



# EL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE LA RIOJA

ORGANIZA:

## CURSO PRÁCTICO: *EL INFORME PERICIAL*

*COMPOSICIÓN, ESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN DE MODELOS DE VALORACIÓN*

Colabora: Fundación para la Promoción de la Ingeniería Agronómica

***Subvencionable hasta el 100% para trabajadores por cuenta ajena.***

*(Sujeto a la existencia de crédito por parte de la empresa y al porcentaje de bonificación disponible en la misma).*

### **Presentación**

---

La creciente especialización de las actividades profesionales así como la existencia de estándares profesionales de valoración de activos están influyendo de forma paulatina y creciente en el modo de abordar la realización de los informes periciales y de valoración. No podemos olvidar que todo el trabajo del ingeniero se ve reflejado en el informe o dictamen que emite y consecuentemente determinará la calidad percibida por el cliente o usuario del documento.

En este contexto se presenta este curso, cuya primera parte está dedicada a la elaboración de informes y dictámenes periciales y de valoración mientras que la segunda está dedicada a la construcción de modelos mediante hoja de cálculo.

En la primera parte, y a modo de introducción, se describirán los principales estándares profesionales a nivel europeo, las bases de valor más aceptadas así como las metodologías y las buenas prácticas de valoración. Adicionalmente se revisarán una serie de conceptos habituales en los informes de valoración así como los requisitos éticos de acuerdo con los estándares de valoración. A continuación se analizarán los contenidos aconsejables de los términos de contratación de trabajos de valoración y periciales y aspectos como información restringida, tratamiento de las evaluaciones críticas o determinación de honorarios. Posteriormente se determinarán los contenidos y estructura aconsejables de los informes de valoración y de los dictámenes periciales, tratando aspectos como las inspecciones y comprobaciones, la inclusión de hipótesis y supuestos o las restricciones de uso.

La segunda parte está principalmente enfocada a la aplicación práctica mediante hoja de cálculo, es decir a la construcción de un modelo de valoración en un contexto de expropiación forzosa. Se emplearán diversas funciones y características de la hoja de cálculo que podrán ser empleadas en otros modelos de valoración.

### **Objetivos**

---

- Describir los principales estándares profesionales a nivel europeo, las bases de valor más aceptadas así como las metodologías y las buenas prácticas de valoración.
- Revisar conceptos habituales en los informes de valoración.
- Analizar los contenidos aconsejables de los términos de contratación de trabajos de valoración y periciales y aspectos como información restringida, tratamiento de las evaluaciones críticas o determinación de honorarios.
- Determinar los contenidos y estructura aconsejables de los informes de valoración y de los dictámenes periciales.
- Que el alumno construya un modelo de valoración mediante hoja de cálculo.

### **PARTE 1. Elaboración de informes periciales y de valoración (4 h.)**

#### 1. Introducción

- 1.1. Valoración vs Peritación
- 1.2. Descripción de los principales estándares internacionales en valoración de activos: RICS e IVS
- 1.3. Bases de valor
- 1.4. Metodologías de valoración
- 1.5. Concepto de buenas prácticas profesionales

#### 2. Conceptos habituales en los informes de valoración

- 2.1. Valor y precio
- 2.2. Capitalización, actualización y descuento financiero
- 2.3. Coste de reposición
- 2.4. Daños y perjuicios
- 2.5. Daño emergente
- 2.6. Demérito
- 2.7. Homogeneización de testigos
- 2.8. Lucro cesante
- 2.9. Usufructo y nuda propiedad
- 2.10. Valor residual
- 2.11. Valor de suelo y valor de vuelo
- 2.12. Valor venal

#### 3. Requisitos éticos

- 3.1. Confidencialidad
- 3.2. Objetividad e independencia
- 3.3. Conflictos de interés

#### 4. Términos de contratación

- 4.1. Concepto
- 4.2. Términos mínimos
- 4.3. Identificación y estatus del valorador o del perito
- 4.4. Identificación del cliente y de otros usuarios previstos
- 4.5. Finalidad de la valoración o de la pericial
- 4.6. Identificación del activo a valorar
- 4.7. Bases de valor
- 4.8. Fecha de valoración
- 4.9. Alcance de las investigaciones
- 4.10. Naturaleza y fuentes de información utilizadas por el técnico
- 4.11. Hipótesis y supuestos
- 4.12. Restricciones de uso, distribución o publicación
- 4.13. Descripción del contenido del informe a emitir
- 4.14. Evaluaciones críticas
- 4.15. Determinación de honorarios

#### 5. Elaboración de informes

- 5.1. Elección de la metodología
- 5.2. Inspecciones y comprobaciones
- 5.3. Hipótesis y supuestos

- 5.4. Desviaciones y supuestos especiales
- 5.5. Informes afectados por legislación
- 5.6. Inclusión de otras valoraciones
- 5.7. Restricciones de uso y publicación
- 5.8. Actualizaciones de valor
- 5.9. Problemas habituales
- 5.10. Modelos de estructura de informe

6. Coloquio e intercambio de experiencias

## **PARTE 2. Modelos de valoración de activos (4 h.)**

7. Construcción de modelos de valoración con hoja de cálculo

- 7.1. Fundamento
- 7.2. Decálogo
- 7.3. Funciones
- 7.4. Cuadros de control
- 7.5. Otras características
- 7.6. Estructura básica de un modelo

8. Construcción en MS Excel de un modelo de valoración por capitalización de rentas según Ley de suelo 2008 y reglamento

---

### **Profesorado**

---

#### **D. FCO. JAVIER RIBAL SANCHIS**

Dr. Ingeniero Agrónomo (COIAL col. 1747)

Economista (COEV col. 9888).

Ingeniero Profesional Registrado (IPR 0026)

Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS 5627030)

Profesor Dpto. de Economía y Ciencias Sociales (Universidad Politécnica de Valencia)

Subdirector de Coordinación de Proyectos de Taxo Valoración (Grupo Tinsa)

---

### **Fechas, Duración, Horario y lugar de celebración**

---

FECHA: 14 y 15 de Noviembre de 2014 (Viernes y Sábado).

DURACIÓN: 8h

HORARIO: 16:30h a 20:30h (Viernes) y de 9.30:00h a 13:30h (Sábado).

LUGAR: Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de La Rioja  
Calle de Vélez de Guevara, 53, 26005 Logroño, La Rioja

---

### **Precio matrícula**

---

Colegiados:

*Colegiados en situación de desempleo*..... 70 euros.  
*Colegiados en activo*..... 95 euros.

Otros profesionales:

*No colegiados* ..... 180 euros.

**Formaliza tu matrícula en:**

FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN DE LA INGENIERÍA AGRONÓMICA

Tel.: 963 890 216/617 544 576

[fpia@coial.org](mailto:fpia@coial.org)

Datos bancarios para la formalización de la matrícula:

Banco de Sabadell ES97- 0081-7352-48-0001164922.

**Se recomienda al alumno acudir al curso con un ordenador portátil.**

**El curso se celebrará con un número mínimo de alumnos de 16.**

El Certificado de Asistencia se otorgará a todo alumno que haya asistido al 80% del total de horas lectivas.

**Condiciones de inscripción/matriculación:**

En caso de cancelar la inscripción a un curso una vez iniciado éste, no se devolverá el importe de la matrícula.

Cualquier anulación que se produzca con 2 días laborables, o menos, de antelación a la fecha de inicio de un curso, tendrá una retención del 50% del importe de la matrícula en concepto de gastos de administración y reserva de plaza.

La inscripción podrá realizarse hasta 2 días antes del comienzo del curso enviando un correo electrónico a [fpia@coial.org](mailto:fpia@coial.org) mostrando tu interés e indicando datos completos (nombre, apellidos, tlf. de contacto).

Nota. Indicar en el correo electrónico si estás interesado en acogerte a la bonificación de la Fundación Tripartita y que los trámites sean gestionados por la empresa subcontratada por la FPIA para tal caso.