

ÍNDICE

PRIMERA PARTE: GENERALIDADES

CAPÍTULO 1: EL VALOR

1. El Valor de Mercado	1-1
2. El Coste	1-2
3. Relación entre Valor y Coste	1-3
4. El Precio	1-4
5. La Utilidad	1-4
6. Resumen	1-4

CAPÍTULO 2: LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

1. Concepto	2-1
2. Finalidad	2-1
3. Momento determinado	2-2
4. Unidad Monetaria	2-3
5. Inmueble a valorar	2-3
6. Características	2-4
7. La Superficie	2-4

CAPÍTULO 3: EL MERCADO INMOBILIARIO

1. Concepto	3-1
2. Características de los Mercados	3-1
3. Análisis del Mercado Inmobiliario español	3-1
4. Conclusiones	3-2
5. Causas de la imperfección	3-2
6. Segmentación del Mercado Inmobiliario: Micromercados	3-3
7. La oferta y demanda inmobiliaria	3-3
8. Las distorsiones del Mercado Inmobiliario español	3-4
9. Evolución del Mercado Inmobiliario en España	3-5

CAPÍTULO 4: FORMACIÓN DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES

1. Variables que influyen en la formación de los precios	4-1
2. Análisis de la variación de los precios en función de las variables influyentes	4-2
3. Formación del precio del Suelo urbano	4-3

CAPÍTULO 5: EL VALOR DE LA TIERRA

1. La renta de la Tierra: Conceptos económicos	5-1
2. Componentes del Valor de Mercado del Suelo Rústico	5-2
3. Resumen	5-3
4. Valor de Capitalización del Suelo Rústico	5-3
5. Tipo de interés de Capitalización en Suelo rústico	5-4
6. Un problema	5-5
7. Valor Inicial	5-6
8. Valor de Situación	5-7
9. Valor Final de Situación	5-9
10. Valor Potencial	5-9
11. Valor de Mercado del Suelo Rústico	5-10

CAPÍTULO 6: LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

1. La Propiedad en la Prehistoria	6-1
2. Evolución histórica de la Propiedad	6-1
3. La Función Social de la Propiedad en el siglo XX	6-2
4. La Constitución Española de 1978	6-2
5. Manifestaciones de la Función Social	6-3
6. Ejercicio de la Función Social de la Propiedad: Principios	6-4

CAPÍTULO 7: FISCALIDAD DE LOS INMUEBLES

1. Objeto	7-1
2. Tributación Inmobiliaria: Causas	7-1
3. Resumen	7-3
4. El recorrido del fraude	7-4
5. El recorrido de la especulación	7-4
6. Soluciones	7-4

CAPÍTULO 8: PROCESO DE LA VALORACIÓN

1. El Encargo	8-1
2. El Presupuesto	8-1
3. La Aceptación	8-1
4. Los Términos de la valoración	8-1
5. La visita ocular a los inmuebles	8-2
6. El Informe de Valoración	8-2
7. Principios	8-2
8. El Esquema del Informe de Valoración	8-2
9. El Informe Resumen	8-5
10. El Certificado de Tasación	8-5
11. Trabajo de campo y trabajo de despacho	8-7
12. Programas Informáticos: Ventajas	8-8
13. Proceso Informático	8-8

CAPÍTULO 9: LOS TASADORES

1. Principio de Independencia	9-1
2. Profesionalización	9-1
3. Formación básica del Tasador	9-2
4. Formación Profesional del Tasador: Requisitos	9-3
5. Homologación para el ejercicio profesional del Tasador	9-4
6. Seguro de Responsabilidad Civil Profesional	9-4
7. Códigos de Conducta o Deontológico	9-5
8. Calidad de los Servicios	9-5

CAPÍTULO 10: VALORACIONES INMOBILIARIAS: OBJETIVAS y FINALISTAS

1. Conceptos	10-1
2. Valoraciones objetivas: Valoraciones libres	10-1
3. Clasificación de las Valoraciones objetivas	10-2
4. Valoraciones Finalistas: Justificación	10-2
5. Valoraciones Finalistas: Clasificación	10-3
6. Características de las Valoraciones Finalistas	10-3
7. Normas legales de Valoraciones Finalistas	10-4

CAPÍTULO 11: DERECHOS REALES

1. Clasificación	11-1
2. Tipos de valoración	11-2
3. Métodos de valoración	11-3
4. Valoraciones Administrativas Regladas: Legislación	11-3
5. Valoración de Arrendamientos	11-4
6. Análisis de la Legislación de las Valoraciones sobre Derechos Reales	11-4
7. Soluciones	11-6
8. Valoraciones de Mercado de Derechos Reales	11-6

SEGUNDA PARTE: LOS PRINCIPIOS**CAPÍTULO 1: PRINCIPIO DE PRUDENCIA****CAPÍTULO 2: PRINCIPIO DE INDEPENDENCIA****CAPÍTULO 3: PRINCIPIO DE MÁXIMA UTILIDAD****CAPÍTULO 4: PRINCIPIO DE ADICIÓN****CAPÍTULO 5: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA FUNCIONAL****CAPÍTULO 6: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA FINANCIERA****CAPÍTULO 7: PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA****CAPÍTULO 8: PRINCIPIO DE VARIACIÓN****CAPÍTULO 9: PRINCIPIO DE IMPORTANCIA RELATIVA****CAPÍTULO 10: PRINCIPIO DE MÍNIMO ERROR****CAPÍTULO 11: PRINCIPIO DE COHERENCIA****CAPÍTULO 12: PRINCIPIO DE FINALIDAD?**

TERCERA PARTE: LOS MÉTODOS**CAPÍTULO 1: MÉTODO DE COMPARACIÓN**

1.	Concepto	1-1
2.	Condiciones de aplicación	1-2
3.	Estudio del Mercado	1-2
4.	Estratificación de la muestra de comparables	1-2
5.	Eliminación de inmuebles no comparables: Métodos	1-4
6.	Homogeneización	1-5
7.	Atributos	1-7
8.	Ponderación de comparables	1-8
9.	Cálculo del Valor de Mercado más probable	1-9
10.	Desviación típica	1-9
11.	El Nivel de Confianza y el Intervalo de Aceptación	1-10
12.	El Error admisible: Fiabilidad de la valoración	1-10
13.	Tamaño de la muestra	1-11
14.	Valores de garantía: aplicación del valor mínimo	1-12
15.	Factores de corrección	1-13
16.	Valor de Mercado Resultante	1-14
17.	Conciliación con otros valores: Testigos	1-15
18.	Decisiones previas del Tasador	1-15

CAPÍTULO 2: MÉTODO TRIANGULAR

1.	Introducción	2-1
2.	Distribución Beta	2-1
3.	Método Triangular	2-2

CAPÍTULO 3: OTROS MÉTODOS DE COMPARACIÓN

1.	Introducción	3-1
2.	Método de Clasificación	3-2
3.	Método de Jerarquización	3-2
4.	Método de Corrección por Coeficientes	3-3
5.	Método de Comparación Espacial-Sectorial	3-5
6.	Método de Comparación Temporal	3-5
7.	Método de los Ratios	3-6
8.	Conclusiones	3-6
9.	Regresión lineal múltiple	3-6
10.	La regresión lineal múltiple en la homogeneización de comparables	3-10
11.	Aplicaciones de la regresión lineal múltiple	3-12
12.	Regresión lineal simple	3-12
13.	Fiabilidad de los métodos comparativos	3-13
14.	Aplicación de los métodos sintéticos	3-14

CAPÍTULO 4: MÉTODOS DE CAPITALIZACIÓN: TEMPORAL y PERPETUA

1.	Conceptos y Definiciones	4-1
2.	Valor de Capitalización: Concepto	4-4
3.	Aplicaciones legales en Valoraciones Inmobiliarias	4-5
4.	Principio de Equivalencia Financiera	4-6
5.	Variables básicas en la Capitalización de rentas inmobiliarias	4-6
6.	Determinación de la Renta neta anual R	4-6
7.	Vida útil económica de un inmueble	4-8
8.	Tipos de interés de Capitalización	4-9
9.	Valor Residual de un inmueble	4-13
10.	Las fórmulas de Capitalización de Rentas	4-14
11.	Limitaciones de la Capitalización Perpetua	4-15
12.	Etapas en el Método de Capitalización	4-16
13.	Aplicaciones del Método de Capitalización a valoraciones libres	4-17
14.	Condiciones de aplicación del Método de Capitalización	4-18
15.	Limitaciones del Método de Capitalización: la inflación	4-19
16.	Calidad de la Valoración en el Método de Capitalización	4-21
17.	Método de Capitalización versus Método de Comparación	4-21
18.	Errores más frecuentes en el Método de Capitalización para determinar valores inmobiliarios	4-22

CAPÍTULO 5: MÉTODO DE FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS

1.	Concepto	5-1
2.	Características	5-1
3.	Aplicaciones	5-1
4.	Diferencias con el Método de Capitalización de Rentas	5-2
5.	Valor a determinar	5-2
6.	Valor Actual Neto VAN	5-2

7.	Tasa Interna de Rendimiento TIR	5-2
8.	Principio de Equivalencia Financiera	5-2
9.	Variables que intervienen en el cálculo	5-2
10.	Tipo de interés o de descuento	5-2
11.	Entradas E y Salidas S	5-3
12.	Momento de Producción	5-3
13.	Duración de la Capitalización	5-3
14.	Periodificación	5-3
15.	Aplicación en Valoraciones Inmobiliarias	5-3
16.	Valor Hipotecario del Suelo	5-4
17.	Principio de Mayor y Mejor Uso	5-4
18.	Principio de Máxima Utilidad	5-5
19.	Estudio de Viabilidad de las Promociones Inmobiliarias	5-5
20.	Método Residual Dinámico	5-6

CAPÍTULO 6: MÉTODO DE COSTE

1.	Concepto	6-1
2.	Coste de Reposición Bruto CRB de la Construcción	6-2
3.	Depreciación D	6-5
4.	Coste de Reposición Neto CRN	6-8
5.	Coste de las Instalaciones, Terminaciones y Acabados	6-8
6.	Aplicaciones del Coste de Construcción Bruto y Neto	6-9
7.	Valor de Reemplazamiento Bruto VRB y Neto VRN	6-10
8.	Aplicaciones del Coste de Reemplazamiento Neto o Depreciado CRN = CRD	6-10
9.	Valor del Seguro	6-11

CAPÍTULO 7: MÉTODOS RESIDUALES: SINTÉTICO y ANALÍTICO

1.	Fórmula General de la Valoración Inmobiliaria	7-1
2.	Componentes del precio de venta en inmuebles nuevos	7-2
3.	Otras relaciones económicas	7-3
4.	Método Residual	7-3
5.	Valor de Repercusión del Suelo	7-4
6.	Métodos Residuales convencionales	7-4
7.	Método Residual Sintético	7-5
8.	Fórmula General de Valoraciones en inmuebles antiguos	7-9
9.	Método Residual Analítico	7-10
10.	Aplicación	7-12
11.	Cuándo emplear el Método Sintético o Analítico	7-13
12.	Criterios	7-13

CAPÍTULO 8: LA ELECCIÓN DEL MÉTODO

1.	Introducción	8-1
2.	Limitaciones de cada Método	8-1
3.	Aplicaciones de cada Método	8-3
4.	Método a aplicar a cada tipo de inmueble	8-5
5.	Método Residual Dinámico	8-5
6.	Evaluación de la fiabilidad de los distintos Métodos	8-5

CUARTA PARTE: LAS VALORACIONES FINALISTAS

CAPÍTULO 1: LA VALORACIÓN CATASTRAL

1.	Conceptos y Legislación aplicable	1-1
2.	Cambios del Valor Catastral: Principio de Variación	1-3
3.	Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana: Cálculo del Valor Catastral	1-4
4.	Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica: Cálculo del Valor Catastral	1-6
5.	Condiciones a cumplir por el Valor Catastral	1-6
6.	Cumplimiento de las Condiciones	1-7
7.	Funciones del Valor Catastral	1-7
8.	El futuro de la Valoración Catastral de inmuebles urbanos	1-9
9.	Inmuebles de Naturaleza Rústica	1-11
10.	El Catastro: Del Siglo XVIII al Siglo XXI. ¿Se repite la Historia?	1-14
11.	Conclusión	1-15

CAPÍTULO 2: VALORACIONES URBANÍSTICAS Y EXPROPIATORIAS

1.	Concepto	2-1
2.	Exposición de Motivos	2-2
3.	Ámbito del Régimen de Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	2-4
4.	Legislación aplicable en las Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias	2-4
5.	Situación básica del Suelo	2-5
6.	Clasificación de las Valoraciones Expropiatorias	2-6

7.	Criterios generales para la valoración	2-6
8.	Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias: Cuadro Resumen	2-7
9.	Metodología de la valoración expropiatoria	2-7
10.	Reparto del Valor Expropiatorio	2-8
11.	Indemnización a arrendatarios	2-8
12.	Valor de expropiación del Suelo rural	2-9
13.	Valor de expropiación del Suelo urbanizado	2-14
14.	Valor de expropiación de las Edificaciones y Construcciones.	2-15
15.	Valor de expropiación las Instalaciones	2-16
16.	Valor de expropiación de Plantaciones y Sembrados	2-17
17.	Valor de expropiación de Derechos Reales	2-17
18.	Modificaciones ideológicas de la Valoración Expropiatoria	2-18
19.	Modificaciones técnicas de la Valoración Expropiatoria.	2-21
20.	Conclusiones.	2-24

CAPÍTULO 3: VALORACIONES PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

1.	Normativa legal	3-1
2.	Mejoras de la nueva Normativa	3-2
3.	Objeto de la Orden.	3-2
4.	Ámbito de aplicación específico	3-2
5.	Inaplicabilidad de la Orden para otras finalidades	3-3
6.	Principios de la Valoración	3-3
7.	Definiciones	3-4
8.	Comprobaciones y Documentación	3-4
9.	Condicionantes y Advertencias.	3-5
10.	Los Métodos de Valoración	3-5
11.	Método de Coste	3-5
12.	Método de Comparación.	3-8
13.	Método de Actualización de Rentas	3-9
14.	Método Residual	3-12
15.	El Método Residual analítico y sintético.	3-16
16.	El Tiempo de Disponibilidad	3-16
17.	Correcta aplicación del Método Residual.	3-16
18.	Aplicación a expropiaciones	3-17
19.	Consideraciones sobre el "Método Residual Dinámico".	3-19
20.	El Método Residual Dinámico Simplificado	3-25
21.	Valor Máximo legal	3-27
22.	Valor Asegurable	3-27
23.	Valor Hipotecario	3-28
24.	El Ajuste del Valor por Comparación	3-30
25.	Informe y Certificado de Tasación	3-32
26.	Principio de Finalidad versus Principios de Valoración Inmobiliaria	3-32
27.	Las Normas Europeas de Valoración	3-34
28.	Titulaciones Homologadas	3-35
29.	Algunas Sugerencias	3-36

CAPÍTULO 4: VALORACIONES con BASES de VALORACIÓN distintas al VALOR de MERCADO

1.	Condiciones	3-1
2.	Utilización	3-1
3.	Características	3-1
4.	Justificación	3-2
5.	Los Valores distintos al Valor de Mercado	3-2
6.	Situación en España	3-2
7.	Valor Razonable = Valor Contable	3-3
8.	Coste de Reposición Depreciado	3-4
9.	Valor de Uso Alternativo	3-4
10.	Valor Asegurable	3-5