

CURSO VALORACION



FECHA : 5 Y 7 DE ABRIL



A TRAVES DE : ZOOM



HORARIO : 10 A 14H.



DURACIÓN : 8 HORAS.



IMPARTE : MANUEL MARTÍN



Temario	Página
1- Legislación Inmobiliaria	5
2- El Peritaje según la Ley de Enjuiciamiento Civil	16
3- Urbanismo	27
4- Valoraciones Inmobiliarias (I)	41
5- Valoraciones Inmobiliarias (II)	54

INTRODUCCIÓN

Tanto en las sociedades actuales como en las antiguas, ha sido siempre muy importante acotar los campos de actividad humana. Uno de los modos de hacerlo, ha sido el criterio económico, esto es, su valor.

Una determinada persona, sabido el valor de algo, persigue su adquisición o no.

Habida cuenta del presupuesto de una familia, ésta sabrá de qué tipo de bienes puede hacer uso. Ello, mal que nos pese, nos llevará a enmarcarla dentro de una estructura social.

Es decir, conocer el valor de las cosas en la sociedad actual, es imprescindible. Por lo tanto, constituye una materia primordial saber valorar una determinada propiedad inmobiliaria.

El valor del inmueble tampoco se establece en función de su valor de utilidad, sino más bien en función de su escasez y su relación con la demanda. El suelo es único e irreproducible, lo que le confiere una naturaleza monopolística.

Cualquiera que sea la razón por la que un comprador adquiere una vivienda, supondrá una valoración subjetiva de la misma, ya que inciden condicionantes como la personalidad del comprador, las circunstancias que le llevan a efectuar la compra como cuando efectúa la compra, por qué efectúa la compra, para que, etc.

Tampoco el valor del suelo es homologable al valor de la edificación, intervienen otros factores, muy relacionados con su localización. Podríamos decir, que el valor urbano se determina por la accesibilidad al trabajo de su población. Así por ejemplo los usos terciarios tienden a situarse en el centro urbano, los residenciales en radios concéntricos y los industriales en las periferias alejadas del centro. Pero esto en la realidad no sucede, ya que hoy no existe un único centro y se estudian otras variables como la calidad ambiental. El mercado no tiene un funcionamiento equilibrado, sino que tiende a la creación de submercados. De este modo, no habría un equilibrio oferta-demanda, sino que en cada submercado existiría una casuística particular con su propia relación oferta-demanda.

En nuestra Constitución, en el artículo 47, se deja claro un concepto sobre la vivienda, “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Esto, ni mucho menos quiere decir, que exista un único criterio de valoración. Hayamos viviendas nuevas, antiguas, restauradas, por restaurar, suntuarias, con cargas, de protección oficial, el suelo urbano, el suelo agrario, etc. Y la peculiaridad de cada una de ellas va a llevar a un análisis particularizado de la valoración.

La **Valoración Inmobiliaria**, trata por separado los diferentes componentes de una edificación, (suelo y edificio o vuelo). Requiere este proceso, un conocimiento no solo de los indicadores de construcción, sino también de lo que afecta a su situación y localización urbanística. Por tanto, no puede existir un único criterio de valoración, ya que existen viviendas de muchos tipos y segmentos, como indicábamos antes. Por todo ello podemos afirmar, que la valoración

inmobiliaria es una disciplina profesional y trata de establecer el valor real de los diferentes bienes inmuebles o derechos reales.

De todo esto podemos deducir que existen características extrínsecas e intrínsecas que afectan al bien a valorar y que habrá que tenerlas muy presentes en la obtención de un precio real del inmueble.

Por otra parte, existen variedad de elementos para la valoración y cada uno de ellos, tendrá su propia fórmula para conseguir alcanzar el valor real.

Entre estos elementos, podemos destacar, como más usuales los siguientes:

- Unidad de uso independiente:
 - . Vivienda: espacio que forma parte o no de un edificio y que reúne los requerimientos mínimos de habitabilidad, así como sus suministros, imprescindibles para el uso residencial
 - –local comercial: espacio dedicado a negocio, que puede ser independiente o pertenecer a un centro o edificio de actividad económica y que cuenta con un mínimo de habitabilidad.
 - Oficina: unidad de uso independiente, que puede encontrarse en edificios dedicados a oficinas en su totalidad o en edificio mixto de viviendas y oficinas.
 - Garaje: puede ser una plaza de aparcamiento en un recinto común, plaza de aparcamiento, o un lugar cerrado de uso exclusivo de su titular.
 - Trastero: espacio destinado a almacenar y que puede ser independiente o no de la unidad que se está valorando.
 - Finca: es la unidad de suelo y puede ser de dos tipos, urbana o rústica y pertenecer a uno o varios propietarios, su utilidad en suelo urbano puede ser en rasante, bajo rasante o edificación. Se inscribe en el registro de la propiedad.
 - Parcela. Espacio en el que se pueda construir como unidad independiente.

Manuel Martín

1- LEGISLACIÓN INMOBILIARIA

LEGISLACION APLICABLE

- ECO/ 805/2003 de 27 de Marzo-BOE 9 de Abril/2003
- ECO/3011/2007 de 4 de Octubre-BOE 17 Octubre 2007 (corrige y completa la anterior)

DEFINICIONES

ANTIGÜEDAD DE UN INMUEBLE

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

COMPARABLES

Inmuebles similares al objeto de valoración.

DEPRECIACIÓN FÍSICA

Pérdida de valor por antigüedad, conservación, etc. (VRB)

DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

Pérdida de valor en función a lo que se destine (VRB)

EDIFICIO

Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

EDIFICIO DESTINADO A UN USO DETERMINADO

(Residencial, de oficinas, etcétera). Igual o superior a dos tercios de la superficie total

EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN

Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada

EDIFICIO EN PROYECTO

Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto

ELEMENTOS COMUNES DE UN EDIFICIO.

Espacios no privativos que cuentan como superficie.

ELEMENTO DE UN EDIFICIO.

Es toda unidad física, funcional o registral. Pisos, garajes, trasteros. No anejas a la unidad.

ENTORNO

Espacio con características semejantes.

FINCA RÚSTICA

Terreno para actividad agraria nivel II

HOMOGENEIZACIÓN DE PRECIOS COMPARABLES

Características de inmuebles comparables, (metros cuadrados, año de construcción, tipo de construcción, situación geográfica)

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES DEL TERRENO

Dotación de servicios al terreno.

INMUEBLE EN REHABILITACIÓN

Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

Que cuenten con la correspondiente licencia.

Que se realicen de acuerdo con un proyecto.

Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 % de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 % del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

INMUEBLE LIGADO A UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.

Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.

Inmuebles hoteleros, hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.

Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.

Centros de enseñanza y culturales. Centros de equipamiento social.

Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

LOCALIDAD

Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

MERCADO LOCAL

(Barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área.

OPCION DE COMPRA

Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

PROTECCION PÚBLICA

Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

SUELO URBANO, SUELO NO URBANIZABLE, SUELO URBANIZABLE

Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

SUPERFICIE COMPROBADA.

Es el área medida por el tasador correspondiente plano acotado.

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTES COMUNES

Suma la cuota de participación del edificio.

SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PARTES COMUNES

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores cerramientos o medianeros.

SUPERFICIE ÚTIL

La pisable dentro de un elemento, más el 50% de terrazas, balcones o similares.

VALOR DE MERCADO

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR)

Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

VALOR DE TASACION (VT)

Valor jurídico para las finalidades del ámbito de aplicación

VALOR HIPOTECARIO (VH)

Valor determinado por una tasación

VALOR MÁXIMO LEGAL

En inmuebles sujetos a protección pública

VALORACION INTERMEDIA DE OBRA

Después de la valoración inicial y durante la construcción o rehabilitación de edificio.

VIVIENDA PARA PRIMERA RESIDENCIA

Destino más probable como vivienda habitual

VIVIENDA PARA SEGUNDA RESIDENCIA

Destino más probable como vivienda temporal.

VIDA ÚTIL

Plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina.

MÉTODOS TÉCNICOS DE TASACIÓN

Los métodos técnicos son:

- Coste
- Comparación
- Actualización de rentas
- Residual

Obtendremos el valor de mercado, valor hipotecario, de reemplazamiento

MÉTODO DEL COSTE

Se utiliza para edificios en proyecto, construcción, rehabilitación o terminados. Cuando no existan comparables para utilizar otros métodos.

METODO DE COMPARACIÓN

Obtención de valor técnico de comparación (valor de mercado) Valor de comparación ajustado (valor hipotecario).

- Existencia de mercado representativo
- Suficientes datos sobre transacciones u ofertas de la zona, homogeneización de comparables.
- Datos adecuados de evolución de precios al menos 2 años antes de la tasación
- Información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índice de precios)
- Comportamiento histórico de variables
- Procedimientos adecuados para detectar ofertas o transacciones anormales, especulativas.

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Se calcula para estimar:

- Los flujos de caja
- El valor de reversión
- Elegir el tipo de actualización

- Aplicar la fórmula de cálculo.

Se han de dar unas circunstancias adecuadas para la correcta utilización de este método como:

- Existencia de mercado de alquiler representativo de los comparables (6 datos)
- Contrato de arrendamiento del inmueble
- Que esté produciendo o pueda producir ingresos, siempre que el inmueble esté ligado a una actividad económica.
- Disponer de datos adecuados sobre la evolución de rentas al menos 2 años anteriores a la tasación.
- Datos propios, publicaciones, etc.
- Detección de ofertas anormales especulativas.

METODO RESIDUAL

Se aplica para:

- Análisis de inversiones con valores esperados (cálculo dinámico)
- Análisis de inversiones con valores actuales (cálculo estático)

4 – VALORACIONES INMOBILIARIAS (I)

EL CONCEPTO DE VALOR

- **USO** (permanencia individual o social)
- **CAMBIO** (genera intercambio en la sociedad)
- **MERCADO** (oferta y demanda)
- **COSTE** (cuantificación de gastos)
- **INVERSIÓN** (requerimiento de ganancia)
- **FONDO DE COMERCIO** (rendimiento empresarial)
- **SEGURO** (reproducción en destrucción o deterioro)
- **LIQUIDACIÓN** (menos exposición)
- **FISCAL** (efectos fiscales, catastro)
- **URBANÍSTICO** (legislación urbanística, expropiación)
- **AFECCIÓN** (subjetivo, no económico)

- **FUTURO** (no tangible, potencial en función de acontecimientos futuros)

APLICACIONES

- **COMPRAVENTA DE INMUEBLES** (intereses contrapuestos, comprador vendedor)
- **FINANCIACIÓN Y CRÉDITOS** (valor de seguridad, informe pericial de finca)
- **SEGUROS** (pago de prima, porciones destruibles)
- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO** (admón. Pública, actuaciones urbanísticas)
- **GESTIÓN URBANISTICA** (expropiación, permuta, reparcelación)
- **FISCALIDAD** (tributaciones, plusvalías, ibi, patrimonio, transmisiones)
- **CUESTIONES ARRENDATICIAS** (asesorar en precio de alquiler, obras de conservación y mejora)
- **CONSTITUCION Y DISOLUCION DE SOCIEDADES** (aportaciones)
- **HERENCIAS Y PRO-INDIVISOS** (reparto equitativo, cuotas de participación)

¿QUIÉN PUEDE VALORAR UN INMUEBLE?

- **ARQUITECTO SUPERIOR**

(la mayor atribución y competencia)

- **ARQUITECTO E INGENIERO TÉCNICOS**

(mediciones, cálculos, valoraciones, tasaciones, peritaciones, informes)

- **INGENIEROS INDUSTRIALES O DE CAMINOS**

(aprovechamientos hidráulicos, edificios industriales, obras públicas)

- **INGENIEROS AGRÓNOMOS Y DE MONTES**

(industrias agrícolas, agropecuarias y forestales con sus terrenos)

- **ECONOMISTAS Y PERITOS MERCANTILES**

(balances económicos y financieros, estudios de mercado, etc.)

- **ABOGADOS**

(plan similar al anterior)

- **FIGURAS ESPECIALISTAS**

(a.p.i., expertos inmobiliarios, gestores inmobiliarios, peritos judiciales, administradores de fincas)

TECNICAS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

ESTADÍSTICA

La estadística nos ofrece normas generales de comportamiento, que pueden utilizarse como instrumento de producción. Se sirve de una mecánica racional para sus planteamientos:

- Analítica, si utiliza en su investigación el método matemático,
- Gráfica, si utiliza la figura geométrica

Cuando la estadística se marca un objeto de estudio, lo hace en función de una o varias características comunes a toda la población a estudiar. Estas pueden ser cuantitativas o variables.

En la práctica, todas las variables son discretas: se mide en metros, hectáreas, áreas, etc., despreciándose los valores inferiores al centímetro cuadrado. La descripción de una variable se hace a través de sus elementos:

- El promedio
- La media aritmética
- La media aritmética ponderada
- La mediana
- La moda
- La dispersión
- El muestreo

Lo más utilizado en valoración inmobiliaria es el muestreo por sectores. Esto es, una parte de la población en un determinado barrio y las calles de alrededor de la que nos interesa, y en la que se halle la vivienda a valorar.

CONCEPTO DE VALORACIÓN

- **CONCEPTO:** Consiste en un proceso de análisis de acuerdo con unas metodologías y técnicas concretas, con el que se pretende conseguir el valor objetivo de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo y edificación, atendiendo a sus características propias y las del entorno que las rodea. Muchas profesiones están

ligadas a la valoración inmobiliaria por lo que al menos se deberá tener un conocimiento mínimo de ellas. Entre otras podemos citar:

- * la arquitectura, el urbanismo y la ingeniería
- * el derecho

La finalidad es la de saber cual es el valor que el bien inmueble objeto de análisis posee en el mercado hipotecario, pues en definitiva, éste va a ser quien absorberá los efectos que despliegue la valoración. Existen factores o aspectos que influyen en la valoración como:

- La bajada de los tipos de interés
- Oferta de viviendas
- Fiscalidad de la vivienda
- Factores demográficos
- Menores tasas de paro
- Medidas para la promoción de suelos.

CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA VALORACION

A la hora de valorar un inmueble, hay que tener en cuenta una serie de parámetros básicos como: su entorno, ubicación, vistas, calidades constructivas, distribución, superficie, equipamiento del edificio, relación con viviendas en la zona, etc.

Si lo que queremos valorar es una vivienda unifamiliar deberemos además tener en cuenta la parcela, con orientación, desniveles, vistas, etc.

En locales comerciales habrá que tener en cuenta aspectos relativos al eje comercial donde se encuentra

Para oficinas, habrá que valorar si están en edificio, centro de negocios, alejada del centro, etc.

Las naves o locales industriales se analizan en función del polígono donde se encuentran y sus comunicaciones.

Todo esto estará sujeto a la finalidad para la que se esté realizando la valoración

MÉTODO DE COMPARACION

DEFINICIÓN

El valor de un inmueble es igual al de otros de características similares del bien a valorar, y que actualmente están en el mercado. Se tendrá muy en cuenta las variaciones de la oferta existente en el momento de la valoración, así como en períodos cercanos o estimados por el tasador, por norma general hasta dos años anteriores, para comprobar la evolución de la oferta sin que intervengan agentes extraños en dicha evolución, (cuando el mercado está sufriendo unas variaciones muy altas por unas circunstancias específicas pero la tendencia es a cambiar en breve, por ejemplo) .

Este método es aplicable a todo tipo de inmuebles, edificados o por edificar, pero tiene sus características especiales como cada uno de los métodos que veremos más tarde. Una de las principales es, que debe existir un mercado representativo, con comparables suficientes para realizar una buena valoración. Cuando no se da esta circunstancia, no se puede utilizar este método. No en vano, es preciso la presentación de seis comparables en la valoración para ciertas finalidades.

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

OBTENCIÓN DE TESTIGOS

La base de una buena tasación depende fundamentalmente de la información que podamos obtener. Es necesario, por tanto, disponer de varias fuentes que se puedan contrastar. Podemos citar entre otras:

- Información de primera mano sobre operaciones de compra
- Publicaciones especializadas
- Anuncios en prensa
- Anuncios en el inmueble
- Consulta a promotores
- Consulta a agentes inmobiliarios.

HOMOGENEIZACIÓN

Una herramienta útil es crear una tabla de testigos (6 según la orden ECO 805), donde se analizarán cada uno de los factores que se consideren más interesantes.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE – INFORMACIÓN DEL ENTORNO – TESTIGOS – HOMOGENEIZACIÓN – VALOR DE MERCADO.

Como variables características se pueden citar:

- Tipo de barrio
- Calidades constructivas
- Antigüedad del edificio
- Superficies
- Equipamientos
- Distribución
- Tamaño
- Acabados
- Estado de conservación
- El entorno
- La localidad

MÉTODO DEL COSTE

Es una aproximación a la evaluación de edificios y construcciones. El valor de un inmueble es un complejo formado por el coste de la estructura edificada y el valor del suelo. Se basa en la evaluación de los gastos de producción y construcción del inmueble. Para aproximarnos al coste de producción hemos de tener en cuenta los costes de urbanización y los costes de adecuación del solar.

Al partir del valor actual del edificio, es esencial determinar su depreciación, la edad efectiva de un inmueble, que es la edad en relación a su utilidad y condición física. Su análisis consiste en deducir la depreciación a tenor de un estudio basado en las ventas recientes de edificios de edad similar.

- **BASES**

- El valor que se obtiene es el de reemplazamiento, es decir, el valor o coste que supondría el reemplazamiento del inmueble tasado por otro de iguales características realizado a día de hoy.

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO, V.R.B. (A NUEVO)

- Es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
- Para obtener el VS (valor del suelo), se acudirá al método de comparación o al método residual .
- El coste de la edificación (CC), será la suma total de los gastos de ejecución material de la obra, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial del constructor.

- Los gastos necesarios (GN) para realizar el reemplazamiento. Impuestos no recuperables y aranceles para formalización de declaración de obra nueva y división horizontal. Honorarios técnicos de proyecto
- Honorarios de dirección de obra. Costes de licencias y tasas de construcción, gastos de administración del promotor, estudios necesarios.
- $V.R.B. = VS + CC + GN$.

VALOR DE REPOSICION NETO, V.R.N. (ACTUAL)

- Es el resultado de deducir el VRB, la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la tasación.
- La depreciación física es el estado de conservación y duración de sus

componentes. Vida útil total y residual. Amortización lineal, donde se establecen las tablas de vida máximas. 100, 75, 50 y 35, para residencial, oficinas, edificios comerciales y edificios industriales. Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo.

- La depreciación funcional es la pérdida que experimenta el V.R.B., de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación la función a la que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, tec.

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Este sistema determina el valor de un inmueble en función de su capacidad para obtener rentas.

BASES

Este método sólo se utiliza para valorar toda clase de bienes que estén arrendados y el valor de tasación no podrá exceder del valor de mercado en el supuesto de encontrarse libre de inquilinos. Se aplica a la valoración de derechos reales:

- Superficie
- Concesión administrativa
- Servidumbre
- Nuda propiedad, usufructo, uso y habitación.
- Tiempo compartido sobre inmuebles
- Compromisos de compra a plazos

Se necesita un mercado representativo de alquileres y será necesario disponer como mínimo de seis datos de rentas de alquiler, la existencia de un contrato de arrendamiento, que esté ligado a una explotación económica.

- TÉCNICAS DE ACTUALIZACIÓN

Son dos:

- Renta actual
- Renta esperada

En la renta actual nos basamos en la actualización permanente, hasta el final de la vida útil del inmueble. Se necesita conocer la renta bruta anual y los gastos anuales para poder calcular este valor. Entre los gastos anuales se encuentran: comunidad, luz, basuras, impuestos, seguros, ibi. También deberemos tener en cuenta el IPC.

Renta anual: $R_n = R_b - G$.

Valor de actualización: $VA = R_n / i$. i = tasa de actualización.

- **PROCEDIMIENTO DEL CÁLCULO**

El cálculo de valor por actualización exige:

- Estimar los flujos de caja
- El valor de reversión
- Tipo de actualización
- Aplicar la fórmula de cálculo.

En el caso de que el inmueble esté arrendado se debe aportar para la tasación el contrato de arrendamiento, el último recibo de la renta abonado y certificación del propietario sobre la ocupación.

MÉTODO RESIDUAL

- **BASES**

Generalmente se aplica a las valoraciones de suelo. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denomina residual y permite determinar el valor de mercado y el hipotecario. Los requisitos para la utilización de este método son:

- La existencia de información adecuada
- De información suficiente
- Información de mercado
- Información sobre rendimiento de promociones similares

- **RESIDUAL ESTÁTICO (MRE)**

Es el más adecuado para cálculo de valores en zonas consolidadas por la edificación. Es el procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales. Se aplicará a solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda empezar la edificación en un plazo no superior a un año.

$VS=F=VM*(1-b)-\text{sumatorio de } Ci$

VS=F= Valor del terreno o inmueble rehabilitar

VM= Valor del inmueble en hipótesis de edificio terminado

b= margen o beneficio neto del promotor

Ci= cada uno de los pagos necesarios

Se deberán justificar razonadamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

- RESIDUAL DINÁMICO

Es el procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados. Se aplicará a terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados ya edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, en caso incluso de obras paralizadas. realizar el cálculo se estimará lo siguiente:

- Flujos de caja
- Tipo de actualización
- Fórmula de cálculo
- Justificación de hipótesis adoptadas.

NORMAS EUROPEAS DE VALORACIÓN

- Las Normas Europeas de Valoración (EVS) 2003 son de especial importancia tanto para aquellos que encargan y utilizan las valoraciones como para los tasadores que las llevan a cabo. Provee un marco de referencia para la realización de informes de valoración homogéneos y coherentes, compatibles con la práctica internacional y con las normas internacionales de contabilidad y de valoración, así como el Derecho comunitario y, como tales, son las únicas normas adaptadas a las circunstancias concretas que rigen Europa.
- Hacen referencia a todas las valoraciones del mundo financiero e inmobiliario.

VALORACIONES CATASTRALES Y DE DERECHOS REALES

- EL CATASTRO INMOBILIARIO
- El catastro es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.
- El valor catastral se determina de forma objetiva para cada bien inmueble, en función de los datos que se tengan en el registro. El valor catastral será la suma del valor catastral del suelo más el valor catastral de las construcciones.
- La determinación del valor se realizará mediante la aplicación de las correspondientes ponencias de valores. En estas ponencias se recogerán los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral.