

CURSO: PERITACIONES JUDICIALES DEL TÉCNICO

PONENTE: Dña. Ricardo Fernández Valles



Retransmisión en directo
¡Síguela por internet!

SUBVENCIONA:

 musaat

 hna  PREMAAT

ORGANIZA:

 **COAAT** ALMERÍA

COLABORA:

 Colegio Oficial
de Aparejadores
y Arquitectos Técnicos
de Valladolid

Presentación

Desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil (L.E.C.) 1/2000, supuso una radical modificación respecto al ordenamiento procesal del año 1881. Con importantes modificaciones en las actuaciones de los Peritos Judiciales. El Dictamen Pericial se configura, como un instrumento y elemento fundamental de las partes del proceso.

La actividad del Sector Inmobiliario en los sucesivos ciclos inmobiliarios, se producen unas transformaciones, en determinados aspectos , con nuevos paradigmas, con nuevos actores, formas de gestión financiación.....etc, se presenta la actividades de la Peritación Judicial y la Valoración, como un campo importante, que incide en las actuaciones profesionales de los Técnicos.

La actividad Pericial, surgen actuaciones y Procesos sobre todo, en dos campos, que son:

- **Valoraciones:** Infinidad de reclamaciones y casos, en las que es preciso Valorar la Edificación y los activos, o determinadas partidas de Obras.
- **Patologías:** Procedimientos en los que se analiza, diagnostica y evalúan las deficiencias, que pudieran observarse en el proceso Edificatorio.

Los Informes Periciales, tienen una gran importancia y trascendencia suelen ser, en general, imprecisos y no aclaran el origen de los defectos constructivos. Pecando en muchos casos de sobrevalorar los trabajos de reparación y por tanto, sus costos. Y si en estos informes, según los juristas, se abusa de un "Lenguaje críptico y exceso de Tecnicismo"

Objetivos

El presente curso pretende formar al Técnico en los conocimientos esenciales al aportar una herramienta útil, para la realización de una Peritación Judicial basada en los principios del rigor, la ética y la transparencia

El objetivo del Curso por ello, se enfoca y estructura en Tres áreas fundamentales que son :

- **Manual de Elaboración de I. Periciales:** Estudiar los fundamentos y Etapas del Perito precisa para documentar, diseñar, analizar y elaborar un Informe con Rigor y precisión.
- **Valoraciones Inmobiliarias:** Mediante el análisis y aplicación de los métodos, técnicas y normas, adecuadas según Tipología de la Valoración.
- **Patologías en la Edificación:** Como uno de los casos más habituales de las reclamaciones demandadas , en los Procesos Judiciales.

En el Área de la Valoración es de vital importancia el uso de instrumentos, y soluciones DIGITALES para el ANÁLISIS DE DATOS y las VALORACIONES, sin ellas en muchas casos seria complejo su evaluación, por ello es esencial el manejo de la aplicación de Microsoft más utilizada en el mundo con EXCEL, con el uso de los Dashboard y la inteligencia artificial en POWER BI .

Programa

1. DERECHO Y MANUAL INFORME PERICIAL

Tema 1. NOCIONES BÁSICAS DEL DERECHO

- Concepto del Derecho
- Caracteres esenciales del derecho
- Derecho Público y Derecho Privado
- Fuentes del Derecho
- La Ley sus Clases
- Fuentes Secundarias: Jurisprudencia
- Sentencias del Tribunal Constitucional

Tema 2. DERECHO PROCESAL

CONCEPTOS

- Conceptos Básicos
- Fuentes del Derecho Procesal
- Ramas del Derecho Procesal
- Normas índole privado de las partes

ORGANIZACIÓN ADMÓN. DE JUSTICIA

- Tribunales, Audiencias P., Juzgados
- Otros órganos jurisdiccionales profesionales y no profesionales
- Personal Jurisdiccional y Cooperador

Tema 3. PROCESOS CIVILES Y LA PRUEBA

TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

- Juicio Ordinario
- Juicio Verbal
- Juicio Monitorio
- Juicio Cambiario

LA PRUEBA EN EL PROCESO

- Concepto
- Medios de prueba
- Orden de practica de los medios de prueba

Tema 4. PRUEBA PERICIAL

CLASES DE PERITOS

- Perito de Parte
- Perito de Tribunal
- Impugnación de Honorarios
- Perito: Llamamiento, aceptación, nombramiento y Provisión de fondos.

DESARROLLO DE O. JUDICIALES

RECUSACIONES O TACHAS PERITOS

RESPONSABILIDAD CIVIL, PENAL, Y DEONTOLÓGICA DEL PERITO

Tema 5. PRINCIPIOS, OBJETIVOS Y DESTINATARIOS

PRINCIPIOS F. DE UN INFORME

- Rigor
- Ética
- Transparencia

OBJETIVOS DEL INFORME

- Tiempo necesario del informe
- Definición del Asunto y Compromiso

DESTINATARIOS DE INFORME

- Peticionarios
- Abogados
- Jueces

Tema 6. PROCESO, REDACCIÓN, ORATORIA Y COMUNICACIÓN

ASPECTOS DE LA REDACCIÓN

- Redacción Directa
- Redacción en Fases
- La sencillez y la Precisión

ORATORIA Y COMUNICACIÓN

- Presentación Oral
- La selección del contenido

Tema 7. CONCLUSIONES Y RECURSOS DEL PERITO

ASPECTO DE LAS CONCLUSIONES

- Elaboración de las Conclusiones
- Conclusiones fundamentales
- Cliente desea conclusiones no divagaciones

RECURSO DE LA PRACTICA PERICIAL

- Discreción y Confidencialidad
- Ironía
- Respeto y cortesía

ERRORES Y CRITICAS AL INFORME

Tema 8. ESTRUCTURA Y CONTENIDO: DICTAMEN PERICIAL

- Índice y Portada
- Antecedentes y Objeto
- Inspección y Reconocimiento inicial
- Toma de Datos y Fase de Diagnósis
- Descripción de los Daños.
- Análisis y Cálculos Interpretativos
- Dictamen - Diagnóstico de las causa
- Criterios de Intervención – Terapéutica
- Valoración
- Conclusiones
- Anexos de Documentación: Gráfica, Fotográfica y Pruebas

14. VALORACIONES E. FINANCIERA – ECO

- Aspectos de Norma ECO y confluencias
- Norma: Orden ECO 805/2003
- Finalidades, Comprobaciones, Condiciones y Advertencias
- Métodos de Valoración
- Método Comparación
- Método Residual
- Método del Coste
- Método de Capitalización
- Valoración Derechos y limitaciones

15. VALORACIONES CATASTRALES

- Valoración Catastral: Normativa
- Valor del Inmueble Urbano
- Auditoria Catastral
- Valor Catastral en otros Valores Fiscales
- Valor del Suelo
- Determinación del Valor del Suelo
- Unitario
- Repercusión
- Coeficientes correctores de Suelo
- Valor de la Construcción
- Formulario de Valor de la Construcción
- Modulo, Tipología y Categoría
- Coeficientes Valor de Construcción
- Tipos de Reforma
- Valor Catastral Inmueble S+C
- Coeficientes de Valor Catastral
- Actualización Catastral y su implicación
- IBI y Valor de los Suelos Urbanizables

16. VALORACIONES URBANÍSTICAS

- Aspectos del Reglamento TRLS y confluencias
- CRITERIOS DEL REGLAMENTO
- Explotaciones y sus tipos
- VALOR SUELO SITUACIÓN RURAL
- Capitalización Renta Real o Potencial
- Factor Localización y corrección
- Valor de Construcciones
- VALOR SUELO SITUACIÓN URBANIZADO
- Edificabilidades
- Residual Estático y comparación
- Coeficientes K
- INDEMNIZACIONES
- DISPARIDAD CRITERIOS: Calculo Valor

- Catastral y Valor Urbanístico Suelo Urbanizable y sus implicaciones en otros IMPUESTOS

17. EXPROPIACIONES Y RUINAS

- EXPROPIACIONES Y SU VALOR
- Análisis del Procedimiento
- Utilidad Pública o Interés Social
- Proceso Exp. Urgente y P. Especial
- VALOR DEPRECIADO DEL ACTIVO
- Valor porcentual área no Expropiada
- RUINA EDIFICATORIA
- Ruina Técnica
- Ruina Económica
- Ruina Urbanística

18. VALORACIÓN ACTIVOS EN ALQUILER

- Características de Activos de Patrimonio
- Valoración de Activos en Alquileres
- Valor RENTA y Valor TERMINAL
- Rentabilidades
- Rentabilidad Bruta – Renta Neta
- Rentabilidad Volatilidad (T. Vacante)
- Rentabilidad con Inflación
- Valor: RENTA y PLUSVALÍA
- Valor Final o Residual
- Formula Gordon – Shapiro
- Tasa – Exit YIELD, Initial YIELD
- Tasa de crecimiento: g, IPC
- Tasa de Descuento
- Valor Renta: Tasas
- WACC y CAMP

19. VALORACIÓN LOCALES COMERCIALES

- Clases de Locales según Superficie
- Categorías de las Vías Publicas
- Est. Peatonal y Mercado: Parámetros
- Método primero Crujía o COTAFO
- Método de Corrección por Forma

20. VALORACIÓN ACTIVOS NORMAS IVS-RICS

- Aspectos y características de normas
- Bases de valor
- V. Mercado, Renta, V. Inversión, Razón
- Ética, Requisitos y Criterios
- Enfoque comparación Mercado
- Enfoque de Costo
- Enfoque Ingresos: DFC y Capitalización

21. VALORACIONES ESTADÍSTICAS Y AVM

- Aspectos Valoración Estadística
- Valoración Automáticas – AVM
- Valoración By Drive
- Valoraciones Desktop

22. VALORACIÓN EMPRESA INMOBILIARIA

- Aspectos Valoración Empresas I. – SOCIMI
- Método comparativo Mercado Gral.
- Método Descuento Cash-Flow-DCF
- Método GAV, NAV, doble y triple NAV
- Métodos Multiplos: PER y EBITDA

23. VALORACIÓN DERECHOS REALES

- Aspectos de Valoración Derechos
- Nuda Propiedad
- Usufructo
- Uso y Habitación Temporal y Vitalicio
- Derecho Superficie

24. URBANIZACIONES

- Predimensionado Costes: MSV y MSEL
- Parametrización de Costes: Coef K
- Costes Ordinarios
- Costes Extraordinarios

25. ANÁLISIS DE RIESGOS: VALORACIÓN

- Aspectos de Análisis de Riesgo
- Identificación de Riesgo
- Valoración de Riesgos
- Riesgos legales y urbanísticos
- Riesgos técnicos
- Riesgos Económicos y Financieros
- Riesgos Mercado y Comerciales

26. ESTRUCTURA G. INFORME VALORACIÓN

- Aspectos generales y Esquema
- Desarrollo Informe: contenidos Esq.
- Informe Simplificado y Esquema
- Instrucciones, Términos y supuestos de valoración de activos inmobiliarios
- Abreviaturas y Definiciones en IVS

CASOS – DIGITALIZACIÓN – ANEXOS

- CASOS PRÁCTICOS
- Relación de casos P. en función de tipo Inversión sector: SUELO, PROMOCIÓN, PATRIMONIO
- DIGITALIZACIÓN Y CASOS
- Uso de las TIC, mediante EXCEL y POWER BI en parte de los casos Prácticos, como hoja de Trabajo o Plantilla.
- ANEXOS 1 – OTROS DOC. TEMARIO
- Temas específicos y complementos al programa Lectivo de las diversas áreas.

Casos Prácticos

- 1.- Valoración Suelo Urbanizado– M . Residual y M. Comparación
- 2.- Valoración Expropiación del negocio Restaurante
- 3.- Valoración de Suelo urbanizable – Patrimonial de Ayuntamiento
- 4.- Valoración de Expropiación de una Finca en Suelo RURAL
- 5.- Valoración de Suelo de un edificio entre Medianerías
- 6.- Valoración de un Suelo de Uso HOTELERO
- 7.- Valoración Expropiación de una Finca – Perito Judicial
- 8.- Valoración Suelo Urbano , en Expansión de la ciudad
- 9.- Estudio Comparativo de Suelos usos Residencial y HOTELERO
- 10.- Valoración de LIMITACIÓN DE DOMINIO – Orden ECO -805
- 11.- Impugnación de una Liquidación del Impuesto de PLUSVALÍA
- 12.- Valor Expropiación de parte Finca y Demérito - TSJ -Perito Judicial
- 13.- Valoración de Hotel – Préstamo Hipotecario
- 14.- Tasación Pericial Contradictoria – ITP y AJD – P. Adm. Y P. Tercero
- 15.- Promoción Inmobiliaria de Naves Industriales – P. IND.- SEPES
- 16.- Dictamen Pericial PATOLOGIAS – Perito Judicial



12 horas lectivas + 1 hora digitalización.



Martes de 16:30 a 19:30 horas
Jueves de 16:30 a 20:00 horas



Videoconferencia *online* en directo



Plazas limitadas, es necesario inscribirse antes del **11 de abril de 2023 a las 13:00h** (horario peninsular). En caso de superarse el número de plazas se adjudicarán mediante orden de inscripción



SEDE del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Almería
Calle Antonio González Egea, 11, 04001 Almería – 950 62 14 07
formacion@coaat-al.es



**Precio Colegiados: 90 €*
Precio no Colegiados: 120 €**

- MUSAAT SUBVENCIONA A SUS RESPECTIVOS MUTUALISTAS CON 30 €, IMPORTE QUE SE DETRAERÁ DEL PRECIO DE LA MATRÍCULA.
- HNA-PREMAAT subvenciona con 30 €, a sus mutualistas que lo soliciten en: <https://productos.premaat.es/landing/cursos-coaat/cursos>

Debes presentar en tu Colegio el certificado de Hna-Premaat que recibirás previamente por email para optar al descuento.

En la inscripción debes solicitar el descuento por mutualista de una o dos mutuas.

CALENDARIO 2023

ABRIL

L	M	X	J	V	S	D
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

- **Colegiados COATVA, Colegiados en el Colegio de Arquitectos de Valladolid y Precolegiados.** Se ruega reservar plaza en el Gabinete Técnico (Tfno.: 983361273; e.mail: soniarilova@coatva.es) o a través de www.coatva.es