



**EL TITULADO PROFESIONAL DIPLOMADO -TECPEVAL-
TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS
«ACTIVIDADES ESPECIALISTAS Y SUS FUNCIONES»**

ACTIVIDADES ESPECIALISTAS DEL -TECPEVAL- TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS

Las Valoraciones Inmobiliarias abarcan campos muy diversos. Los podemos resumir en los siguientes:

- **LOGÍSTICA INMOBILIARIA (compra, venta, alquiler, traspaso).**
- **FINANCIACIÓN Y CRÉDITOS.**
- **EXPEDIENTES DE SUSPENSIÓN DE PAGOS.**
- **EXPEDIENTES DE AGRUPACIÓN DE EMPRESAS (FUSIÓN) O FRACCIONAMIENTO DE EMPRESAS.**
- **VALORACIÓN PARA UNIDADES EJECUTIVAS:**
 - ... *SEGURIDAD SOCIAL*
 - ... *HACIENDA*
 - ... *JUZGADOS*
- **SEGUROS.**
- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**
- **GESTIÓN URBANÍSTICA.**
- **HERENCIAS.**
- **EXPROPIACIÓN.**
- **OTRAS FINALIDADES.**

Y cuantas otras intervenciones que no interfieran en intrusismo profesional que les sean propias a otros profesionales con título académico.

EL TITULADO PROFESIONAL DIPLOMADO -TECPEVAL- TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS: «SUS FUNCIONES»

Como hemos referido en el punto anterior muchas son las funciones y responsabilidades que tiene el Técnico en Peritaciones y Valoraciones Inmobiliarias frente a terceros, por tal motivo, tan sólo vamos a enumerar aquellas que sin duda son las más importantes, y las que, a nuestro entender, son de especial interés para todos los futuros profesionales, todo ello con el propósito y objetivo primordial de poder, de forma altamente cualificada, evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles, al igual que en la elaboración de los dictámenes que le sean encomendados, como profesional especialista en la materia, en las designaciones periciales judiciales o de cualquier otra índole.

LOGÍSTICA INMOBILIARIA

Dentro de lo que denominaríamos logística inmobiliaria, destacaríamos las valoraciones en la compra-venta de inmuebles y los arrendamientos:

1. En la Compra-Venta de inmuebles la labor del perito será la determinación de respectivos precios y asesorar al vendedor y/o comprador en la transacción. Teniendo en cuenta que el Código Civil, en su artículo 333 define a los bienes inmuebles como «Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación»,

Se considerarán objetos de la valoración:

... terrenos, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridos al suelo.

... árboles, plantas y frutas pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

... todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioramiento del objeto.

... todo o que aún siendo bien mueble (movible), esté destinado a un sólo fin o forme parte circunstancial a un bien inmueble.

2. Cuestiones arrendatarias. En este supuesto el técnico se encargará de asesorar al propietario sobre los tipos de alquileres aceptables, en cuanto a inversión; determinar la valoración relativa a obras de conservación o mejora, así como la parte repercutible en los alquileres y a estimar el valor de mercado de los inmuebles en régimen de alquiler en caso de venta.

FINANCIACIÓN Y CRÉDITOS

En este caso se determinará el valor hipotecable de un bien inmueble, sugiriendo criterios de actuación a un inversor para decidir la adquisición de créditos hipotecarios.

SEGUROS

Se estima el valor de las porciones «destruibles» de un inmueble al efecto de la determinación de un seguro.

FISCALIDAD

En este aspecto el objetivo es determinar el valor de los terrenos a efectos de contribución territorial urbana, impuesto del patrimonio, transmisiones y derechos reales, así como toda clase de tributos.

VALORACIÓN PARA UNIDADES EJECUTIVAS: SEGURIDAD SOCIAL; HACIENDA; JUZGADOS

El Perito, en estos casos, transmite al tribunal o a la administración pública u órgano de ésta, correspondiente información especializada o técnica, realizando el informe del inmueble con su valoración; pero el proceso valorador nunca consiste en una mera aplicación mecánica de fórmulas y métodos, sino de una exposición razonada basada en los fundamentos matemáticos de los mismos.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En este supuesto se realiza una evaluación de los efectos que una determinada política de ordenación del suelo puede tener en el mercado inmobiliario. Contribuir con los estudios económicos y de poder adquisitivo a tomar decisiones, tanto a nivel político de planeamiento, como a nivel privado de promoción.

GESTIÓN URBANÍSTICA

A lo largo de todo el proceso urbanizador, desde el planeamiento hasta la materialización de su ejecución, asumen una participación decisiva tanto las entidades públicas, como las particulares.

A los entes públicos corresponde, en principio, la dirección del proceso ejecutivo, sin perjuicio de respetar la iniciativa de los propietarios, quienes deben atribuir a la acción urbanística de aquellos.

En líneas generales, la gestión urbanística puede:

... realizarse directamente por la Administración (gestión pública directa);

...//...

... realizarse de forma conjunta por la Administración y los particulares (fórmulas mixtas de gestión);

... encomendarse totalmente a la iniciativa privada (gestión por particulares).

En la gestión urbanística el perito determina el valor urbanístico del suelo a efectos expropiatorios. En un sistema de permutas (techo edificado como forma de pago), determina la cuantía de dichas permutas.

HERENCIAS

Se asesora en un reparto equitativo entre iguales calculando el valor de los distintos bienes ante el reparto de una herencia.

EXPROPIACIÓN

La expropiación urbanística, como toda expropiación, supone la privación coactiva, por causa de utilidad pública o interés social, de un bien o derecho patrimonial, mediante la correspondiente indemnización.

Denominamos expropiación urbanística a aquella expropiación que tiene, en sentido amplio, como finalidad la ejecución del planeamiento urbanístico o esté motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

El perito interviene en la determinación del justiprecio. La indemnización es consustancial a la propia institución de la expropiación, dado que su omisión transmuta a ésta en confiscación o despojo.

OTRAS FINALIDADES

Por último cabe resaltar la utilización del peritaje para arbitrar entre valoraciones contradictorias de un bien y el asesoramiento sobre la facilidad de realizar obras de rehabilitación, remodelación o reconstrucción.