

CURSO: PERITACIONES JUDICIALES DEL TÉCNICO

PONENTE: Dña. Ricardo Fernández Valles



Retransmisión en directo
¡Síguela por internet!

SUBVENCIONA:

 **MUSAAT**



 **PREMAAT**

ORGANIZA:

 **COAAT ALMERÍA**

COLABORA:



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.



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 |

INSCRIPCIONES A TRAVÉS DE TU COLEGIO