

I. INTRODUCCIÓN A LA 2ª EDICIÓN

El objetivo del presente Libro de Texto es fundamentalmente pedagógico. Está estructurado para ser utilizado en la enseñanza de las Valoraciones Inmobiliarias bien sea en la Universidad, Masters, Colegios Profesionales o cursos específicos a colectivos profesionales interesados en la materia. Se ha buscado la sencillez y claridad expositiva, introduciendo ejercicios que aclaran la exposición teórica. No obstante, al ser las Valoraciones Inmobiliarias una ciencia multidisciplinar, se requiere para su más fácil comprensión una formación adecuada en Urbanismo, Matemática financiera y Estadística, así como conocimiento de los Derechos Reales y Fiscalidad Inmobiliaria. Como recordatorio, antes del desarrollo teórico de cada tema, se exponen los conceptos básicos necesarios para su comprensión.

El libro de Texto sigue el mismo esquema que el libro "Fundamentos Teóricos y Manual Práctico" que, escrito en 1992, está ya en su séptima edición corregida, actualizada y aumentada.

En la primera parte se exponen las Generalidades de las Valoraciones Inmobiliarias: Conceptos, Principios de la Valoración, Finalidades y Clases, Inmuebles a Valorar, Tipos de Valoraciones, Criterios fundamentales y Fórmulas Generales de Valoración.

La segunda parte está dedicada a los Métodos de Valoración: Comparación, Capitalización, Coste y Residual con los que se obtienen el Valor de Mercado, el Valor de Capitalización, el Coste de Reposición y el Valor de Repercusión del Suelo.

Se mencionan los métodos tradicionales, se desarrollan los convencionales y se exponen los más modernos métodos que han podido utilizarse por disponer de herramientas informáticas que permiten el tratamiento matemático instantáneo de información masiva de datos: Las Distribuciones estadísticas, la Regresión Lineal Múltiple y la capitalización de entradas, salidas o rentas en diferentes momentos ya puede aplicarse con un adecuado programa informático al alcance del más modesto profesional. Incorporamos también en este libro el Método Beta y Triangular cada vez de mayor aplicación.

La última parte del libro se dedica a las Valoraciones Administrativas, todas ellas basadas en los Métodos teóricos de la segunda parte. En esta tercera parte apreciará el lector que algunas valoraciones, en función de su finalidad, dan valores diferentes para el mismo inmueble, muy particularmente en la valoración de los Derechos Reales.

La proliferación de normas de carácter fiscal, expropiatorio, urbanístico, catastral o para diversas Finalidades Financieras hacen que esta parte tenga variaciones legales permanentes que obligan a actualizar continuamente el texto: esta dificultad la hemos superado editando el libro por procedimientos informáticos en tiradas muy cortas, de forma que en la misma Edición, cambiando algunas hojas, se va entregando el libro actualizado en la fecha de su adquisición.

El presente libro está basado en nuestro libro “Fundamentos Teóricos y Manual Práctico” más extenso y apropiado para profesionales experimentados. Dada la finalidad pedagógica del Libro de Texto, dirigido básicamente a la enseñanza de las valoraciones, hemos suprimido los farragosos textos legales, sus desviaciones sobre la ortodoxia valorativa y los principios generalmente aceptados, las teorías sobre la formación de los precios de los inmuebles, las divergencias entre los valores objetivos y los subjetivos o subrogados, las contradicciones y duplicidades en las valoraciones administrativas, la moderna tendencia a revestir las valoraciones con un innecesario aparato matemático, el escaso uso del Principio de Importancia Relativa, el abuso de la Capitalización Perpetua o la inadecuación del Método empleado a la Finalidad de la Valoración.

Una vez adquiridos los conocimientos teóricos del “Libro de Texto” y realizadas algunas valoraciones es el momento de ampliar conocimientos y asentar conceptos con el libro “Fundamentos Teóricos y Manual Práctico”.

Tratándose de la segunda edición del “Libro de Texto”, apelamos más que nunca a nuestros lectores a que nos lo corrijan y enriquezcan con sus recomendaciones y sugerencias. Gracias anticipadas.

ANTONIO LLANO ELCID

Doctor Ingeniero Industrial

Lcdo. Ciencias Económicas

Agente de la Propiedad Inmobiliaria

Censor Jurado de Cuentas

Lcdo. Geografía e Historia

Nota del autor:

El sistema de edición del presente libro por impresora láser con alta calidad de resolución y tiradas muy cortas permite introducir de forma inmediata cualquier variación legislativa que afecte al texto.

En el momento de su compra el libro está actualizado.