

# ÍNDICE

Pág.

## PRIMERA PARTE: FUNDAMENTOS TEÓRICOS

<b>CAPÍTULO 1:</b>	<b>LA VALORACIÓN INMOBILIARIA</b>	
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

## SEGUNDA PARTE: MÉTODOS DE VALORACIÓN

<b>CAPÍTULO 2:</b>	<b>MÉTODO DE COMPARACIÓN</b>	
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
Anexo 1:	Coeficientes de Homogeneización de comparables . . . . .	2-72
Anexo 2:	Sociedades de Tasación. Informe del Banco de España . . . . .	2-77

<b>CAPÍTULO 3:</b>	<b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS</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 . . . . .	3-12
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
3.11.	Método directo de capitalización de rentas . . . . .	3-27
3.12.	Ejemplos . . . . .	3-32

	Pág.	
3.13.	<b>Métodos indirectos de capitalización</b> . . . . .	3-33
3.14.	<b>Ejemplo: N° 3.3: Inmueble</b> . . . . .	3-34
3.15.	<b>Criterios de aplicación del Método de Capitalización</b> . . . . .	3-35
3.16.	<b>Aplicaciones prácticas</b> . . . . .	3-35
<b>CAPÍTULO 4:</b>	<b>MÉTODO DEL COSTE</b>	
4.1.	<b>Concepto</b> . . . . .	4-1
4.2.	<b>Cálculo del Coste de Reposición Bruto</b> . . . . .	4-1
4.3.	<b>Cálculo de la Depreciación D</b> . . . . .	4-5
4.4.	<b>Cálculo del Coste de Reposición Neto</b> . . . . .	4-11
4.5.	<b>Valor del Seguro</b> . . . . .	4-12
4.6.	<b>Valor de Reemplazamiento Bruto y Neto</b> . . . . .	4-13
4.7.	<b>Ejemplos</b> . . . . .	4-14
<b>CAPÍTULO 5:</b>	<b>MÉTODO RESIDUAL</b>	
5.1.	<b>Componentes del precio de venta en inmuebles nuevos</b> . . . . .	5-1
5.2.	<b>Relación entre los componentes del precio de venta</b> . . . . .	5-1
5.3.	<b>Fórmula general de valoración: Valor de Mercado Vm</b> . . . . .	5-2
5.4.	<b>Coficiente de mercado K</b> . . . . .	5-2
5.5.	<b>Valores del coeficiente de mercado K</b> . . . . .	5-3
5.6.	<b>Valor de repercusión del suelo VR</b> . . . . .	5-5
5.7.	<b>Método residual</b> . . . . .	5-6
5.8.	<b>Cálculo del valor de repercusión del suelo</b> . . . . .	5-7
5.9.	<b>Ejemplo: Suelo urbano: Valor de repercusión</b> . . . . .	5-8
5.10.	<b>Valor de repercusión del suelo por el método de comparación</b> . . . . .	5-9
5.11.	<b>Valor unitario del suelo para diferentes usos</b> . . . . .	5-10
5.12.	<b>Ejemplo: Valor unitario del suelo para diferentes usos</b> . . . . .	5-11
5.13.	<b>Método Residual por el procedimiento dinámico</b> . . . . .	5-12
5.14.	<b>Fórmula general de valoración para inmuebles antiguos</b> . . . . .	5-14
5.15.	<b>Valor del suelo en inmuebles antiguos</b> . . . . .	5-15
5.16.	<b>Valoración para ciertas Finalidades Financieras</b> . . . . .	5-16
<b>CAPÍTULO 6:</b>	<b>APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS MÉTODOS DE VALORACIÓN</b>	
6.1.	<b>Consideraciones sobre el Método a aplicar: Limitaciones</b> . . . . .	6-1
6.2.	<b>Método de comparación</b> . . . . .	6-3
6.3.	<b>Método de capitalización de rentas</b> . . . . .	6-3
6.4.	<b>Método del coste</b> . . . . .	6-4
6.5.	<b>Método residual</b> . . . . .	6-5
6.6.	<b>Método a aplicar a cada tipo de inmueble</b> . . . . .	6-5
6.7.	<b>Evaluación de la fiabilidad de los distintos Métodos</b> . . . . .	6-6

**TERCERA PARTE: VALORACIONES ADMINISTRATIVAS**

<b>CAPÍTULO 7:</b>	<b>VALORACIÓN CATASTRAL</b>	
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
<b>CAPÍTULO 8:</b>	<b>VALORACIONES URBANÍSTICAS</b>	
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
<b>CAPÍTULO 9:</b>	<b>VALORACIONES PARA FINALIDADES FINANCIERAS</b>	
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

**CUARTA PARTE: DERECHOS REALES**

<b>CAPÍTULO 10:</b>	<b>VALORACIÓN DE DERECHOS REALES</b>	
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