EN Q4 2020 (P)



“Se puede afirmar que el sector logístico ha sido el más resiliente a los efectos de la crisis sanitaria causada por la pandemia. La inversión ha recuperado la actividad; se están cerrando operaciones con rentabilidades nunca vistas anteriormente y los promotores logísticos no han detenido sus construcciones en ningún momento. Esto puede propiciar un ligero aumento de la disponibilidad de producto, lo que ayuda a la estabilización de las rentas de mercado. Es sin duda positivo de cara a las valoraciones de estos activos”, argumenta Fernando Fuente MRICS, director nacional y vicepresidente del área de Valoraciones y Consultoría de CBRE España.

Así, se prevé que las valoraciones de los activos inmobiliarios cierren 2020 con aumentos, superiores al 5% en el caso de Barcelona (5,6%) y Madrid (5,3%) y por encima del 4% en Valencia (4,7%) y Zaragoza (4,6%). Esa tendencia a la revalorización persistirá en los primeros meses de 2021 y, en el mejor de los escenarios, se ampliará hasta el 7% en el mercado logístico barcelonés, hasta el 6% en la Zona Centro y hasta el 5% en Valencia y Zaragoza.



Multifamily y suelo: se consolida el interés inversor ante el potencial del mercado del alquiler

Por su parte, en el segmento del residencial *Multifamily*, uno de los más atractivos para el inversor por el potencial de crecimiento del mercado español del alquiler, consolidará este año su protagonismo, con un volumen de inversión similar al de 2019 y un ajuste en el valor de apenas el -1,3%. “La vivienda es un bien de primera necesidad y el alquiler es una opción que se espera que se mantenga o incremente por la flexibilidad que ofrece. El producto residencial en rentabilidad seguirá siendo atractivo y se comportará con cierta resiliencia”, avanza Fuente.

En cuanto al suelo, podría ajustar su valor hasta un -10% en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona. En otras localizaciones, se verán más afectados aquellos suelos destinados al comprador extranjero, como los situados en el Arco Mediterráneo.

Retail y hoteles: a la espera de la recuperación del turismo y del consumo

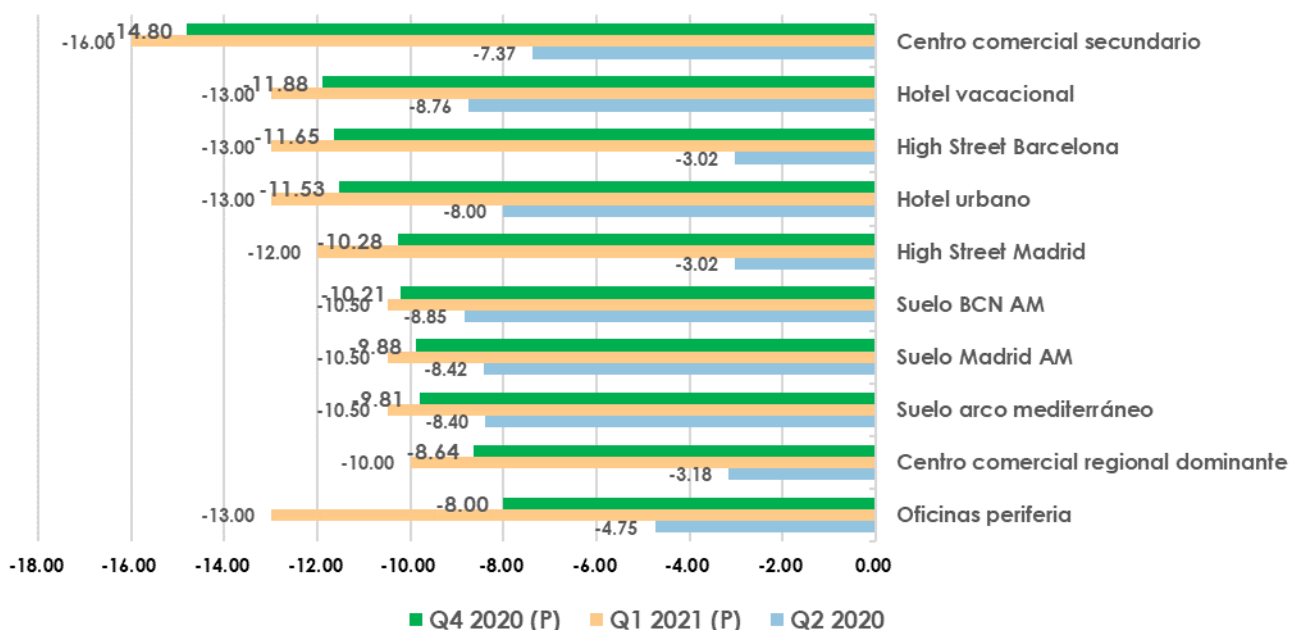
“Han pasado ya nueve meses desde que la crisis sanitaria paralizó la economía, y pese al esfuerzo realizado por todos los sectores para adaptarse a esta nueva situación, el turismo y el consumo, fundamentales para nuestra economía, siguen sin recuperar los niveles de previos al mes de marzo; esto se traslada a la demanda de inversión y de ocupación para centros comerciales, locales en High Street u hoteles, especialmente castigados por la interrupción de su operativa a lo largo de estos meses”, señala Fuente.

Los centros comerciales en ubicaciones *prime* o los regionales dominantes registrarán un ajuste moderado en sus valores, concretamente del 4,6% en el caso de los primeros y del 8,6% en los segundos. Para el primer trimestre de 2021, se prevé que se mantenga esa tendencia bajista en rangos de entre -4% y -6%, y -8% y -10%, respectivamente.

Así, el ajuste del valor de los centros comerciales situados en áreas secundarias podría alcanzar el -15% a cierre de año y para el primer trimestre del año próximo esa bajada en las valoraciones podría aumentar hasta situarse en un rango de entre -14% y -16%, según las previsiones de CBRE. “El segmento *retail* ya se hallaba en un proceso de madurez y reposicionamiento, pero la pandemia ha acelerado la transformación del visitante de centros comerciales hacia un comprador que acude al centro buscando directamente adquirir aquello que necesita. Esto ha impactado en las afluencias, en las ventas y, por ende, en las renegociaciones de rentas y, finalmente, en las valoraciones”, añade el experto de CBRE.

En el caso del High Street, las previsiones de CBRE apuntan a una mejor resiliencia por parte de los activos ubicados en las principales calles comerciales de Madrid, que ajustarán su valor este año en torno al -10%, mientras que en Barcelona superará el -11,5%. De cara a los primeros meses de 2021, el ajuste se ampliará, en el peor escenario, -12% en la capital y -13% en la Ciudad Condal.

GRÁFICO 2. TOP 10 ACTIVOS MÁS IMPACTADOS EN VALOR A LA BAJA EN Q4 2020 (P)



En el caso de los hoteles, el ajuste a la baja en sus valoraciones a final de año será cercano al 12% para los activos vacacionales y algo más moderado (-11,5%) en los hoteles urbanos. Los expertos de CBRE prevén que el deterioro de las valoraciones en el segmento hotelero continuará en 2021, pudiéndose ampliar ese descenso hasta el -13% para ambos tipos de activos en el peor escenario. “La recuperación del sector hotelero español será más lenta y tardía de lo esperado inicialmente, estimándose que no llegará hasta finales de 2023. Mientras, se están renegociando muchos contratos de arrendamiento y gran cantidad de hoteleros están llegando a acuerdos adicionales que contemplan diferimientos de renta hasta 2023 o incluso 2024, así como extensiones de las bonificaciones de renta durante algunos meses de 2021”, explica Fuente.

Alternativos y oficinas: impacto asimétrico y en función de las ubicaciones

El informe elaborado por los expertos del área de Valoraciones de CBRE incluye por primera vez el análisis de los activos alternativos como residencias de estudiantes y de la tercera edad, que también han visto un impacto en sus valoraciones a raíz de la pandemia. A mediados de año, el valor de estos activos ya se había ajustado a la baja con respecto a finales de 2019 (en torno al -6% en las residencias de ancianos y alrededor del -8% en las residencias de estudiantes), pero los expertos de CBRE prevén que acabarán cerrando el ejercicio con ajustes algo inferiores en todos los casos (del -5,8% en las residencias de la tercera edad y del 7,1% en las residencias de estudiantes).

Por último, el impacto a cierre de año en las valoraciones de los activos de oficinas será algo más moderado que en otros segmentos y con alguna variación en función de su ubicación. El ajuste en los valores de las



Nota de Prensa



oficinas prime se situará en torno al -2% a final de año respecto a un año antes, las situadas en centros secundarios registraran una reducción cercana al -5% y las oficinas periféricas, más perjudicadas, verán mermar su valor en un -8% y este ajuste podría ampliarse en los primeros meses de 2021 hasta -13%.

Herramientas para afrontar la incertidumbre

El informe *Un Nuevo Horizonte inmobiliario*, elaborado por el área de Valoraciones de CBRE, llega al mercado español como una nueva herramienta de seguimiento y previsión de las valoraciones en un momento en que el sector inmobiliario necesita inteligencia de mercado, transparencia y visibilidad objetiva a futuro para tomar decisiones con confianza.

“Desde nuestra posición, continuaremos observando cómo evoluciona el mercado y el sentimiento inversor. Esperamos que en los próximos meses se sucedan acontecimientos que aporten un mayor optimismo en cuanto a la futura evolución de los valores”, señala Javier Kindelan, CEO, Valuation & Advisory Services CBRE Continental Europe y vicepresidente, CBRE España.

Junto a este informe, y con la vocación de ofrecer herramientas útiles de inteligencia de mercado, el área de Valoraciones de CBRE también ha lanzado este año su Índice_CBRE el primer índice de valoraciones de activos inmobiliarios pertenecientes a empresas cotizadas desarrollado para el mercado español y que muestra la evolución de las valoraciones de activos pertenecientes a *socimis* valoradas por CBRE, y que representan el 47% de la capitalización total de este tipo de vehículos dentro del mercado bursátil español (IBEX35, Mercado Continuo y MAB), Para este ejercicio, cuyos resultados se dan a conocer trimestralmente, se analiza información agregada de las más de 49.000 valoraciones que realiza el área de Valoraciones de CBRE



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
Introducción	20
La tasación inmobiliaria y la Orden Ministerial ECO 805/2003.	20
¿Qué son las Valoraciones RICS?	21
¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?	21
PARTE PRIMERA	22
RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	22
Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	22
1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)?	22
2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards).	23
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria.	24
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	24
Capítulo 2. Coexistencia en España de normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria.	26
1. Normativa Internacional.	26
IVS (International Valuation Standards)	26
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF).	26
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC	26
2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association).	27
3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008.	27
4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria.	27
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS.	28
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios.	28
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional.	28
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS)	28
5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble.	29
TALLER DE TRABAJO	30
Si el cliente es una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS.	30
Capítulo 3. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	31
1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	31
2. El Libro Rojo de RICS.	31
3. Valoraciones según normativa RICS - IVS	32
Capítulo 4. ¿Quién puede certificar valoraciones RICS?	34
1. Homologación de profesional inmobiliario por RICS	34
2. Homologación de agencias por RICS.	34



Capítulo 5. Divergencias de valoración de los activos inmobiliarios subyacentes, concentradas principalmente en dos metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS. _____ 35

1. Casos prácticos de conflictos entre metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS en transacciones corporativas con subyacente inmobiliario. _____ 35
2. Supuestos en los que la Orden ECO/805/2003 es opcional. _____ 35
3. En el ámbito internacional, las multinacionales e inversores usan la valoración RICS como estándar (Royal Institution of Chartered Surveyors). _____ 36
4. En el caso de las ECO nunca se pueden incorporar expectativas urbanísticas, de subida de precios y de negocio. _____ 36
No tiene en cuenta el potencial del bien valorado, por lo que pierde atractivo en los activos inmobiliarios con actividad asociada. _____ 36
5. Casos prácticos en inversiones inmobiliarias. _____ 36

TALLER DE TRABAJO _____ 38

TALLER DE TRABAJO _____ 39

Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). _____ 39

1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS). _____ 39
2. Chartered (MRICS). 5 años de experiencia _____ 39
3. Asociado (AssocRICS) _____ 40
4. Modelo de acuerdo de colegio profesional español con RICS. _____ 40

TALLER DE TRABAJO _____ 47

Caso real. Tasación de edificio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____ 47

1. Instrucciones y Términos de Referencia _____ 48
2. El Activo, Análisis y Aspectos Legales _____ 48
 - 2.1. Localización _____ 48
 - 2.2. Descripción. _____ 48
 - 2.3. Superficies _____ 48
 - 2.4. Estado del inmueble. _____ 48
 - 2.5. Consideraciones Medioambientales. _____ 48
 - 2.6. Situación Urbanística _____ 48
 - 2.7. Impuestos. _____ 48
 - 2.8. Propiedad. _____ 48
 - 2.9. Arrendamientos _____ 48
3. Comentario de Mercado _____ 48
 - 3.1. Coyuntura Económica _____ 48
 - 3.2. Mercado Residencial _____ 48
 - 3.3. Comparables de Mercado _____ 48
4. Valoración _____ 48
 - 4.1. Método de Valoración. _____ 48
 - 4.2. Valoración. _____ 48
5. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales _____ 48
 - 5.1. Supuestos Generales. _____ 48
 - 5.2. Condiciones Generales _____ 48
 - 5.3. Supuestos Especiales _____ 48

TALLER DE TRABAJO _____ 90

Caso real. Tasación de cartera inmobiliaria bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____ 90

1. Instrucciones y Términos de Referencia. _____ 90



2. Valoración.....	90
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	90

TALLER DE TRABAJO **128**

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). **128**

Introducción.....	129
Conflicto de interés.....	129
Finalidad del informe.....	129
Descripción de la operación y partes intervinientes.....	129
Identificación de las sociedades participantes en la operación.....	129
Descripción de la aportación no dineraria.....	129
Valoración efectuada por la sociedad.....	129
Documentación examinada.....	129
Hipótesis utilizadas.....	129
Alcance.....	129
Criterios de valoración.....	129
Suscripción incompleta.....	129
Fecha del informe.....	129
Cargas.....	129
CONCLUSIÓN	129
ANEXOS	129
ANEXO I: Principios generales del análisis.....	129
ANEXO II: Principios generales y condiciones de contratación.....	129
ANEXO III: Relación detallada de inmuebles a aportar.....	129

TALLER DE TRABAJO **180**

Estándares RICS, contenidos en el Libro Rojo.	180
1. Conformidad y requisitos éticos	181
2. Acuerdo de los Términos de Contratación	181
3. La base de valor	181
La base de valor.....	181
Valor de Mercado.....	181
Renta de Mercado.....	181
Valía y valor de inversión.....	181
Valor Razonable.....	181
4. Aplicaciones	181
Valoraciones para Estados Financieros elaboradas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	181
Valoraciones para Préstamos con Garantía.....	181
Valoraciones de Activos del Sector Público para Informes Financieros.....	181
5. Comprobaciones	181
Inspecciones y Comprobaciones.....	181
Verificación de la Información.....	181
6. Informes de Valoración y referencias publicadas	181
Contenido mínimo de los informes de Valoración.....	182
Descripción de un informe.....	182
Bases de valor.....	182
Supuestos especiales.....	182
Coste de reposición depreciado en el sector privado.....	182
Coste de reposición depreciado en el sector público.....	182
Comparativa de las valoraciones de coste de reposición depreciado y Valores de Mercado alternativos.....	182
7. Valores Negativos	182



Propiedades sitas en más de un Estado	182
Incorporación de otras valoraciones	182
Consejos Preliminares sobre la Valoración	182
Publicación	182
Publicación de Referencias a los Supuestos Especiales y las Desviaciones	182
8. Valoraciones bajo las NIIF	182
Criterios Orientativos	182
Valoración de inmuebles ligados a una actividad económica	182
Instalaciones y equipos	182
Valoración de carteras y grupos de propiedades	182
Terrenos para la extracción mineralógica y eliminación de residuos	182
9. Incertidumbre en la valoración	182
CHECK-LIST	287
1. ¿Qué es RICS?	287
2. ¿Qué es un Chartered Surveyor?	287
3. ¿Cuáles son las principales especializaciones?	287
4. ¿Qué es una empresa Regulated by RICS?	288
5. ¿Qué son los MRICS?	288
6. ¿Cuáles son los valores de los miembros RICS?	288
7. ¿Qué son las Reglas de Conducta RICS para miembros y empresas reguladas?	288
8. ¿Qué es el Libro Rojo?	288
9. ¿Qué diferencia la valoración RICS de las realizadas con otros estándares?	289
10. ¿Quién puede realizar una valoración RICS?	289
11. ¿Es incompatible RICS con la orden ECO 805/2003?	289
12. ¿Quién supervisa las valoraciones RICS?	290
PARTE SEGUNDA	291
Peritajes inmobiliarios	291
Capítulo 6. Peritajes inmobiliarios	291
1. ¿Qué es un peritaje inmobiliario?	291
2. ¿Qué es un perito judicial inmobiliario?	291
a. Perito tasador inmobiliario o perito inmobiliario.	291
b. Perito judicial inmobiliario	291
3. Clases de peritos inmobiliarios.	292
a. Tasadoras inmobiliarias homologadas por el Banco de España para operaciones financieras.	292
b. Perito judicial.	292
c. Perito inmobiliario a efectos generales y tributarios.	292
d. Tasador inmobiliario online.	292
4. ¿Quién puede ser perito judicial inmobiliario?	293
5. ¿Cuándo interviene el Perito Judicial inmobiliario?	293
a. Nombramiento judicial.	293
b. Elaboración de un informe pericial de tasación a requerimiento del juzgado	294
TALLER DE TRABAJO	296
El perito inmobiliario como ayuda para solucionar conflictos.	296
1. Preparación de la defensa judicial.	296



2. Imparcialidad a efectos de una solución arbitral.	297
3. Herramientas y metodologías adecuadas para la realización del Informe Pericial inmobiliario.	297
TALLER DE TRABAJO	298
Intervenciones más frecuentes de los peritos inmobiliarios.	298
1. Como Perito Asesor Técnico.	298
2. Como Perito Tasador.	298
3. Como garante del cumplimiento de la normativa de edificación.	299
Capítulo 7. Requisitos de un peritaje inmobiliario.	300
1. Competencia profesional del perito de la edificación.	300
2. Independencia.	300
3. Concreción.	301
4. Resolución técnica del problema.	301
5. Diligencia profesional.	301
6. Informe del perito inmobiliario	301
TALLER DE TRABAJO	303
Los requisitos del perito inmobiliario.	303
Capítulo 8. Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación.	304
1. Pensar en que el lector no tiene que ser un experto de la edificación.	304
2. Guardar las formas respecto a la parte contraria.	304
3. No olvidar que el perito es un técnico y mejor que no haga de abogado.	305
4. Consejos prácticos de redacción de peritajes.	305
Capítulo 9. Estructura básica de los informes periciales de la edificación.	307
1. Presentación.	307
2. Cuerpo del informe.	308
a. Introducción.	308
Antecedentes.	308
Documentación consultada para la elaboración del informe.	308
b. Valoraciones del Informe.	309
c. Comentarios.	309
d. Conclusiones, recomendaciones y parte final.	310
e. Anexos.	310
3. Estructura del informe.	311
a. Aspectos formales	311
b. Reportaje gráfico y técnico.	313
TALLER DE TRABAJO	314
Redacción del informe/dictamen/peritaje	314
Índice	314
Introducción	314
Antecedentes	314
Visita	315
Análisis	315
Consideraciones	315



Conclusión _____	315
Valoración _____	315
TALLER DE TRABAJO _____	316
Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación. _____	316
1. Toma de datos. _____	316
2. Medios técnicos del perito de la edificación. _____	316
Cámara fotográfica. _____	316
Distanciómetro. _____	317
Flexímetro. _____	317
Monitores de fisuras _____	318
Deformómetro _____	319
Equipos especiales (esclerómetro, el pachómetro, medidores de ultrasonidos, analizadores de corrosión, de control de permeabilidad, etc.) _____	319
Capítulo 10. El peritaje judicial inmobiliario. _____	320
1. ¿Qué es un informe de peritación judicial? _____	320
2. Actuaciones del Perito Judicial Inmobiliario. _____	320
a. Peritación judicial _____	320
b. Arbitraje _____	320
3. Clases de peritaciones. _____	321
a. Peritaciones Civiles _____	321
b. Peritos de parte y peritos por designación judicial. _____	321
c. Peritaciones Penales _____	321
d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico. _____	321
4. Contenido de la Peritación Inmobiliaria: tasación de un inmueble o un derecho urbanístico. _____	322
a. Proceso de instrucción _____	322
b. Pruebas periciales y contrapericiales _____	322
c. Análisis y valoración económica de un inmueble. _____	322
d. Análisis de pruebas _____	323
e. Testificar en juicio _____	323
5. Tasación inmobiliaria. _____	323
6. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación. _____	323
7. Declaración de tachas del perito judicial de la edificación. _____	324
8. Juramento del perito judicial de la edificación. _____	325
Capítulo 11. El perito judicial inmobiliario. _____	326
1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____	326
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____	326
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	327
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	327
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	327
a. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	327
b. Causa del daño. _____	328
c. Reparación edificatoria. _____	328
d. Partes intervinientes. _____	328
e. Valoración de los daños. _____	328
f. Anexos. _____	329



6. La prueba pericial en el procedimiento judicial.	329
a. La prueba pericial en la jurisdicción civil.	330
b. Medio de prueba de los dictámenes periciales extrajudiciales.	331
c. Designación de peritos.	331
d. Control de la imparcialidad de los peritos. Tacha de peritos.	332
e. Abstención y recusación de los peritos designados por el órgano judicial.	334
f. Condiciones exigibles a los peritos.	334
g. Tramite de Juramento o promesa	336
Perito de parte.	336
Perito por designación judicial.	336
h. Practica de la prueba	337
i. Contenido del dictamen pericial.	337
j. El Careo de peritos y la "pericial conjunta".	338
k. Honorario de los peritos	338
l. Valoración de la prueba pericial.	339
7. La pericial en la jurisdicción penal.	339
8. El dictamen pericial en la jurisdicción social.	340
Capítulo 12. Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001-2011	342
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.	342
2. Los requisitos generales de la UNE 197001:2011.	344
3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales.	345
Código o referencia de identificación	346
Dato de partida	346
Dictamen pericial	346
Requisitos generales	346
Título	346
Documento	346
Paginación	347
Identificación	347
Generalidades	347
Contenido	347
Declaración de tachas	347
Juramento o promesa	348
Índice general	348
Cuerpo del informe o dictamen pericial	348
Alcance	348
Antecedentes	349
Consideraciones preliminares	349
Documentos de referencia	349
Terminología y abreviaturas	349
Análisis	349
Conclusiones	349
Anejos	350
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001.	350
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo.	351
Antecedentes	351
Documentos facilitados, recopilados y examinados	351
Inspecciones realizadas	351
Metodología del informe	351
Relación de lesiones o de daños que deban ser valorados	351
Análisis de las lesiones o daños	351
Partes intervinientes.	352



Valoración de los daños. _____	352
Anexos. _____	352

Capítulo 13. ¿Cómo afecta la Ley de enjuiciamiento civil a los peritos inmobiliarios? _____ 369

1. Del dictamen de peritos _____ 369	
Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad	369
Aportación con la demanda y la contestación de dictámenes elaborados por peritos designados por las partes _____	370
Anuncio de dictámenes cuando no se puedan aportar con la demanda o con la contestación. Aportación posterior _____	371
Aportación de dictámenes en función de actuaciones procesales posteriores a la demanda. Solicitud de intervención de los peritos en el juicio o vista _____	371
Solicitud de designación de peritos por el tribunal y resolución judicial sobre dicha solicitud. Designación de peritos por el tribunal, sin instancia de parte _____	372
Condiciones de los peritos _____	373
Procedimiento para la designación judicial de perito _____	373
Llamamiento al perito designado, aceptación y nombramiento. Provisión de fondos _____	374
Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas _____	374
Contradicción y valoración de la tacha. Sanción en caso de tacha temeraria o desleal _____	375
Operaciones periciales y posible intervención de las partes en ellas. _____	375
Emisión y ratificación del dictamen por el perito que el tribunal designe. _____	376
Posible actuación de los peritos en el juicio o en la vista. _____	376
Valoración del dictamen pericial. _____	377
Cotejo de letras. _____	377
Documentos indubitados o cuerpo de escritura para el cotejo. _____	377
Producción y valoración del dictamen sobre el cotejo de letras. _____	378
Otros dictámenes periciales instrumentales de pruebas distintas. _____	378

2. Ley de arbitraje _____ 378

CHECK-LIST _____ 380

¿Qué es una peritación judicial sobre edificios? _____ 380

1. ¿Qué legislación regula las peritaciones judiciales sobre edificios? _____	380
2. ¿Quién puede ser perito inmobiliario? _____	380
3. ¿Cómo se elige un Perito para redactar una peritación judicial de parte? _____	381
4. ¿Cómo se designa un Perito para redactar una peritación judicial de perito tercero? _____	381
5. ¿Cuándo se puede utilizar una peritación de parte en un asunto no judicial? _____	381
6. ¿Cuándo se puede utilizar en la vía judicial una peritación previamente encargada para un asunto extrajudicial? _____	381
7. ¿Dónde comparece el Perito para aclarar los argumentos expresados en la peritación? _____	382
8. ¿Es obligatorio visar las peritaciones? _____	382

PARTE TERCERA _____ 383

Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____ 383

Capítulo 14. Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____ 383

1. Las tasaciones inmobiliarias para pedir hipoteca deber realizarse por tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	383
2. Principales tasadoras homologadas en España _____	383

TALLER DE TRABAJO _____ 387



Normativa reguladora de las Sociedades de tasación.	387
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario.	388
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	388
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).	388
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.	388
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	388
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	388
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	388
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	388
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	388
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.	388
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario.	388
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	388
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).	389
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.	389
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	389
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	389
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	389
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	389
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	389
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.	389

Capítulo 15. Tasación pericial inmobiliaria contradictoria. **390**

- 1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria?** **390**
 Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria. **390**
- 2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria?** **390**



3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria?	391
a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria.	391
b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria.	391
TALLER DE TRABAJO	393
Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	393
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.	393
2. Carga de prueba de la administración	394
PARTE CUARTA	437
Valoraciones inmobiliarias.	437
Capítulo 16. Valoraciones. Legislación sobre normas de valoración de inmuebles.	437
1. El régimen legal de las valoraciones como precedente en España de la "Due Diligence inmobiliaria".	437
2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación.	439
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo.	440
a. El valor de mercado.	440
b. El valor de futuro.	441
c. Otros valores.	441
• Valor intrínseco	441
• Valor de reposición	441
• Valor asegurado	441
• Valor de liquidación o de subasta	441
• Valor catastral o fiscal	442
• Valor expropiatorio o urbanístico	442
Clase de "valor" de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	442
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	442
Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.	442
Valor de reemplazamiento (VR)	442
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)	443
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)	443
Valor de tasación (VT).	443
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).	443
Valor máximo legal (VML).	443
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	443
Valoración intermedia de obra.	443
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.	450
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).	450
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.	452
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.	459



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.	468
a. Determinación de la superficie utilizable o computable.	468
b. Método del coste.	473
c. Método de comparación.	475
d. Método de actualización de rentas.	476
e. Método residual.	478
f. Supuestos específicos en la valoración de inmuebles.	479
1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación	480
2. En los inmuebles terminados	480
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.).	481
a. Requisitos del certificado	481
b. Requisitos formales.	482
c. Estructura general de los informes de tasación.	483
➤ Solicitante de la tasación y finalidad.	484
➤ Identificación y localización.	484
➤ Comprobaciones y documentación.	484
➤ Localidad y entorno.	484
➤ Descripción y superficie del terreno.	484
➤ Descripción y superficie de la edificación.	484
➤ Descripción urbanística.	484
➤ Régimen de protección, tenencia y ocupación.	484
➤ Análisis de mercado.	484
➤ Datos y cálculo de los valores técnicos.	484
➤ Valores de tasación.	484
➤ Condicionantes y advertencias.	484
➤ Observaciones.	484
➤ Fecha de emisión, caducidad y firmas.	484
d. Documentación anexa al informe.	484
Solicitante y finalidad.	484
Identificación y localización.	484
Comprobaciones y documentación.	485
Localidad y entorno.	485
Descripción y superficie del terreno.	485
Descripción y superficie de la edificación.	486
Descripción urbanística.	488
Régimen de protección, tenencia y ocupación.	489
Análisis de mercado.	489
Datos y cálculo de los valores técnicos.	490
Valores de tasación, condicionantes y advertencias.	491
Fecha de emisión, caducidad y firmas.	491
Documentación anexa al informe.	492
7. Valoraciones urbanísticas.	492
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.	493
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.	493
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.	494
Artículo 36. Valoración en el suelo rural.	495
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.	495
Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.	496



Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. _____	497
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. _____	498
Artículo 41. Régimen de la valoración. _____	498
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____	499
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____	499
Capítulo 17. El procedimiento de valoración catastral y su regularización. __	531
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada ____	531
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión. _____	531
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas.	533
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización. _____	534
5. Tramitación de los expedientes de regularización. _____	534
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones. _____	535
7. Estimación de la antigüedad valorativa. _____	535
Capítulo 18. Los principios de la tasación inmobiliaria. _____	537
1. Principio de prudencia. _____	537
2. Principio de máxima utilidad. _____	537
3. Principio de adición. _____	537
4. Principio del mínimo error. _____	538
5. Principio de objetividad. _____	538
6. Principio de equivalencia o equidad financiera. _____	538
7. Principio de equivalencia funcional. _____	538
8. Principio de variación. _____	539
9. Principio de coherencia. _____	539
10. Principio de importancia relativa. _____	539
11. Principio de transparencia. _____	539
12. Principio de finalidad. _____	539
Capítulo 19. Métodos de la tasación inmobiliaria. _____	540
1. Método de comparación _____	540
Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. _____	541
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante.	541
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. _____	541
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. _____	542
Coefficientes correctores. _____	542
Método analítico por coeficiente corrector. _____	542
Método analítico por corrección de valor. _____	542
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	542
Determinación del valor de mercado. _____	542
Conciliación con otros valores. _____	543



2. Método del coste de reposición.	543
3 Método de capitalización de rentas.	543
Valor de capitalización (VC) de un inmueble.	543
Valor en renta (VC).	544
4 Método residual.	544
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow	545
Método residual sintético	545
Método residual analítico.	545
Capítulo 20. ¿Riesgo sistemático o riesgo total?	546
1. El riesgo total se divide en sistemático y diversificable.	546
2. Riesgo sistemático. Si todo va bien mis inmuebles valen mucho.	546
3. Riesgo diversificable. Ej.: si me soterran el tren que tengo debajo mi piso vale más.	547
3. Diversificación del riesgo de un activo inmobiliario.	547
4. La distinción entre riesgo sistemático y diversificable es el CAPM. Capital Asset Pricing Model (CAPM) sobre rentabilidad esperada de un activo inmobiliario.	547
5. El premio por riesgo es proporcional al riesgo total o al riesgo sistemático.	548
6. Para calcular el valor de un piso, el tasador descuenta los flujos según su riesgo sistemático.	549
7. Valor actualizado penalizado VAP aplicado al inmobiliario.	550
8. Intervalos de valoración y rating de las Valoraciones. Medición del riesgo para activos inmobiliarios.	551
9. Errores del método de comparación entre inmuebles.	553
TALLER DE TRABAJO	554
Comparativa de las tasaciones inmobiliarias en el entorno europeo.	554
Caso real. Certificado de tasación de nave industrial.	567
TALLER DE TRABAJO	587
Caso real. Certificado de tasación de finca rústica.	587
Caso real. Certificado de tasación de naves en fase de construcción. Valor hipotecario en la hipótesis de que se concluyan.	621
TALLER DE TRABAJO.	623
Las valoraciones inmobiliarias por métodos estadísticos y los encargos de valoración inmobiliaria masiva.	623
Capítulo 21. Sociedades de tasación. La tasación inmobiliaria en el crediticio hipotecario.	633
1. Crédito hipotecario y la tasación inmobiliaria.	633
2. Régimen legal de las Sociedades de Tasación Homologadas	635
3. Fiscalización, control e inspección de las Sociedades de Tasación Homologadas al Banco de España.	637
Capítulo 22. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.	648
1. Método de valoración de activos inmobiliarios, el NAV "Net Asset Value"	648
2. La forma de calcular el NAV "Net Asset Value". RICS (Royal Institution of	



Chartered Surveyors)	648
3. La importancia de las valoraciones en la empresa inmobiliaria patrimonialista	649
4. ¿Qué es el NAV?	650
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.	650
5. ¿Qué información proporciona el NAV?	650
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).	650
6. Tipos de inversión en activos inmobiliarios	651
a. Inversión directa en inmuebles	651
b. Inversión indirecta en inmuebles	651
7. Inversiones inmobiliarias (NIC 40)	651
8. Características y relevancia de las inversiones inmobiliarias patrimonialistas: la mayor fuente de ingresos proviene de los alquileres.	653
9. El valor razonable en inversiones inmobiliarias	653
10. Valoración inmobiliaria en base al reconocimiento inicial y posterior.	654
a. Reconocimiento inicial	654
b. Reconocimiento posterior	654
11. Incidencia de la NIIF 13 en inversiones inmobiliarias. Definición del valor razonable del inmueble.	655
12. El valor de un inmueble en base al fin de la valoración.	657
13. Métodos para valorar inversiones inmobiliarias	657
a. Métodos de comparación de precios ajustados	658
b. Métodos de capitalización de rentas y flujos de caja	658
c. Métodos de múltiplos	659
d. Método Residual	660
e. Situación real	660
14. Factores que influyen en la valoración	660
a. Tasación inmobiliaria externa.	660
b. Frecuencia anual de las valoraciones	660
15. EPRA-NAV	661
Cálculo del NAV según el método EPRA	662
16. El "triple-NAV" para la liquidación inmediata de la empresa.	663
17. Utilidad del NAV	663
a. Adecuación exclusiva para empresas inmobiliarias patrimonialistas	664
b. Ventajas e inconvenientes del NAV	664
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)).	665
a. La inmobiliaria patrimonialista que sale a bolsa.	665
b. La inmobiliaria patrimonialista como destino de una OPA	666
19. Nivel de endeudamiento de las inmobiliarias patrimonialistas.	666
18. Concentración sectorial de la inmobiliaria patrimonialista.	668
Capítulo 23. La importancia de conocer el método de valoración empleado. _	669
1. Información sobre el comportamiento del activo en el futuro frente al estático valor liquidativo (NAV Net Asset Value).	669
2. Valor añadido de un proceso de valoración: anticiparse al futuro gracias a bases	



de datos y programas de prevención de riesgos. _____	670
3. Estimación de los flujos de caja necesarios para cada activo inmobiliario valorado. _____	671
Capítulo 24. El valor de los activos netos (NAV) _____	673
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. _____	673
2. Análisis del NAV, tanto en su función de indicador del valor de la empresa en funcionamiento, como en la de valor de liquidación. _____	674
3. Concepto del NAV _____	674
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. _____	674
4. Clases de NAV _____	675
5. El "EPRA-NAV" _____	675
6. Análisis de la utilidad del NAV _____	675
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. _____	675
7. Análisis de los puntos débiles y de las ventajas del NAV _____	676
8. Posición del NAV frente a otros métodos de valoración _____	676
PARTE QUINTA _____	691
La valoración de las inmobiliarias. _____	691
Capítulo 25. El NAV y el triple NAV, la forma de valorar una inmobiliaria ____	691
1. El NAV es el resultado de restar las deudas al valor en mercado de los distintos activos de una compañía. _____	691
2. Triple NAV, ¿qué significa eso? _____	692
Capítulo 26. La especial valoración de las empresas inmobiliarias. _____	693
1. Fijar el sistema de comercialización de los inmuebles (individuales, lotes, carteras, etc.) _____	693
2. Metodologías de valoración de inmobiliarias. _____	693
a. Método de comparación _____	693
b. El estudio del mercado inmobiliario en el entorno y la selección de comparables _____	694
c. Descuento de flujos de caja en activos inmobiliarios que generan renta. _____	694
d. Net Asset Value (NAV, NNAV, EPRA NAV). _____	694
3. Aspectos esenciales en la valoración de las inmobiliarias. Viabilidad del plan de negocio. _____	695
4. Contingencias y complicaciones frecuentes en las valoraciones inmobiliarias. ____	695
5. Especialidades en las valoraciones de inmobiliarias que cotizan en bolsa. ____	695
TALLER DE TRABAJO _____	696
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. _____	696
Capítulo 27. Valorar una SOCIMI _____	705



1. La valoración de una SOCIMI radica en el valor de sus inmuebles. _____	705
2. La determinación del Gross Asset Value (GAV) o del Net Asset Value (NAV) de una SOCIMI _____	705
3. Valor liquidativo para determinar el Net Net Assest Value (NNAV). Triple NAV. _	706
4. Valor a través de los flujos de caja _____	706
TALLER DE TRABAJO _____	708
Preocupación de las SOCIMIS por valoraciones a la baja que por los impagos de rentas de alquiler. _____	708
CHECK-LIST _____	711
Valoraciones Inmobiliarias. Tasaciones y valoraciones. Tasador inmobiliario. _____	711
1. El informe de tasación hipotecaria. Peritaciones y tasaciones inmobiliarias. _____	711
¿Qué son las peritaciones y tasaciones inmobiliarias? _____	711
Valoración de inmuebles y urbanismo. _____	711
2. Normativa aplicable a las peritaciones y tasaciones inmobiliarias. _____	711
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras _____	711
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. _____	711
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. _____	711
Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. _____	711
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	711
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria _____	711
Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 _____	711
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 _____	711
Disposiciones del Código Civil _____	711
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil _____	711
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. _____	711
4. Valoraciones hipotecarias. _____	712
Valoraciones titulizadas y no titulizadas. _____	712
Ley Hipotecaria. Orden Ministerial ECO 805/2003. Tipologías. Criterios de selección de los métodos. _____	712
Metodología. _____	712
Aplicaciones. _____	712
Documentos necesarios. _____	712
Observaciones, condicionantes y advertencias. _____	712
5. Métodos generales de valoración _____	712
a. Método de comparación. _____	712
Método. Parámetros de comparación. Estudio de mercado. _____	712
Comparación de muestras. _____	712
Homogeneización de muestras. _____	712
Depuración de muestras. _____	712
Valor de mercado. _____	712
Cálculo del valor de mercado por el método de comparación. _____	712
Consideraciones relativas al método de comparación. _____	712



Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación.	712
Procedimiento para el cálculo por comparación.	712
Determinación del valor de mercado.	712
Ajuste del valor por comparación.	712
b. Método residual estático.	712
Concepto. Método.	712
Formulación.	712
Valor residual estático del suelo.	712
Método de reposición ó del costo.	712
Método.	712
Parámetros físicos, geométricos y temporales.	712
Estado de conservación.	712
Antigüedad y vida útil.	712
Apreciación y depreciación física.	712
Apreciación y depreciación funcional.	712
Costo de construcción actual.	712
Costo del suelo.	712
Coeficiente de mercado.	712
Valor de reposición bruto.	712
Valor de reposición neto.	712
Cálculo del valor de reemplazamiento bruto y neto por el método de coste.	712
Consideraciones relativas al método del coste.	712
Aplicabilidad.	712
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	712
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.	712
c. Método residual dinámico.	712
Formulación.	713
Gastos de promoción.	713
Ingresos de promoción.	713
Tasa de actualización.	713
Valor residual dinámico del suelo.	713
Método del valor máximo legal.	713
Determinación del valor máximo de venta.	713
Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración	713
Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales.	713
d. Método de capitalización de rentas.	713
Concepto financiero de una renta.	713
Clasificación de rentas.	713
Nomenclatura financiera.	713
Rentas de contrato. Rentas esperadas.	713
Rentas perpetuas.	713
Aplicación de rentas al área inmobiliaria.	713
Renta bruta. Gastos inmobiliarios. Renta neta.	713
Tipos de actualización.	713
Valor en renta.	713
Consideraciones relativas al método de actualización de rentas.	713
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización.	713
Procedimiento de cálculo del valor por actualización.	713
Fórmula de cálculo de valor por actualización.	713
e. Valoración por tipologías	713
Valoración de terrenos, viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales.	713

ANEXO 1 **714**

¿QUÉ APRENDERÁ?



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



Introducción



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

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

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

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

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

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

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



¿Qué son las Valoraciones RICS?

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

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

¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?

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

Algunas de las operaciones en las que se utilizan son:

- **Financiación:** Las entidades financieras internacionales utilizan los informes RICS para estimar el valor del colateral. Asimismo, algunas entidades financieras españolas admiten como complemento a las tasaciones ECO informes RICS que complementan la visión de los activos inmobiliarios.
- **Determinación del valor en adquisiciones y venta:** compraventa, operaciones societarias y alquiler. Disponer de la información necesaria durante el proceso de compraventa. Conocer los riesgos potenciales de la compra y los factores que afectan al valor final de su inmueble.
- **Valoración a efectos contables, legales y fiscales.** Respaldo del valor razonable reflejado en las cuentas. Amortizaciones. Seguimiento en la variación del valor de los activos.
- **Valoración de carteras y Due Diligence.** Conocer el valor de mercado del inmueble, la situación actual del mercado y su tendencia. Proyecciones financieras. Distintos escenarios en función de su estrategia y su incidencia económica.

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



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)?