

Curso Superior de:

Tasaciones, Valoraciones Inmobiliarias & Pericia Judicial



Las profesiones emergentes, un camino de futuro[©]



Estudios de Empresa
ESCUELA DE FORMACION EMPRESARIAL



902.31.11.31

www.estudiosdeempresa.com

PRESENTACIÓN

Dando continuidad a una tarea iniciada años atrás, el director del centro Estudios de Empresa, escuela de formación empresarial, ha llevado a cabo la elaboración de este Curso Superior de Tasaciones – Valoraciones Inmobiliarias y Pericia Judicial.

La evolución social y económica que estamos viviendo durante las últimas décadas está provocando una profunda transformación del mundo laboral en nuestra sociedad.

La nueva economía del conocimiento, basada en la generación de productos y servicios de alto valor añadido, demanda profesionales formados en las actividades económicas que emergerán en nuestro mercado laboral, en adelante y a lo largo de los próximos años, como profesiones vinculadas a las nuevas necesidades y, sobre todo, proyectadas hacia las necesidades del futuro.

En este escenario económico y social, el sector de los servicios adquirirá una enorme importancia. La nueva actividad productiva basada en el conocimiento, y desarrollada en base a la calidad, demandará profesionales especializados que sean capaces de aportar valor diferencial a su actividad

También dentro de las profesiones emergentes, el Técnico especialista en Tasaciones – Valoraciones Inmobiliarias y la Pericia Judicial, responde a una demanda social realmente importante como lo es el hecho de colaborar con la Administración de Justicia y, por lo tanto, tal colaboración se traduce directamente en un servicio directo a la sociedad.

Mi agradecimiento a los profesionales que han elaborado este curso, ya que el esfuerzo y su dedicación han hecho posible alcanzar un resultado que ha superado el objetivo planteado.

José Ramírez
Director



INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario, junto con el de la construcción, ha sido uno de los que ha registrado mayores tasas de crecimiento en los últimos años. Como consecuencia de este fuerte crecimiento, el sector de la construcción es uno de los que sufre de forma más directa la actual crisis económica.

Esta situación, aun así, dibuja un escenario en el que la valoración de los activos inmuebles adquirirá una gran importancia en el sector de los servicios y la demanda de profesionales bien formados y que acrediten una alta capacitación vivirá, sin duda, un crecimiento significativo.

Estudios de Empresa se ha especializado entre otros curso, en el sector de la valoración inmobiliaria, que ha hecho de la formación uno de sus principales valores. Para Estudios de Empresa la formación es y será, en la nueva economía, la clave del progreso en nuestra sociedad.

Dar la adecuada respuesta a las necesidades que la Sociedad tiene, es la máxima justificación de este curso. Además de crear belleza y función, los profesionales que se dediquen a las Tasaciones -Valoraciones Inmobiliarias y la Pericia Judicial, podrán servir con sus conocimientos a la, sin duda, más digna de las Instituciones de esta sociedad: La Justicia. De aquí la importancia de la labor del Técnico Tasador de bienes inmuebles en su función de Peritos Judiciales. Y porque de su saber reconocer y valorar los hechos y circunstancias, en asuntos relacionados con esta profesión y el área de los conocimientos adquiridos, puede depender la decisión del Juez o Jueza y, en consecuencia, el restablecimiento de la Justicia, es imprescindible alcanzar la adecuada formación enfocada en esta área.



A partir de esta convicción, Estudios de Empresa presenta una oferta formativa de rigurosa especialización en el ámbito inmobiliario, basada en una metodología innovadora y que pone un énfasis especial en la formación práctica.

También queremos mencionar que este curso el objetivo está encaminado de una forma totalmente práctica cualquier persona se inicie en la tasación de inmuebles, tratando de estudiar el valor de mercado de los mismos, sin dejar de lado el rigor teórico que debe tener todo curso dirigido a profesionales especializados en su sector, en este caso el de la Tasaciones – Valoraciones Inmobiliarias y Pericia Judicial.

Este curso de acoge a la Orden ECO 805/2003, de 23 de marzo y otras normativas. A este curso no le afecta la nueva Ley del Suelo, (puesto que es objeto de otro curso especializado) ya que solo estudiamos tasaciones de inmuebles ya calificados.

4

Estudio de Empresa dispone varios convenios, entre ellos:

Un **Convenio Nacional y Estatal de Colaboración con la varias Asociaciones**, para la presentación de las listas de peritos socios en los Juzgados. Gracias a estos convenios, los alumnos de Estudios de Empresa ingresan en estas Asociaciones según la comunidad autonómica que pertenezca.



DESTINATARIOS



Este curso, pues, se dirige a profesionales que quieran obtener conocimientos especializados en la tasación, valoración de inmuebles y determinados derechos a partir de una formación basada en la práctica y desarrollada con un soporte documental y tecnológico de calidad.

Aquellas personas que piensan ejercer la tasación desde un punto de vista particular o bien vinculado a una sociedad de tasación.

Aquellas personas que busquen una profesión de futuro, estableciendo la labor de Perito Judicial como una alternativa más de actuación y desarrollo profesional.

A todas aquellas personas que quieran colaborar con la Administración de Justicia como perito judicial inmobiliario o perito judicial de parte en este ámbito.

A todas aquellas personas cuya actividad tenga relación con la actividad inmobiliaria y precisen complemento de formación en materia de valoración inmobiliaria y determinados derechos.



OBJETIVOS



El objetivo principal es especializarse en un ámbito que goza de un gran prestigio y autonomía dentro de sector inmobiliario.

Estudiar y completar la formación en la tasación, valoración inmobiliaria y determinados derechos, de forma eficaz, rigurosa y profesional.

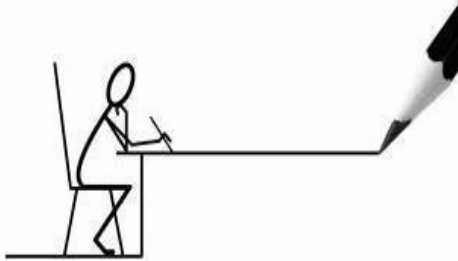
Dominar las técnicas y sistemas de valoración inmobiliaria como herramienta de aplicación inmediata a la práctica profesional y como uno de los principales instrumentos de la comercialización de inmuebles.

Formase como Perito Judicial Inmobiliario, estudiar los procedimientos judiciales y la actividad del perito judicial en este ámbito.

Examinar el entorno de los procedimientos judiciales y la práctica forense para la actividad de perito judicial en este ámbito,

6





Trabajar como Técnico tasador de Inmuebles en el ámbito privado, por ejemplo en una Sociedad de Tasación, así como con abogados, procuradores, notarios, etc., También como asesor a empresas o particular acerca de

realizar inversiones de capital en inmuebles, asesorar en la compra venta de inmuebles para uso propio o alquilarla, conocer el valor de sus bienes bien para un reparto hereditario, aportaciones a sociedades o para una separación matrimonial, etc..., en definitiva en aquellos asuntos en que sea útil una tasación.

También pueden solicitar los **servicios profesionales de un Técnico tasador de bienes inmuebles para:**

- Peticiones para asuntos judiciales y con la administración (los particulares a través de representantes legales)

Como prueba pericial en juicio o ante la Administración pública (serían los abogados o procuradores en nombre de sus clientes, bien sean demandantes o demandados), para constituir la prueba pericial a instancia de parte, en toda clase de pleitos, civiles, penales, mercantiles, laborales, etc., o como perito de parte, para las comprobaciones de valores de la Hacienda pública, previa a la tasación pericial contradictoria.

- Las actuaciones propias del turno oficial de peritos tasadores.

La Administración pública requerirá los servicios del perito tasador del turno oficial para:

- **Administración de Justicia:** cualesquiera asuntos judiciales, en los que el juez determine la intervención de un perito tasador de inmuebles, bien como tercer perito dirimente o nombramiento de un único perito judicial.
- **Administración tributaria:** tasación pericial contradictoria de la Agencia Tributaria.

Cualquier actuación para la Hacienda pública para fijar el valor de los inmuebles en las bases imponibles de los impuestos.

- **Administración autonómica y municipal:** valoración de inmuebles para los jurados de expropiación forzosa.

Cualquier otra valoración a efectos urbanísticos y planes de urbanismo o política territorial y de vivienda de los municipios o comunidades autónomas.

8



METODOLOGÍA y PROGRAMA DEL CURSO



El curso se estructura en tres tomos, cada tomo, a su vez, se divide en Lecciones que contiene la teoría y la práctica del curso.

Se incluye un cuarto tomo con casos prácticos y ejemplos de valoración de inmuebles y determinados derechos.

En cada lección se incluye un ejercicio o prueba que deberá realizar el alumno e enviar al profesor asignado para su posterior corrección.

La finalidad de realizar estos ejercicios, es para que el alumno compruebe su proceso de aprendizaje. Una vez que el alumno finalice el curso, al final del mismo deberá realizar la Prueba de Examen final.

Para facilitar el aprendizaje, los contenidos y la estructura del curso han sido supervisados por el equipo pedagógico y tienen un marcado enfoque teórico- práctico.

Además, para una mayor eficacia, el curso incluye un CD-ROM con aplicaciones Excel de las metodologías de cálculo utilizadas en el curso (fórmulas), modelos de Informes de Tasaciones Inmobiliarias, modelos y formularios judiciales.

Para atender las consultas que el alumno precise, cada curso cuenta con un tutor-coordinador, así como con tutores en materias complementarias, acompañando al alumno durante todo su proceso formativo.



Tomo I
La pericia judicial.
Aspectos generales del sector inmobiliario.

Lección 1

Regulación de la función del Perito, según la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (LEC)

Capítulo	Título
	Introducción.
I	Cuestiones previas.
II	Nomenclatura y vocabulario jurídico.
III	Concepto de perito, peritaje y la prueba pericial.
IV	Del Dictamen de Peritos.
V	La responsabilidad Penal del Perito.
VI	Modelos y Formularios judiciales.

Prueba teórica

10

Lección 2

Introducción a la teoría del valor de los bienes de naturaleza urbana.

Capítulo	Título
	Introducción.
I	Aproximación al significado del valor.
II	La Tasación y la Valoración.
III	Conceptos de valor, precios y coste.
IV	Distribución espacial de los valores urbanos.
V	Concepto de Valor y Bien.
VI	Conceptos generales de oferta y demanda.
VII	Los principios de valoración.
VIII	Objeto y finalidad de la tasación.

Legislación

Anexos

ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de



valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/ 2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/ 2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Real Decreto 1020/93 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana

Prueba teórica

Lección 3

Definiciones, criterios y proceso de valoración

Capítulo	Título
I	Introducción. Definiciones: <ul style="list-style-type: none">• Al objeto de la tasación.• Al efecto de la aplicación de la normativa.
II	El proceso de la valoración.
III	Criterios de valoración.
IV	Introducción a los métodos de valoración y documentación necesaria para realizar una tasación.
Anexos	Legislación.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueban el texto refundido de la ley del catastro.

Ley 38/199, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación.



Prueba teórica

Tomo II
El Valor de los inmuebles mediante diferentes métodos de valoración.
Métodos de Valoración.

Introducción

Lección 1

El Método de comparación de muestras

Capítulo Título

- | | |
|-----|---|
| I | Aplicación del método. |
| II | Condiciones de la aplicación. |
| III | Estudio de mercado. |
| IV | Métodos de cálculo: <ul style="list-style-type: none">• Método de homogenización de muestras.• Método de regresión lineal.• Método de cálculo para casos especiales:<ul style="list-style-type: none">○ Apartamento en la costa.○ Garajes y aparcamientos. |

12

Prueba práctica

- | | |
|---|---|
| V | Método de cálculo del coeficiente fachada-fondo (CTF) en locales comerciales. |
|---|---|

Prueba práctica.

Lección 2

Método de capitalización de rentas

Capítulo Título

- | | |
|----|--|
| I | Aplicación del método. Introducción a las matemáticas financieras. |
| II | Requisitos para la utilización del método de actualización. |



- III Procedimiento de cálculo del valor por actualización.
- IV Flujos de caja en el método de actualización.
 - Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres.
 - Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento.
 - Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.
- V El Valor de reversión. Concepto y Cálculo
- VI Tipo de actualización en el método de actualización.
- VII Fórmula de cálculo del valor por actualización.
- VIII Ejemplos prácticos.

Prueba práctica.

Lección 3

Método de coste de reposición

13

Capítulo	Título
I	Aplicación del método. Definición del Valor Intrínseco o de coste y coste de reposición.
II	Coste de Reposición. <ul style="list-style-type: none"> ○ Distinción entre valor por el método de coste y coste de reemplazamiento.
III	La depreciación de los inmuebles. <ul style="list-style-type: none"> ○ Tipos de depreciación. ○ Concepto y cálculo de la edad efectiva. ○ Tablas de depreciación.
IV	Cálculo del Valor a efectos del seguro de incendio.

Prueba práctica.



Lección 4

Método Residual

Capítulo	Título
I	Aplicación del método. Clasificación de los terrenos.
II	Valoración de los terrenos. <ul style="list-style-type: none">○ Método Residual Estático. Ejemplo: Valoración de un solar.○ Método Residual Dinámico. Ejemplo: Valoración de un suelo urbanizable.○ Método de actualización de rentas aplicado en fincas rústicas. Ejemplo: Valoración de una finca rústica.

Prueba práctica.

Lección 5

14

El Informe y Certificado de Tasación

Capítulo	Título
I	Redacción de Informe y Certificado. Ejemplos: <ul style="list-style-type: none">• Modelo de Informe.• Modelo de Certificado.
II	Redacción de un Informe Judicial. <ul style="list-style-type: none">• Modelo de Informe. Modelo de Certificado.
III	El visado del Informe.



Introducción

Lección 1

Valoración de viviendas acogidas algún régimen de protección.

Capítulo Título

- I Valoración de Viviendas de Protección Oficial (VPO) y Viviendas de Precio Tasado (VPT).
- II La valoración de VPO y VPT en casos de:
 - Subasta pública.
 - Disolución de la comunidad de bienes.

Prueba práctica

Lección 2

15

Valoración de Derechos Reales

Capítulo Título

- I Definición de derechos reales.
- II Valoración de los derechos reales:
 - Valoración de la nuda propiedad, del derecho de usufructo y del uso y habitación.
 - Valoración de servidumbres.
- III Valoración de Indemnizaciones.
 - Indemnizaciones por diferencias de rentas.
 - Otras indemnizaciones: viviendas, locales de negocios y actividades industriales.
 - Aplicación del premio de afección, según la LEF (Ley de Expropiación forzosa).

Prueba práctica



EXAMEN FINAL

Tomo IV Casos prácticos y ejemplos

- Valoración de una vivienda.
- Valoración de un local comercial.
- Valoración de una vivienda alquilada.
- Valoración de una nave industrial a efectos del seguro de incendio.
- Valoración de un hotel.
- Valoración de un camping.
- Valoración de un solar urbano.
- Valoración de un solar urbanizable.



TITULACIÓN



Al finalizar el curso, el alumno que supere satisfactoriamente el curso obtendrá, de Estudios de Empresa los siguientes títulos:

- Título de :

TÉCNICO EN TASACIONES INMOBILIARIAS

- Título de:

PERITO TASADOR INMOBILIARIO Y PERICIA JUDICIAL.

17

INFORMACIÓN



Paseo Fabra i Piug, N° 10 -12
08030 – Barcelona -

 **902.31.11.31**

www.estudiosdeempresa.com



Estudios de Empresa
ESCUELA DE FORMACIÓN EMPRESARIAL

© COPYRIGHT by
Estudios de Empresa. Barcelona, 2011-2012