

ÍNDICE

Pág.

PRIMERA PARTE: FUNDAMENTOS TEÓRICOS

CAPÍTULO 1:	LA VALORACIÓN INMOBILIARIA	
1.1.	Valoración Inmobiliaria: Concepto	1-1
1.2.	Valor de un Bien Inmueble	1-1
1.3.	Producto a valorar: Bienes Inmuebles y Derechos Reales	1-11
1.4.	Unidades monetarias y de superficie	1-20
1.5.	Momento determinado	1-22
1.6.	Finalidad: Clasificación de las valoraciones: Peritos habilitados	1-23
1.7.	Tipos de valoraciones	1-33
1.8.	Principios de la valoración inmobiliaria	1-35
1.9.	El Mercado Inmobiliario español	1-40
1.10.	Formación de Precios de los Inmuebles en España	1-42
1.11.	Criterios fundamentales para la valoración de inmuebles	1-48
1.12.	Métodos de Valoración	1-54
1.13.	Fórmulas generales de valoración	1-60

SEGUNDA PARTE: MÉTODOS DE VALORACIÓN

CAPÍTULO 2:	MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO	
2.1.	Método de Comparación	2-1
2.2.	Producción masiva Informatizada de Valoraciones por el Método de Comparación	2-16
2.3.	La regresión Lineal Simple	2-25
2.4.	Ejemplos	2-28
2.5.	Otros métodos de Comparación	2-41
2.6.	Método Beta	2-48
2.7.	Método Triangular	2-50
2.8.	Regresión Lineal Múltiple	2-57
2.9.	Fiabilidad de los Métodos Comparativos	2-71
2.10.	El futuro de la Valoración en España	2-72
Anexo 1:	Coeficientes de Homogeneización de comparables	2-78
Anexo 2:	Sociedades de Tasación. Informe del Banco de España	2-83
CAPÍTULO 3:	MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS EL CÁLCULO DEL VALOR EN RENTA	
3.0.	Matemática Financiera	3-1
3.1.	Valor de Capitalización	3-4
3.2.	Fundamentos de la capitalización compuesta	3-6
3.3.	Principio de equivalencia o equidad financiera	3-14
3.4.	Aplicación del Método de Capitalización: Consideraciones	3-15
3.5.	Fórmulas de capitalización de rentas pagaderas por vencido	3-16
3.6.	Capitalización de rentas pagaderas por anticipado	3-25
3.7.	Determinación de la renta neta anual	3-28
3.8.	Vida útil económica del inmueble	3-30
3.9.	Tipo de capitalización i : Determinación y Conceptos básicos	3-31
3.10.	Valor Residual del Inmueble V_r	3-37

	Pág.	
3.11.	Método directo de capitalización de rentas	3-38
3.12.	Ejemplos	3-43
3.13.	Métodos indirectos de capitalización	3-44
3.14.	Ejemplo	3-45
3.15.	Criterios de aplicación del Método de Capitalización a las valoraciones inmobiliarias libres.	3-46
3.16.	Aplicaciones prácticas de las distintas fórmulas de capitalización a las valoraciones libres.	3-46
3.17.	Aplicaciones del Método de Capitalización a las valoraciones libres según tipología	3-49
3.18.	Valoraciones para ciertas Finalidades Financieras: Orden ECO 805/2003.	3-51
3.19.	Limitaciones del Método de Capitalización	3-53
3.20.	Calidad de la valoración: Errores en el Método de Capitalización	3-56
3.21.	Método de Capitalización versus Método de Comparación	3-57
3.22.	Errores en la aplicación del Método de Capitalización	3-58
CAPÍTULO 4:	MÉTODO DEL COSTE	
4.1.	Concepto	4-1
4.2.	Cálculo del Coste de Reposición Bruto	4-1
4.3.	Cálculo de la Depreciación D	4-5
4.4.	Cálculo del Coste de Reposición Neto CRN.	4-16
4.5.	Valor del Seguro	4-16
4.6.	Valor de Reemplazamiento Bruto VRB y Neto VRN.	4-17
4.7.	Ejemplos	4-18
CAPÍTULO 5:	MÉTODO RESIDUAL	
5.1.	Componentes del precio de venta en inmuebles nuevos	5-1
5.2.	Relación entre los componentes del precio de venta	5-1
5.3.	Fórmula general de valoración: Valor de Mercado Vm	5-2
5.4.	Coefficiente de mercado K.	5-2
5.5.	Valores del coeficiente de mercado K.	5-3
5.6.	Otras expresiones de la fórmula general de valoración.	5-5
5.7.	Valor de repercusión del suelo VR.	5-6
5.8.	Método residual estático	5-7
5.9.	Cálculo del valor de repercusión del suelo por el Método Residual	5-8
5.10.	Ejemplo: Suelo urbano: Valor de repercusión	5-9
5.11.	Valor de repercusión del suelo por el Método de Comparación.	5-10
5.12.	Valor unitario del suelo para diferentes usos	5-12
5.13.	Ejemplo: Valor unitario del suelo para diferentes usos	5-12
5.14.	Método Residual por el procedimiento dinámico.	5-13
5.15.	Fórmula general de valoración para inmuebles antiguos	5-18
5.16.	Valor del suelo en inmuebles antiguos	5-20
5.17.	Valoración para ciertas Finalidades Financieras	5-20
5.18.	Método Residual estático y dinámico: aplicaciones a la valoración del Suelo Urbanizable	5-24
5.19.	Conclusiones	5-26

CAPÍTULO 6:	APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS MÉTODOS DE VALORACIÓN	
6.1.	Consideraciones sobre el Método a aplicar: Limitaciones	6-1
6.2.	Método de comparación	6-3
6.3.	Método de capitalización de rentas	6-3
6.4.	Método del coste	6-4
6.5.	Método residual.	6-5
6.6.	Método a aplicar a cada tipo de inmueble.	6-5
6.7.	Evaluación de la fiabilidad de los distintos Métodos	6-6

TERCERA PARTE: VALORACIONES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO 7:	VALORACIÓN CATASTRAL	
7.1	Conceptos y legislación aplicable	7-1
7.2.	Proceso administrativo	7-4
7.3.	Cambios del valor catastral	7-5
7.4.	Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	7-5
7.5.	Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	7-9
7.6.	Inmuebles de Naturaleza Urbana: Análisis.	7-10
7.7.	Inmuebles de Naturaleza Rústica: Análisis.	7-20
7.8.	El Catastro: Del Siglo XVIII al Siglo XXI. ¿Se repite la historia?	7-23
7.9.	El valor de situación y la calificación urbanística	7-25
Anexos:		
Anexo I:	Real Decreto 1020/1993: Normas Técnicas de Valoración Catastral	7-26
Anexo II:	Circular 5.04/1990: Procedimiento para Coordinación de Valores de Inmuebles de Naturaleza Urbana	7-41

CAPÍTULO 8:	VALORACIONES URBANÍSTICAS Y EXPROPIATORIAS	
8.1.	Concepto	8-1
8.2.	Exposición de Motivos	8-1
8.3.	Ámbito del Régimen de Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias.	8-4
8.4.	Legislación aplicable en Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	8-4
8.5.	Modificaciones ideológicas de la Valoración Expropiatoria	8-7
8.6.	Modificaciones técnicas de la Valoración Expropiatoria	8-10
8.7.	Situación básica del Suelo	8-14
8.8.	Objeto de las Valoraciones: Clasificación.	8-15
8.9.	Criterios generales para la valoración de inmuebles	8-15
8.10.	Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	8-16
8.11.	Metodología de la valoración	8-16
8.12.	Reparto del Justiprecio: Derechos Reales.	8-17
8.13.	Indemnización a Arrendatarios	8-18
8.14.	Valor de Expropiación del Suelo rural.	8-18
8.15.	Valor de Mercado del Suelo Rústico.	8-52
8.16.	Principio de Coherencia en la Ley del Suelo.	8-64
8.17.	Valor de expropiación de Suelo Urbanizado	8-70
8.18.	Valor de las Edificaciones y Construcciones.	8-74
8.19.	Valoración de las Instalaciones	8-74

	Pág.	
8.20.	Valoración de Plantaciones y Sembrados	8-76
8.21.	Valor del Lucro Cesante en explotaciones rústicas.	8-77
8.22.	Valoración Derechos Reales: Expropiaciones.	8-80
8.23.	Valoración de Arrendamientos en caso de expropiación	8-86
8.24.	Conclusiones	8-88
CAPÍTULO 9:	VALORACIONES PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS	
9.1.	Norma de valoración	9-1
9.2.	Objeto	9-5
9.3.	Ámbito de aplicación	9-5
9.4.	Principios.	9-6
9.5.	Definiciones	9-7
9.6.	Comprobaciones y Documentación	9-7
9.7.	Condicionantes y Advertencias	9-8
9.8.	Métodos técnicos de valoración	9-8
9.9.	Método Residual Dinámico: Consideraciones.	9-24
9.10.	El Método Residual Dinámico: Simplificado	9-32
9.11.	Volatilidad del procedimiento dinámico	9-45
9.12.	Verdadero análisis dinámico de los Flujos de Caja.	9-45
9.13.	Valor máximo legal	9-49
9.14.	Deteminación de los Valores de Tasación de Bienes Inmuebles	9-49
9.15.	Valoración de derechos reales y limitaciones de dominio	9-50
9.16.	Informes y Certificados de Tasación	9-50
9.17.	Disposiciones especiales: Valor del Seguro.	9-51
Anexo:	ORDEN ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas Finalidades Financieras	9-52
CUARTA PARTE:	DERECHOS REALES	
CAPÍTULO 10:	VALORACIÓN DE DERECHOS REALES	
10.1.	Clasificación de los derechos reales	10-1
10.2.	Tipos de valoración	10-1
10.3.	Métodos de valoración.	10-2
10.4.	Valoraciones administrativas de los Derechos Reales: Legislación	10-2
10.5.	Ejemplos	10-14
10.6.	Valoración de los Arrendamientos.	10-17
10.7.	Valoraciones administrativas: Análisis y Soluciones	10-23
10.8.	Valoraciones libres	10-25