

# CURSO: PERITACIONES JUDICIALES DEL TÉCNICO

PONENTE: Dña. Ricardo Fernández Valles



Retransmisión en directo  
¡Síguela por internet!

SUBVENCIONA:

 **musaat**



 **PREMAAT**

ORGANIZA:

 **COAAT ALMERÍA**

COLABORA:



**coatza**  
Colegio Oficial de Aparejadores  
y Arquitectos Técnicos  
de Zamora

## 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 .

## **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**

- Civil
- Penal
- Disciplinaria
- Deontológica

### **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

## **VALORACIONES INMOBILIARIAS**

### **Tema1. INTRODUCCIÓN**

- Marco Legal Valoraciones Inmobiliarias

### **Tema 2. CONCEPTOS GENERALES VALORACIONES**

- Conceptos del Precio
- Coste
- Valor de Mercado y Mercado Perfecto

### **Tema 3. TIPOS DE VALORACIONES**

#### **TIPOS DE PROCEDIMIENTOS**

- Valoraciones Libres o de Ámbito Privado
- Valoraciones Administrativas
- Definiciones Valor Privado y Público
- Normas Internacionales – IVS y Rics
- Comparativas V. nacional e internacional

### **Tema 4. VALOR DE UN ACTIVO INMOBILIARIO**

#### **ESTRUCTURA DEL ACTIVO INMOBILIARIO**

- Valor del Mercado
- Suelo
- Costes de Construcción
- Gastos de la Promoción
- Beneficio del Promotor

#### **INTERRELACIÓN ENTRE LOS FACTORES DEL ACTIVO**

### **Tema 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN LIBRES**

#### **MÉTODOS SINTÉTICOS**

- Método Comparación y otros M.C.Ética

#### **MÉTODOS ANALÍTICOS**

- Métodos analíticos del Activo Inmobiliario
- Método Residual
- Método del Coste
- Método de Capitalización

#### **ESTRUCTURA COSTES P. INMOBILIARIA**

### **Tema 6. VALORACIÓN DE ENTIDADES FINANCIERAS**

#### **NORMATIVA: ORDEN ECO 805/2003**

- Comprobación ,condicionante ,advertencia

#### **MÉTODOS DE VALORACIÓN**

- Método Comparación
- Método del Coste
- Método de Capitalización
- Método Residual

#### **VALORACIÓN DE DERECHOS REALES**

### **Tema 7. VALORACIONES URBANISTICAS**

## **CRITERIOS GENERALES REGLAMENTO**

- Explotaciones y sus Tipos

### **VALOR SUELO SITUACIÓN RURAL**

- Capitalización Renta Real o Potencial
- Factor Localización y corrección del Valor

### **VALOR SUELO S. URBANIZADO**

- Edificabilidades
- Residual E. Normativa Catastral

### **Tema 8. EXPROPIACIONES E INFORMES DE RUINAS EN LA EDIFICACIÓN**

#### **EXPROPIACIONES Y SU VALOR**

- Análisis del Procedimiento

#### **RUINAS EDIFICATORIAS**

- Ruina Técnica
- Ruina Económica
- Ruina Urbanística

## **PATOLOGÍAS EN LA EDIFICACIÓN**

### **Tema1. INTRODUCCIÓN A LAS PATOLOGÍAS**

### **Tema 2. CONCEPTOS A. PERICIALES DEL TÉCNICO**

- Informe
- Dictamen
- Certificado

### **Tema 3. ELABORAR E INVESTIGAR PATOLOGÍAS**

- Información y Antecedentes
- Reconocimiento – Pre-diagnosis
- Síntomas - Causas
- Diagnóstico
- Tratamiento o Terapéutica

### **Tema 4. PATOLOGÍAS EDIFICACIÓN Y CAUSAS**

- Concepto de Patologías Estructurales
- INTERNAS : Proyecto, Ejecución , Materiales, Mantenimiento
- EXTERNAS : Procesos Naturales , Siniestros

### **Tema 5. PATOLOGÍAS COMUNES EN PERITACIÓN**

- Humedades
- Fisuras y Grietas
- Deformaciones

### **Tema 6. PATOLOGÍAS DE LAS HUMEDADES**

#### **DAÑOS AFECCIÓN POR HUMEDAD**

#### **TIPOLOGÍAS**

- Capilaridad
- Filtración
- Condensación

# Programa

## **Tema 7. VALORACIONES URBANÍSTICAS**

### **PATOLOGÍAS MUROS**

- Tipos de lesiones.
- Sintomatología. Causas y Diagnóstico
- Patología de los muros de contención

### **PATOLOGÍAS FACHADAS**

- Tipos de lesiones.
- Sintomatología. Causas y Diagnóstico
- Patología cerramientos de fachada.

### **PATOLOGÍAS CUBIERTAS Y AZOTEAS**

- Sintomatología. Causas y Diagnóstico
- Patología de los Cubiertas y Azoteas
- E. singulares Cubierta y Azoteas

## **Tema 8. PATOLOGÍAS GENERALES : FISURACIONES, GRIETAS, DEFORMACIONES**

- Fisuraciones en Elementos constructivos
- Grietas
- Deformaciones

## **Tema 9. PATOLOGÍAS TERRENO EN LOS EDIFICIOS**

- Nivel Freático y Tipos de lesiones.
- Patología Terrenos Roca y Deslizantes
- Patología Terrenos Arcillas Expansivas
- Patología Terrenos Kársticos
- Patologías Terrenos de Relleno

## **Tema 10. ESTRUCTURA G. INFORME PERICIAL**

- Aspectos generales y Esquema de I.
- A. Histórico y Desarrollo de Informe.
- Analítica , Diagnosis y Conclusiones

## **CASOS – DIGITALIZACIÓN - ANEXOS**

### **Casos Prácticos**

- Relación de los casos P. en función del Área.

### **Digitalización y Casos**

- Uso de EXCEL y POWER BI, en parte de los casos Prácticos, como hoja 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 PATOLOGÍAS – Perito Judicial

## PONENTE

### **D. Ricardo Fernández Valles**

- Arquitecto Técnico
- M.D.I. .- Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias
- Master en Gestión Empresarial de las P.Y.M.E.S.
- Profesor C. Derecho y Técnicas Urbanísticas – Universidad San Pablo CEU
- Experto Desarrollos Formativos , todos los niveles : Presencial e In-Company
- Perito Judicial y Tasador



12 horas lectivas + 1 hora digitalización.



Miércoles 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 **21 de junio 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

### JUNIO

| 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 |    |    |

### JULIO

| 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 |
| 31 |    |    |    |    |    |    |

**INSCRIPCIONES A TRAVÉS DE TU COLEGIO**