



PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO

PRESENTACIÓN.

En fecha 8 de enero del año 2000, entró en vigor la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante L.E.C.), aprobada por Ley 1/2000, que ha supuesto una radical modificación respecto al ordenamiento procesal que regía en España desde 1881, introduciendo unos procedimientos novedosos y ágiles por los que encauzar las reclamaciones judiciales.

Tal situación representa una novedad respecto a la legislación anterior, en la que la Prueba Pericial quedaba relegada a un posterior trámite, ya en curso de procedimiento judicial, en el que, con la intervención del Juzgado, siendo éste quien decidía si se practicaba o no el Dictamen, se designaba un perito para pronunciarse sobre materia litigiosa, una vez que ésta había quedado oportunamente concretada en los posicionamientos de una y otra parte. En tales supuestos, el cargo de Perito se había poco menos que oficializado, en el sentido de que eran conocidos los profesionales que se dedicaban a tales menesteres, a quienes los propios Juzgados encomendaban la realización de la pericia. En la actualidad, los peritajes ya se presentan como prueba de la demanda por los propios letrados existiendo unas listas oficiales de los peritos en los Juzgados.

Es por ello, que todos los peritos han de presentar los informes, la petición de provisión de fondos, los papeles de recusación, la estructuración, los análisis de muestra y las conclusiones de una forma igualitaria, tal como marca la L.E.C. y las Normas Europeas de Valoración y, tanto los peritos antiguos como las personas que quieran dedicarse al peritaje, han de efectuar un reciclaje y preparación enmarcados dentro de ellas

DESTINATARIOS.

El curso va dirigido a profesionales del ámbito inmobiliario que estén interesados en obtener una visión lo más concisa, directa y rigurosa posible sobre el tema de las valoraciones dentro de la disciplina inmobiliaria:

- Peritadores judiciales y tasadores en ejercicio.
- Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y personas a ellos adscritas o dependientes por cualquier relación contractual.
- Cualquier otro Operador Inmobiliario con capacidad para actuar en el mercado.
- Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros e Ingenieros Técnicos (Industriales, de Caminos y Montes, y Agrónomos), así como universitarios de estas titulaciones en sus últimos años de carrera.



OBJETIVOS.

- Adquirir los conocimientos y técnicas necesarias para afrontar cualquier valoración y tasación inmobiliaria.
- Conocer el destino propio que puede tener cada tasación y/o valoración que se realice.
- Estudiar el marco legal aplicable a las valoraciones inmobiliarias en la actualidad.

SALIDAS PROFESIONALES.

- Empresas nacionales de tasación.
- Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (API), únicas facultadas para realizar tasaciones judiciales.
- Entidades financieras y aseguradoras.

ACREDITACIONES.

Al finalizar el curso, y una vez superados los exámenes, el Alumno obtiene:

- Diploma y Certificado de Profesionalidad, expedidos por CENPROEX, con el número de horas lectivas y de prácticas cursadas, así como las calificaciones obtenidas.
- **Curso homologado por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) y reconocido por la Asociación Profesional de Peritos Judiciales (A.P.P.J.) que una vez finalizada la acción formativa remitirá al alumno el carné profesional y le incluirá en los juzgados de la zona que solicite.**

CONTENIDO.

MÓDULO I. EL PERITAJE SEGÚN L.E.C. 2000.

Tema 1. QUÉ ES EL PERITAJE. Naturaleza jurídica. Objeto del peritaje. Efectos del peritaje.

Tema 2. QUIÉN ES EL PERITO. Quién puede ser perito. Clases de peritos.

Tema 3. LA DESIGNACIÓN JUDICIAL DE PERITOS.

Tema 4. COMPATIBILIDADES PERSONALES CON EL CARGO: LA ABSTENCIÓN, RECUSACIÓN Y TACHA DE LOS PERITOS. La abstención del Perito. Recusación de Peritos. La tacha de peritos.

Tema 5. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PERITOS: RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA Y PENAL. Obligación de asistir a las vistas si ha sido citado. Obligación de actual fiel y verazmente.

Tema 6. REALIZACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL. Práctica de las pruebas en general. Idioma. Lugar. Contenido del dictamen. Intervención de las partes. Intervención en la vista del juicio. Realización simultánea de reconocimiento judicial y prueba pericial. Casos especiales.

Tema 7. LOS HONORARIOS DEL PERITO.

Tema 8. HOJA DE EXAMEN - LEY DE ENJUICIMIENTO CIVIL.

MÓDULO II. DICTAMEN DE PERITOS: NORMATIVA SEGÚN LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Tema 9. PRÓLOGO. Modalidades de dictamen.



Tema 10. EL DICTAMEN ELABORADO POR PERITOS DESIGNADOS POR LAS PARTES. La aportación de dictámenes elaborados por Peritos designados por las partes. Resolución del tribunal en torno a la presencia de los Peritos en el juicio o en la vista. Las tachas de los Peritos designados por las partes.

Tema 11, EL DICTAMEN EMITIDO POR PERITOS DESIGNADOS POR EL TRIBUNAL. Solicitud de que se emita dictamen por Perito designado por el tribunal. Resolución en torno a la solicitud de designación de Perito por el tribunal. Pertinencia y utilidad del dictamen pericial solicitado. Designación de los Peritos. Llamamiento al Perito designado, aceptación y nombramiento. La provisión de fondos al Perito, a cargo de sus honorarios. Abstención y recusación de los Peritos designados por el tribunal. Preparación, emisión y ratificación del dictamen por el Perito designado por el tribunal.

Tema 12, POSIBLE ACTUACIÓN DE LOS PERITOS EN EL JUICIO O VISTA.

MÓDULO III. L.E.C. 2000: LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO 2000 DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (B.O.E. NÚM. 7 DE 8 DE ENERO DE 2000).

Tema 13, EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Tema 14, TÍTULO PRELIMINAR. DE LAS NORMAS PROCESALES Y SU APLICACIÓN.

Tema 15, LIBRO I. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LOS JUICIOS CIVILES. De la comparecencia y actuación en juicio. De la jurisdicción y de la competencia. De la acumulación de acciones y de procesos. De la abstención y la recusación. De las actuaciones judiciales. De la cesación de las actuaciones judiciales y de la caducidad de la instancia. De la tasación de costas. De la buena fe procesal.

Tema 16. LIBRO II. DE LOS PROCESOS DECLARATIVOS. De las disposiciones comunes a los procesos declarativos. Del juicio ordinario. Del juicio verbal. De los recursos. De la rebeldía y de la rescisión de sentencias firmes y nueva audiencia al demandado rebelde. De la revisión de sentencias firmes.

Tema 17. LIBRO III. DE LA EJECUCIÓN FORZOSA Y DE LAS MEDIDAS CAUTELARES. De los títulos ejecutivos. De la ejecución provisional de resoluciones judiciales. De la ejecución: Disposiciones generales. De la ejecución dineraria. De la ejecución no dineraria. De las medidas cautelares.

Tema 18. LIBRO IV. DE LOS PROCESOS ESPECIALES. De los procesos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores. De la división judicial de patrimonios. De los procesos monitorio y cambiario.

MÓDULO IV. NORMATIVA EUROPEA DE VALORACIÓN.

Tema 19, INTRODUCCIÓN. Ámbito, aplicación y finalidad.

Tema 20, CUESTIONES DE CONFORMIDAD. Normas internacionales. Directivas europeas, práctica y legislación nacional. Derogación de las normas europeas.

Tema 21, EL TASADOR. Acreditación europea, reconocimiento mutuo, reglamentación local y titulación. El tasador - Definición, competencia, cualificaciones y relaciones con el cliente. La relación del tasador con el auditor. Condiciones del contrato.

Tema 22, BASES DE LA VALORACIÓN. Principios de valoración y elaboración de informes. Finalidad de la valoración y bases de valoración uniformes. Valor de mercado. Valor de mercado para el uso actual. Valor de uso alternativo. Valores negativos. Coste de reposición depreciado.

Tema 23, VALORACIÓN DE PROPIEDADES ESPECIALES. Valoraciones basadas en el rendimiento operativo del negocio. Inmuebles Comerciales. Activos agotables - Propiedades con valor decreciente. Plantas industriales, maquinaria y equipamiento. Activos del sector público.



Tema 24. FACTORES ESPECIALES QUE AFECTAN AL VALOR. Factores medioambientales, la repercusión de la presencia de sustancias tóxicas y peligrosas. Propiedades dañadas. Edificios en vías de desarrollo - Trabajos en curso de ejecución. Instalaciones, maquinaria y equip. ajenos al proceso valorados con las construcciones.

Tema 25. VALORACIONES CON FINALIDADES ESPECIALES. Valoración para los informes financieros. Garantía de préstamos / Valores garantizados por hipotecas. Compañías aseguradoras de inversión, sociedades inversoras en propiedades por obligaciones y fondos de pensiones. Sociedades de desarrollo. Valoraciones para los índices de la propiedad inmobiliaria. Evaluación de negocios. Unión temporal de empresas y sociedades limitadas. Propiedades internacionales.

Tema 26. ESTIMACIONES Y VALORACIONES AJENAS AL MERCADO. El concepto de valor subjetivo - valor de inversión. Valoraciones sobre la base del coste de reposición. Valor en uso. Valor de liquidación. Valoraciones de ladrillo y mortero. Pronósticos. Valoraciones retrospectivas. Revisiones de valoraciones. Otras bases de valoración.

Tema 27. CERTIFICADOS DE VALORACIÓN. Principios de la presentación del informe. Certificado de valoración. Advertencias modelo.

Tema 28. LEGISLACIÓN Y PRÁCTICA DE VALORACIONES ESPECÍFICAS. Prefacio. Legislación alemana en relación con las valoraciones para inversiones y para préstamos garantizados por hipotecas. Procedimientos de valoración en España. Procedimientos de valoración en el Reino Unido.

Tema 29. ADENDA. Definición de términos específicos. Código europeo para la realización de las mediciones. Código europeo de conducta. Modelo de condiciones de contrato. Relación de control para la valoración. Norma de desglose entre terreno y edificio. Metodología de valoración normalizada y redacción del informe de análisis, tasación e investigación.

Tema 30. HOJA DE EXAMEN - NORMATIVA EUROPEA DE VALORACIÓN.

MÓDULO V. PRÁCTICAS DE TASACIONES INMOBILIARIAS.

Tema 31. INTRODUCCIÓN. El Perito Judicial en la valoración de inmuebles. La Valoración. Tasación.

Tema 32. VALOR URBANO. Valor Urbano. Significación práctica del concepto de valor. Distribución espacial de los valores urbanos.

Tema 33. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA. La Valoración inmobiliaria. Desajustes funcionales y económicos. El proceso de valoración. Aplicación de los métodos de valoración. Automatización de la Valoración inmobiliaria.

Tema 34. TASACIÓN POR COMPARACIÓN SEGÚN EL MERCADO. Valoración por el método de comparación según el mercado. Etapas en el proceso de evaluación. Estratificación de la muestra de mercado. Ampliación de comparables. Ajuste de precios. Método de Comparación Muestras de Mercado. Valoración de Mercado nº 1 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 2 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 3 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 4 - Resuelto. Orden ECO/805/20003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Tema 35. EL MÉTODO DE COSTE. Definición y Principios. El Coste de Reposición Bruto (CRB). El Coste de Reposición Neto (CRN) o actual. Métodos para determinar el Coste de Construcción por Contrata (CCC). Fuentes de Información para calcular el Coste de Ejecución material. Otros gastos necesarios para la Construcción (GNC) no incluidos en el Coste de Construcción por Contrata. La Depreciación. Manual Cálculo simplificado del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), para obtener el Coste de Ejecución. Material (CEM). Valoración de Coste Reposición nº 1 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 2 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 3 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 4 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 5 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 6 - Resuelto. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Tema 36. EL MÉTODO RESIDUAL. Introducción. Según Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Según RD 1020/1993. Diferentes estudios teóricos. Conclusiones. Valoración Residual nº 1 - Resuelto. Valoración Residual nº 2 - Resuelto. Valoración Residual nº 3 - Resuelto. Valoración Residual nº 4 - Resuelto.

Tema 37. EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN. Valor en Renta o de Capitalización (o Capital Inmobiliario o Valor de Actualización). Método Directo de Capitalización de Rentas o Capitalización de rentas constantes a perpetuidad. Método indirecto de capitalización de rentas o capitalización de rentas constantes a lo largo del tiempo. Valor de Capitalización. Valor de explotación en actividades económicas. Valor de Explotación. Valoración de Capitalización - Resuelto. Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.