

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.	1-9
1.4. Unidades monetarias y de superficie	1-17
1.5. Momento determinado	1-18
1.6. Finalidad: Clasificación de las valoraciones	1-19
1.7. Principios de la valoración inmobiliaria	1-22
1.8. La estructura de costes de un inmueble	1-27
1.9. Métodos de Valoración	1-28
1.10. Fases de la Valoración	1-32
1.11. Fórmulas generales de valoración	1-36
Anexo: Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones	1-38
1.12. Test de repaso y autoevaluación	1-39
SEGUNDA PARTE: MÉTODOS DE VALORACIÓN	
CAPÍTULO 2: MÉTODO DE COMPARACIÓN	
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	2-65
2.10. El futuro de la Valoración en España	2-66
2.11. Test de repaso y autoevaluación	2-72
Anexo 1: Coeficientes de Homogeneización de comparables.	2-75
Anexo 2: Sociedades de Tasación. Informe del Banco de España	2-80
CAPÍTULO 3: MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	
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	3-12
3.4. Aplicación del Método de Capitalización: Consideraciones	3-13
3.5. Fórmulas de capitalización de rentas pagaderas por vencido	3-15
3.6. Capitalización de rentas pagaderas por anticipado.	3-18
3.7. Determinación de la renta neta anual.	3-21
3.8. Vida útil económica del inmueble	3-22
3.9. Tipo de capitalización i : Determinación y Conceptos básicos	3-23
3.10. Valor Residual del Inmueble V_r	3-25

	Pág.	
3.11.	Método directo de capitalización de rentas	3-27
3.12.	Ejemplos	3-32
3.13.	Métodos indirectos de capitalización.	3-33
3.14.	Ejemplo: Nº 3.3: Inmueble	3-34
3.15.	Criterios de aplicación del Método de Capitalización.	3-35
3.16.	Aplicaciones prácticas	3-35
3.17.	Test de repaso y autoevaluación	3-39
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.	4-11
4.5.	Valor del Seguro	4-12
4.6.	Valor de Reemplazamiento Bruto y Neto	4-13
4.7.	Ejemplos	4-14
4.8.	Test de repaso y autoevaluación	4-19
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.	Valor de repercusión del suelo VR.	5-5
5.7.	Método residual	5-6
5.8.	Cálculo del valor de repercusión del suelo	5-7
5.9.	Ejemplo: Suelo urbano: Valor de repercusión	5-8
5.10.	Valor de repercusión del suelo por el método de comparación	5-9
5.11.	Valor unitario del suelo para diferentes usos	5-10
5.12.	Ejemplo: Valor unitario del suelo para diferentes usos	5-11
5.13.	Método Residual por el procedimiento dinámico.	5-12
5.14.	Fórmula general de valoración para inmuebles antiguos	5-14
5.15.	Valor del suelo en inmuebles antiguos	5-15
5.16.	Valoración para ciertas Finalidades Financieras	5-16
5.17.	Test de repaso y autoevaluación	5-20
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
6.8.	Test de repaso y autoevaluación	6-8

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.	Test de repaso y autoevaluación	7-11
CAPÍTULO 8:	VALORACIONES URBANÍSTICAS	
8.1.	Concepto	8-1
8.2.	Exposición de Motivos	8-1
8.3.	Ámbito del Régimen de Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias.	8-3
8.4.	Legislación aplicable en Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	8-3
8.5.	Modificaciones ideológicas de la Valoración Expropiatoria	8-5
8.6.	Modificaciones técnicas de la Valoración Expropiatoria	8-8
8.7.	Situación básica del Suelo	8-12
8.8.	Objeto de las Valoraciones Expropiatorias: Clasificación.	8-12
8.9.	Criterios generales para la valoración de inmuebles	8-13
8.10.	Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	8-14
8.11.	Metodología de la valoración	8-14
8.12.	Reparto del Justiprecio: Derechos Reales.	8-15
8.13.	Indemnización a Arrendatarios	8-16
8.14.	Valoración de Expropiación del Suelo rural.	8-16
8.15.	Valor de Expropiación de Suelo Urbanizado	8-25
8.16.	Valoración de las Edificaciones y Construcciones	8-28
8.17.	Valoración de las Instalaciones	8-29
8.18.	Valoración de Plantaciones y Sembrados	8-30
8.19.	Valoraciones del Lucro Cesante en expropiaciones rústicas.	8-30
8.20.	Valoración Derechos Reales: Expropiaciones.	8-32
8.21.	Valoración de arrendamientos en caso de expropiación	8-38
8.22.	Conclusión	8-40
8.23.	Test de repaso y autoevaluación	8-42
CAPÍTULO 9:	VALORACIONES PARA FINALIDADES FINANCIERAS	
9.1.	Norma de valoración	9-1
9.2.	Objeto	9-2
9.3.	Ámbito de aplicación	9-3
9.4.	Principios.	9-3
9.5.	Definiciones	9-4
9.6.	Comprobaciones y Documentación	9-4
9.7.	Condicionantes y Advertencias	9-4
9.8.	Métodos técnicos de valoración	9-5
9.9.	Valor máximo legal.	9-18
9.10.	Determinación de los Valores de Tasación de Bienes inmuebles	9-18
9.11.	Valoración de derechos reales y limitaciones de dominio	9-19
9.12.	Informes y Certificados de Tasación	9-19
9.13.	Disposiciones especiales: Valor del Seguro.	9-20
9.14.	Test de repaso y autoevaluación	9-21

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 libres	10-22
10.8.	Test de repaso y autoevaluación	10-24