

## DATOS GENERALES DE LA ASIGNATURA

**ASIGNATURA:** Peritaciones y Tasaciones Inmobiliarias

**PLAN DE ESTUDIOS:** Grado en Arquitectura Técnica

**GRUPO:** 1718-T

**CENTRO:** Escuela Politécnica Superior

**CARÁCTER DE LA ASIGNATURA:** Obligatorio

**ECTS:** 6,0

**CURSO:** 4º

**SEMESTRE:** 2º Semestre

**IDIOMA EN QUE SE IMPARTE:**

Castellano, excepto las asignaturas de idiomas que se impartirán en el idioma correspondiente

## DATOS DEL PROFESOR

**NOMBRE Y APELLIDOS:** Francisco Javier Martínez Iranzo

**EMAIL:** [fjmartinez@uemc.es](mailto:fjmartinez@uemc.es)

**TELÉFONO:** 983 00 10 00

**HORARIO DE TUTORÍAS:** Jueves a las 20:00 horas

**BREVE CV:**

Profesor asociado universitario desde 2005. Doctor por la Universidad de Vigo. Arquitecto por la Universidad de Valladolid; especialidad edificación; agente de la propiedad inmobiliaria; Título en mediación civil y mercantil; delegado TASALIA SOCIEDAD DE TASACIONES en Castilla y León; perito judicial. Técnico superior en prevención de riesgos laborales en las especialidades de Seguridad, higiene industrial y ergonomía y psicología, Coordinador de seguridad. Experto en sistemas de gestión de seguridad, calidad y medio ambiente. Profesor de Gestión y auditoría en PRL y de la especialidad de seguridad en el MASTER UNIVERSITARIO DE PRL DE LA UEMC. Ejercicio de la profesión con más de 15 años de experiencia. Área de especialización: peritaciones y tasaciones/prevención y seguridad laboral. Línea de investigación en análisis, valoraciones, mercado inmobiliario y sostenibilidad.

## DATOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNATURA

**DESCRIPTOR DE LA ASIGNATURA:**

Se trata de una asignatura en la que se lleva a cabo la docencia teórico-práctica, conocimientos y procesos de aprendizaje respecto a actividades técnicas de cálculo, peritaciones, valoraciones y tasaciones inmobiliarias, estudios de viabilidad económica de una promoción inmobiliaria así como la redacción de informes, dictámenes y documentos técnicos correspondientes.

Peritaciones y tasaciones inmobiliarias es una asignatura obligatoria del plan de estudios de grado en arquitectura técnica, en el último curso y semestre, cuya materia constituye en sí una serie de competencias específicas que generan una especialidad o línea de profesionalización específica en el ámbito de la edificación.

Las competencias generales y específicas así como el resultado de aprendizaje que debe adquirir un alumno para superar la asignatura son fundamentales para una de las salidas y actividad profesional del graduado en arquitectura técnica siendo este un agente interviniente en el proceso edificatorio y perteneciente al sector servicios dentro del sector inmobiliario, ocupando una función primordial en el servicio al consumidor y la aplicación del desarrollo sostenible aplicado al sector. La figura del graduado en arquitectura técnica es fundamental para, de forma individual o en colaboración con otros técnicos, desarrollar una competencia técnica cual es todo lo relacionado con las peritaciones y valoraciones inmobiliarias para múltiples finalidades: garantía, administrativas,

procedimientos judiciales, libres, etc.

**CONTENIDOS DE LA ASIGNATURA:**

- 1.- Introducción a la valoración inmobiliaria. Definición; concepto; variables y tipos. Aplicación y principios.
- 2.- Estructura general del informe de valoración. Procedimientos y normas generales. Métodos de valoración.
- 3.- El mercado inmobiliario. Método de valoración por comparación. Método del coste .vrb .vm. Concepto de depreciación.
- 4.- Matemática financiera y su aplicación en la valoración.
- 5.- El valor de mercado del suelo. Los métodos residuales estático y dinámico. Aplicaciones.
- 6.- Método de actualización.
- 7.- Otros bienes y derechos susceptibles de valoración.
- 8.- Conceptos generales y ámbito de aplicación: valoraciones administrativas, urbanísticas, t.p.c., procedimientos judiciales.
- 9.- Valoraciones de garantía. Ámbito, marco legal y normativa de aplicación a la tasación hipotecaria.
- 10.- Actividad profesional en la valoración.

**RECURSOS DE APRENDIZAJE:**

A lo largo del desarrollo de la asignatura, se utilizarán aquellos recursos que facilitan y dan soporte al proceso de enseñanza-aprendizaje, tales como recursos bibliográficos expuestos en el apartado bibliografía y que pueden ser objeto de desarrollo y/o ampliación en el transcurso de la asignatura, esquemas elaborados por el profesor con puesta a disposición a los alumnos, catálogos, fotografías, para ello se utilizará cañón de proyección, PC. Tratamiento de textos y presentaciones, pizarra y material fungible diverso.

Salvo indicación y finalidad expresa del profesor, los alumnos no podrán utilizar en el aula ningún dispositivo móvil, portátil o similar.

**COMPETENCIAS Y RESULTADOS DE APRENDIZAJE A ADQUIRIR POR EL ALUMNO**

**COMPETENCIAS BÁSICAS:**

- CB2. Que los estudiantes sepan aplicar sus conocimientos a su trabajo o vocación de una forma profesional y posean las competencias que suelen demostrarse por medio de la elaboración y defensa de argumentos y la resolución de problemas dentro de su área de estudio
- CB3. Que los estudiantes tengan la capacidad de reunir e interpretar datos relevantes (normalmente dentro de su área de estudio) para emitir juicios que incluyan una reflexión sobre temas relevantes de índole social, científica o ética
- CB4. Que los estudiantes puedan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado como no especializado
- CB5. Que los estudiantes hayan desarrollado aquellas habilidades de aprendizaje necesarias para emprender estudios posteriores con un alto grado de autonomía

**COMPETENCIAS GENERALES:**

- CG01. Capacidad de análisis y síntesis.
- CG02. Capacidad de organización y planificación

- CG03. Comunicación oral y escrita en la lengua nativa
- CG06. Capacidad de gestión de la información
- CG07. Resolución de problemas
- CG08. Toma de decisiones
- CG09. Trabajo en equipo
- CG10. Trabajo en un equipo de carácter interdisciplinar
- CG11. Trabajo en un contexto internacional
- CG12. Habilidades en las relaciones interpersonales
- CG14. Razonamiento crítico
- CG15. Compromiso ético
- CG16. Aprendizaje autónomo
- CG17. Adaptación a nuevas situaciones
- CG19. Iniciativa y espíritu emprendedor
- CG20. Liderazgo
- CG21. Conocimiento de otras culturas y costumbres
- CG22. Motivación por la calidad
- CG23. Sensibilidad hacia temas medioambientales
- CG24. Orientación a resultados
- CG25. Orientación al cliente

#### COMPETENCIAS ESPECÍFICAS:

- CE12. Conocimientos básicos del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de los procedimientos de contratación administrativa y privada
- CE34. Capacidad para confeccionar y calcular precios básicos, auxiliares, unitarios y descompuestos de las unidades de obra; analizar y controlar los costes durante el proceso constructivo; elaborar presupuestos
- CE43. Aptitud para el desarrollo de estudios de mercado, valoraciones y tasaciones, estudios de viabilidad inmobiliaria, peritación y tasación económica de riesgos y daños en la edificación

#### RESULTADOS DE APRENDIZAJE:

El alumno será capaz de:

- Elaborar informes de tasación inmobiliaria aplicando los métodos de valoración de inmuebles según legislación vigente, sea cual sea la finalidad de la tasación. También podrá realizar análisis y estudios de viabilidad de inversiones inmobiliarias, y estudios de mercado.
- Estará capacitado para actuar como perito de parte o perito tercero ante la Administración y elaborar informes escritos así como presentaciones orales efectivas relacionados con el ámbito profesional argumentando hipótesis, desarrollo, conclusiones, y contenido general de informes técnicos de forma clara, coherente y adecuada.
- El alumno sabrá analizar el desarrollo económico de riesgos y daños en la edificación.

#### BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS DE REFERENCIA GENERALES

##### BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.
- Ley de Ordenación de la Edificación.
- Código Civil.
- Ley de Arrendamiento Urbanos
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras.

- EHA/3011/2007.
- EHA/864/2008.
- Ley del suelo 8/2007.
- Texto refundido de la Ley de Suelo. 2008
- R.D. 1492/2011 Reglamento ley de suelo.
- Ley 29/1987 de 18 de diciembre. Impuesto sobre sucesiones y donaciones.
- Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.
- R.D. Ley 4/2000 medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario.
- Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y renovación urbanas

**BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA:**

- Manual de valoraciones urbanísticas : según el reglamento de la Ley del Suelo : (R.D. 1.492/2011) / Vicente Caballer Mellado, Gerardo Roger Fernández-- Valencia : Tirant lo Blanch, 2012
- Manual de Gestión Inmobiliaria. Centro Europeo de Formación.
- Valoraciones Inmobiliarias. Centro de Estudios Adams
- Métodos de valoración inmobiliaria. Ediciones Mundi-Prensa
- Arquitectura Legal y Tasaciones Inmobiliarias. Editorial Rueda
- Guía inmobiliaria. El Norte de Castilla
- Precios de Mercado. COAPI
- Su vivienda. El diario "El mundo"
- Oficina virtual del catastro
- Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Ed. Ariel. Joseph Roca Cladera.

**WEBS DE REFERENCIA:**

Web / Descripción

<http://www.tasalia.es>

Sociedad de Tasaciones.

<http://www.idealista.com>

Portal inmobiliario.

<http://www.tododerecho.com>

Portal jurídico.

<http://www.jcyl.es>

Sitio web de la Junta de Castilla y León.

**OTRAS FUENTES DE REFERENCIA:**

Constitución española 6 de Diciembre de 1978.

Datos Instituto Nacional de Estadística.

Elementos de Derecho. Editorial Mc Graw Hill. Vicente Del Valle.

## **METODOLOGÍAS:**

### **MÉTODO DIDÁCTICO:**

Se usará el método expositivo mediante clases presenciales teóricas donde se transmitirán los contenidos teóricos apoyados con ejemplos. Posteriormente el alumno desarrollará las competencias mediante trabajo autónomo en el que asimile y fije, a través del estudio de contenidos teóricos, los conocimientos básicos. El método también incluye tutorías (clases de apoyo para que el alumno profundice y repase los conocimientos adquiridos) y laboratorio informático (exposición de contenidos y práctica individual por parte de los alumnos).

### **MÉTODO DIALÉCTICO:**

El alumno participará e intervendrá con una visión crítica sobre los temas propuestos en cada momento. Las clases prácticas se alternarán y solaparán con las teóricas aplicando, mediante lenguajes gráficos y escritos, los contenidos básicos relacionados con los temas objeto de estudio.

### **MÉTODO HEURÍSTICO:**

Se usará el aprendizaje basado en problemas, la resolución de propuestas para desarrollar los conocimientos teóricos. Además en la clase práctica en el aula se propone el estudio de casos que el alumno resuelve, con el apoyo del profesor. En cuanto al trabajo autónomo, incorpora estudio de casos prácticos, de ejercicios y de prácticas, que permite al alumno desarrollar y aplicar la teoría. El trabajo práctico se puede plantear individualmente o en grupos reducidos.

## **CONSIDERACIONES DE LA PLANIFICACIÓN:**

### **PLANIFICACIÓN ESTIMADA DE LA ASIGNATURA**

Esta planificación estimada podrá verse modificada por causas ajenas a la organización académica primera presentada. El profesor informará convenientemente a los alumnos de las nuevas modificaciones puntuales.

Semana 1. Presentación de la asignatura y tema 1.

Objetivos: conocer la importancia de la asignatura y la materia en la que está integrada así como sus competencias generales, específicas y resultados de aprendizaje y su relación con la aplicación a la actividad profesional y competencias técnicas del graduado en arquitectura técnica.

Entender y aprender el concepto de valoración inmobiliaria y lo que ello implica.

Distinguir las distintas variables, finalidades y tipos de valoraciones así como su aplicación y los principios generales en los que se basan.

El alumno será capaz de distinguir las distintas variables, finalidades y tipos de valoraciones así como su aplicación y los principios generales en los que se basan.

Semana 2. Tema:2

Objetivos: conocer y saber elaborar la estructura general del informe de valoración.

El alumno será capaz de entender la estructura general de un informe de valoración teniendo en cuenta los procedimientos y normas generales.

Semana 3. Tema: 3.

Objetivos: conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario .analizar los métodos de comparación y del coste. Entender y aplicar el concepto de depreciación de un bien inmueble.

El alumno será capaz de conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario analizando y comparando distintos factores y características de aplicación a los distintos bienes inmuebles en relación a su clasificación tipología y singularidades.

El alumno será capaz de analizar los distintos costes, impuestos y gastos necesarios para la construcción y promoción de un tipo de inmueble'

Semana 4. Tema: 3. TUTORÍA GRUPAL.

Objetivos: conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario .analizar los métodos de comparación y del coste. Entender y aplicar el concepto de depreciación de un bien inmueble.

El alumno será capaz de conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario analizando y comparando distintos factores y características de aplicación a los distintos bienes inmuebles en relación a su clasificación tipología y singularidades.

El alumno será capaz de analizar los distintos costes, impuestos y gastos necesarios para la construcción y promoción de un tipo de inmueble'

Semana 5. Tema: 4- TUTORÍA GRUPAL.

Conocer, entender y manejar conceptos básicos de matemática financiera para poderlos aplicar a la valoración inmobiliaria. Aplicar las técnicas del cash-flow para el análisis de promociones inmobiliarias. Definir y entender los conceptos de t.i.r. y van.

El alumno será capaz de manejar con soltura los conceptos de matemática financiera que tengan aplicación a la valoración inmobiliaria.

Semana 6. Tema: 5.

Objetivos: entender el concepto de los distintos tipos de valor referentes al suelo. Entender y analizar los métodos residuales estático y dinámico. Aprender a analizar básicamente una promoción inmobiliaria.

El alumno será capaz de hallar el valor del suelo mediante técnicas de valoración basadas en los métodos residuales estático y dinámico, obteniendo así mismo el valor de repercusión.

El alumno será capaz de realizar un análisis básico de una posible promoción inmobiliaria.

Semana 7. Tema: 5.

Objetivos: entender el concepto de los distintos tipos de valor referentes al suelo. Entender y analizar los métodos residuales estático y dinámico. Aprender a analizar básicamente una promoción inmobiliaria.

El alumno será capaz de hallar el valor del suelo mediante técnicas de valoración basadas en los métodos residuales estático y dinámico, obteniendo así mismo el valor de repercusión.

El alumno será capaz de realizar un análisis básico de una posible promoción inmobiliaria.

Semana 8. Tema: 5

Objetivos: entender el concepto de los distintos tipos de valor referentes al suelo. Entender y analizar los métodos residuales estático y dinámico. Aprender a analizar básicamente una promoción inmobiliaria.

El alumno será capaz de hallar el valor del suelo mediante técnicas de valoración basadas en los métodos residuales estático y dinámico, obteniendo así mismo el valor de repercusión.

El alumno será capaz de realizar un análisis básico de una posible promoción inmobiliaria.

Semana 9 Tema: 6

Objetivos: entender el método de actualización de las rentas esperadas.

El alumno será capaz de valorar inmuebles en renta y/o ligados a una explotación económica.

Semana 10.Tema: 7.

Objetivos: conocimiento sobre otros bienes y derechos susceptibles de valoración.

El alumno será capaz de reconocer otros bienes y derechos que puedan ser objeto de valoración así como los ámbitos de utilización de las distintas técnicas de valoración.

Semana 11.Tema: 7 Y 8

Objetivos: conocimiento sobre otros bienes y derechos susceptibles de valoración.

Introducción a las valoraciones de carácter administrativo. Conceptos generales y ámbito de aplicación.

El alumno será capaz de reconocer otros bienes y derechos que puedan ser objeto de valoración así como los ámbitos de utilización de las distintas técnicas de valoración.

El alumno será capaz de analizar distintas valoraciones de carácter administrativo, valoraciones urbanísticas, t.p.c., y procedimientos judiciales así como los ámbitos de utilización de las distintas técnicas de valoración.

Semana 12. Tema: 8- TUTORÍA GRUPAL

Objetivos: introducción a las valoraciones de carácter administrativo. Conceptos generales y ámbito de aplicación.

El alumno será capaz de analizar distintas valoraciones de carácter administrativo , valoraciones urbanísticas, t.p.c., y procedimientos judiciales así como los ámbitos de utilización de las distintas técnicas de valoración.

Semana 13. Tema: 9.-TUTORÍA GRUPAL

Objetivos: conocimiento de las valoraciones con finalidad de garantía; ámbito, marco legal y normativa aplicable.

El alumno será capaz de distinguir las distintas variables, finalidades y tipos de valoraciones así como su aplicación y los principios generales en los que se basan.

El alumno será capaz de conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario analizando y comparando distintos factores y características de aplicación a los distintos bienes inmuebles en relación a su clasificación tipología y singularidades.

El alumno será capaz de analizar los distintos costes, impuestos y gastos necesarios para la construcción y promoción de un tipo de inmueble.

El alumno será capaz de realizar tasaciones hipotecarias, aplicando correctamente la normativa aplicable a las mismas.

Semana 14 Temas 9 y 10.

Objetivos: conocimiento de las valoraciones con finalidad de garantía; ámbito, marco legal y normativa aplicable, así como del funcionamiento de las sociedades de tasación.

El alumno será capaz de distinguir las distintas variables, finalidades y tipos de valoraciones así como su aplicación y los principios generales en los que se basan.

El alumno será capaz de conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario analizando y comparando distintos factores y características de aplicación a los distintos bienes inmuebles en relación a su clasificación tipología y

singularidades.

El alumno será capaz de analizar los distintos costes, impuestos y gastos necesarios para la construcción y promoción de un tipo de inmueble.

El alumno será capaz de realizar tasaciones hipotecarias, aplicando correctamente la normativa aplicable a las mismas.

Semana 15: Exposición, comentarios y debate de prácticas.

A partir de la semana nº 2, todas las semanas se realizarán o propondrán “Tareas”, y/o “prueba/s” y/o trabajo en grupo y/o presentación de trabajos y/o tareas, desarrollándose así los sistemas de evaluación establecidos.

#### PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES Y EVALUACIONES:

##### PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES:

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	¿Se evalúa?	EO	EE
PRUEBA DE EVALUACIÓN						X										X	X	

##### CONSIDERACIONES DE LA EVALUACIÓN:

La metodología a emplear se basará en evaluar las distintas competencias genéricas y específicas así como los resultados de aprendizaje mediante la realización por parte de los alumnos de distintas tareas de ejecución, prácticas, trabajos y/o proyectos así como prueba/s objetivas (tipo Test), de respuesta corta, y/o de desarrollo.

Durante el curso se ejecutarán diversas tareas y/o pruebas(prueba de evaluación prevista: semana 6), que será necesario entregar en su totalidad y en la fecha indicada en cada momento (algunas o todas ellas en el mismo día y horario de clase; las que se inicien en clase y se entreguen en otra fecha, ésta se dirá en dicha clase), para que computen en su totalidad el 35% de la nota final.

Se realizarán prácticas en grupo que computarán, en su totalidad, un 25% de la nota final, y que será obligatorio entregar en la fecha acordada en el aula.

Se realizará una prueba final, que computa el 40% de la nota. La prueba final (fecha de realización fijada por la Universidad) constará de dos partes: La primera será a base de preguntas teórico prácticas de respuesta corta y/o test. La segunda parte se basará en ejercicios, y/o preguntas cortas y/o preguntas de desarrollo, similares a los desarrollados en clase o en ejercicios y prácticas propuestas. Independientemente del cómputo porcentual establecido, para superar la asignatura será CONDICIÓN MÍNIMA PERO NO SUFICIENTE, obtener una calificación mayor o igual a 4,00 sobre 10 en la prueba final. Además se deberá obtener una calificación global de la asignatura mayor o igual a 5,00 sobre diez. Para poder optar a este sistema de evaluación será obligatorio haber entregado en fecha, todas las prácticas y tareas propuestas durante el curso. En su defecto, la práctica o tarea no realizada obtendrá una calificación de 0,00 sobre diez. La no entregada en fecha tendrá una penalización de hasta un 50 %.

Con respecto a la convocatoria de Julio, se realizará una única prueba de contenido teórico-práctico sobre el temario de la asignatura para evaluar las distintas competencias y resultados de aprendizaje referenciados en este documento, que computará el 40% de la nota final. El 60% restante se puntuará con las prácticas propuestas durante el curso (aquellas suspensas podrán ser repetidas y entregadas el día de la convocatoria de julio.)

Independientemente del cómputo porcentual establecido, para superar la asignatura en la convocatoria de julio será **CONDICIÓN MÍNIMA PERO NO SUFICIENTE**, obtener una calificación mayor o igual a 5,00 sobre 10 en la prueba de contenido teórico-práctico referida. Además se deberá obtener una calificación global de la asignatura mayor o igual a 5,00 sobre diez.

Cualquier intento de engaño o plagio en las distintas entregas así como en cualquiera de los sistemas de evaluación, se penalizará otorgando la calificación en esa prueba de cero puntos. Así mismo las faltas de ortografía se penalizarán restando a cada calificación 0,1 puntos por cada falta.

A partir de la semana nº 2, todas las semanas se realizarán o propondrán “Tareas”, y/o “prueba/s” (prueba de evaluación prevista: semana 6) y/o trabajo en grupo y/o presentación de trabajos y/o tareas, desarrollándose así los sistemas de evaluación establecidos.

#### **SISTEMAS DE EVALUACIÓN:**

<b>SISTEMA DE EVALUACIÓN</b>	<b>PORCENTAJE (%)</b>
Pruebas de respuesta corta	25%
Pruebas de respuesta larga, de desarrollo	20%
Pruebas orales	5%
Trabajos y proyectos	25%
Pruebas objetivas	25%

#### **EVALUACIÓN EXCEPCIONAL:**

Los estudiantes que por razones excepcionales no puedan seguir los procedimientos habituales de evaluación continua exigidos por el profesor podrán solicitar no ser incluidos en la misma y optar por una «evaluación excepcional». El estudiante podrá justificar la existencia de estas razones excepcionales mediante la cumplimentación y entrega del modelo de solicitud y documentación requerida para tal fin en la Secretaría de la Universidad Europea Miguel de Cervantes en los siguientes plazos: con carácter general, desde la formalización de la matrícula hasta el viernes de la segunda semana lectiva del curso académico para el caso de alumnos de la Universidad, y hasta el viernes de la cuarta semana lectiva del curso académico para el caso de alumnos de nuevo ingreso. En los siete días hábiles siguientes al momento en que surja esa situación excepcional si sobreviene con posterioridad a la finalización del plazo anterior.