

# ÍNDICE

Pág.

<b>CAPÍTULO 1:</b>	<b>LA PERITACIÓN JUDICIAL INMOBILIARIA</b>	
1.1.	Peritación Judicial Inmobiliaria: Concepto . . . . .	1-1
1.2.	Dictamen de Peritos . . . . .	1-1
1.3.	Valoración Inmobiliaria: Concepto . . . . .	1-9
1.4.	Valor de un Bien Inmueble . . . . .	1-10
1.5.	Valores inmobiliarios a determinar en una Peritación Judicial . . . . .	1-11
1.6.	Productos a valorar . . . . .	1-19
1.7.	Unidades Monetarias y de Superficie . . . . .	1-23
1.8.	Momento de la Peritación . . . . .	1-24
1.9.	Principios de la Valoración Inmobiliaria . . . . .	1-26
1.10	Métodos de la Valoración Inmobiliaria . . . . .	1-31
<b>CAPÍTULO 2:</b>	<b>MÉTODO DE COMPARACIÓN</b>	
2.1.	Método de Comparación . . . . .	2-1
2.2.	La regresión Lineal Simple. . . . .	2-20
2.3.	Método de Comparación: Ejemplos . . . . .	2-23
2.4.	Otros métodos de Comparación . . . . .	2-36
2.5.	Método Beta . . . . .	2-36
2.6.	Método Beta simplificado: Método Triangular. . . . .	2-39
2.7.	Fiabilidad de los Métodos Comparativos . . . . .	2-45
2.8.	El futuro de la Valoración en España . . . . .	2-47
Anexo 1:	Coefficientes de Homogeneización de comparables . . . . .	2-53
<b>CAPÍTULO 3:</b>	<b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN</b>	
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. . . . .	3-9
3.4.	Aplicación del Método de Capitalización: Consideraciones . . . . .	3-10
3.5.	Fórmulas de capitalización de rentas pagaderas por vencido . . . . .	3-12
3.6.	Capitalización de rentas pagaderas por anticipado . . . . .	3-19
3.7.	Determinación de la renta neta anual . . . . .	3-22
3.8.	Vida útil económica del inmueble . . . . .	3-24
3.9.	Tipo de capitalización i: Determinación y Conceptos básicos . . . . .	3-25
3.10.	Valor Residual del Inmueble $V_r$ . . . . .	3-28
3.11.	Método directo de capitalización de rentas: Capitalización Perpetua. . . . .	3-29
3.12	Ejemplos. N° 3.1: Oficina y N° 3.2: Vivienda Urbana . . . . .	3-33
3.13.	Métodos indirectos de capitalización: Capitalización temporal. . . . .	3-35
3.14.	Ejemplo: N° 3.3: Inmueble . . . . .	3-36
3.15.	Criterios generales de aplicación del Método de Capitalización a las valoraciones inmobiliarias libres . . . . .	3-36
3.16.	Aplicaciones prácticas de las distintas fórmulas de capitalización a las valoraciones libres . . . . .	3-37
3.17.	Aplicaciones del Método de Capitalización a las Valoraciones libres según tipología . . . . .	3-39
3.18.	Limitaciones del Método de Capitalización . . . . .	3-40
3.19.	Calidad de la valoración: Errores en el Método de Capitalización . . . . .	3-44
3.20.	Método de Capitalización versus Método de Comparación. . . . .	3-45
3.21.	Errores en la aplicación del Método de Capitalización . . . . .	3-46

<b>CAPÍTULO 4:</b>	<b>MÉTODO DE COSTE</b>	
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 . . . . .	4-12
4.5.	Valor de Reemplazamiento Bruto VRB y NetoVRN . . . . .	4-13
4.6.	Ejemplos . . . . .	4-14
Anexos:	Tablas de Costes y Ejemplo de Valoración . . . . .	4-19
<b>CAPÍTULO 5:</b>	<b>MÉTODO RESIDUAL</b>	
5.1.	Componentes del precio de venta en inmuebles nuevos . . . . .	5-1
5.2.	Fórmula general de valoración: Valor de Mercado Vm . . . . .	5-2
5.3.	Métodos Residuales convencionales . . . . .	5-3
5.4.	Método Residual Sintético . . . . .	5-5
5.5.	Método Residual Analítico . . . . .	5-12
5.6.	Aplicación . . . . .	5-15
5.7.	Ejemplo: Método Residual . . . . .	5-17
<b>CAPÍTULO 6:</b>	<b>APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS MÉTODOS DE VALORACIÓN</b>	
6.1.	Consideraciones sobre el método a aplicar: Limitaciones . . . . .	6-1
6.2.	Método de comparación (Capítulo 2). . . . .	6-3
6.3.	Método de capitalización (Capítulo 3) . . . . .	6-3
6.4.	Método del coste (Capítulo 4) . . . . .	6-4
6.5.	Método residual (Capítulo 5). . . . .	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
<b>CAPÍTULO 7:</b>	<b>EL DICTAMEN DEL PERITO: REQUISITOS</b>	
7.1	Normativa legal. . . . .	7-1
7.2.	Requisitos formales del Dictamen . . . . .	7-2
7.3.	Principios de Valoración del Dictamen. . . . .	7-4
7.4.	Dictamen: Ejemplo práctico . . . . .	7-3

# 1

## LA PERITACIÓN JUDICIAL INMOBILIARIA

- 1.1. Peritación Judicial Inmobiliaria: Concepto**
- 1.2. Dictamen de Peritos**
  - 1.2.1. Dictamen de Peritos a instancia de parte
  - 1.2.2. Dictamen de Peritos designados por el Tribunal
  - 1.2.3. Condiciones de los Peritos
  - 1.2.4. Procedimiento para la designación judicial del Perito
  - 1.2.5. Provisión de Fondos
  - 1.2.6. Tacha de los Peritos
  - 1.2.7. Emisión y ratificación del Dictamen
  - 1.2.8. De la Recusación de los Peritos
  - 1.2.9. De la Tasación de costas y gastos del proceso
  - 1.2.10. De la impugnación de la tasación de costas
  - 1.2.11. Del falso testimonio
- 1.3. Valoración Inmobiliaria: Concepto**
- 1.4. Valor de un Bien Inmueble**
  - 1.4.1. Concepto
  - 1.4.2. Valor, precio y coste
- 1.5. Valores inmobiliarios a determinar en una Peritación Judicial**
  - 1.5.1. Valores Objetivos
  - 1.5.2. Valores Administrativos
  - 1.5.3. Valores Subjetivos
  - 1.5.4. Otros Valores de Bienes Inmuebles
  - 1.5.5. Conclusión
- 1.6. Productos a valorar**
  - 1.6.1. Bienes Inmuebles y Derechos Reales
  - 1.6.2. Bienes Inmuebles
  - 1.6.3. Características de los Bienes Inmuebles
  - 1.6.4. Estructura de Costes de un Inmueble
  - 1.6.5. Derechos Reales

- 1.7. Unidades monetarias y de superficie**
  - 1.7.1. Unidad monetaria
  - 1.7.2. Unidades de superficie
  - 1.7.3. Valor unitario
  - 1.7.4. Otras unidades atípicas usuales
  
- 1.8. Momento de la Peritación**
  
- 1.9. Principios de la Valoración Inmobiliaria**
  
- 1.10 Métodos de la Valoración Inmobiliaria**
  - 1.10.1. Clasificación
  - 1.10.2. Métodos para Determinación del Valor de Mercado
  - 1.10.3. Métodos de Determinación del Coste
  - 1.10.4. Métodos Residuales
  - 1.10.5. Diferentes métodos de valoración: Resumen