



## Grado en Arquitectura Técnica 28630 - Valoraciones, peritaciones y tasaciones

Guía docente para el curso 2011 - 2012

Curso: 4, Semestre: 1, Créditos: 6.0

---

### Información básica

---

#### Profesores

- Gregorio Benedi Garcia -

#### Recomendaciones para cursar esta asignatura

La asignatura de Valoraciones, Peritaciones y Tasaciones no requiere otros requisitos previos que los establecidos para el acceso a la titulación de grado. Ahora bien, el desarrollo de la asignatura exigirá poner en juego conocimientos y estrategias procedentes de conocimientos de Urbanismo, Edificación y Gestión Económica.

#### Actividades y fechas clave de la asignatura

Para la consecución de los resultados de aprendizaje se desarrollarán las actividades siguientes:

— **Actividades genéricas presenciales:**

- **Clases teórico-prácticas:** Se explicarán los conceptos teóricos de la asignatura y se desarrollarán ejemplos prácticos ilustrativos como apoyo a la teoría cuando se crea necesario.
- **Clases prácticas:** Se realizarán casos prácticos como complemento a los conceptos teóricos estudiados.

— **Actividades genéricas no presenciales:**

- Estudio y asimilación de la teoría expuesta en las clases magistrales.
- Comprensión y asimilación de ejemplos y casos prácticos
- Preparación ejercicios y casos prácticos a resolver por parte del alumno
- Preparación de pruebas escritas de evaluación continua y exámenes finales.

— **Actividades de refuerzo:** De marcado carácter no presencial, a través del portal virtual de enseñanza (Moodle) se dirigirán diversas actividades que refuercen los contenidos básicos de la asignatura. Estas actividades podrán ser personalizadas o no, controlándose su realización a través del mismo.

El horario semanal de la asignatura y las fechas de evaluación en cada convocatoria se describirán en la web de la EUPLA.

---

### Inicio

---

## Resultados de aprendizaje que definen la asignatura

**El estudiante, para superar esta asignatura, deberá demostrar los siguientes resultados...**

- 1:** Diferenciar tipos de valores.
- 2:** Identificar bienes inmuebles.
- 3:** Aplicar correctamente los diferentes métodos de valoración.
- 4:** Redactar un informe de tasación.
- 5:** Conocer la función pericial del tasador.
- 6:** Realizar estudios de viabilidad de solares.

## Introducción

### Breve presentación de la asignatura

Esta asignatura introduce al alumno/a en el contexto de la valoración inmobiliaria en sus diferentes modalidades. Para ello, se incluyen en el temario apartados específicos de los diferentes métodos de valoraciones reconocidos por la Normativa existente.

---

## Contexto y competencias

### Sentido, contexto, relevancia y objetivos generales de la asignatura

**La asignatura y sus resultados previstos responden a los siguientes planteamientos y objetivos:**

En primer lugar, que el alumno conozca el ámbito en el que va desarrollar el ejercicio de su profesión y la normativa que lo regula.

En segundo lugar que adquiera las competencias necesarias que le permitan conocer, entender y realizar valoraciones de cualquier tipo y para cualquier finalidad.

### Contexto y sentido de la asignatura en la titulación

La asignatura de Valoraciones, Peritaciones y Tasaciones es el único contacto que tiene el alumno de Ingeniería de Edificación con el ámbito de las valoraciones para cualquier finalidad. Se encuentra como la única referencia durante toda la Titulación en la que se incide dentro de este ámbito competencial atribuido al ejercicio de la profesión..

Forma parte de un grupo de asignaturas de formación específica y carácter obligatorio, las cuales van a proporcionar gran parte de las competencias específicas y posteriores habilidades profesionales de estos titulados de grado.

**Al superar la asignatura, el estudiante será más competente para...**

- 1:**

Diferenciar tipos de valores.

- 2: Identificar bienes inmuebles.
- 3: Aplicar correctamente los diferentes métodos de valoración.
- 4: Redactar un informe de tasación.
- 5: Conocer la función pericial del tasador.
- 6: Realizar estudios de viabilidad de solares.

### **Importancia de los resultados de aprendizaje que se obtienen en la asignatura:**

La asignatura de Valoraciones, Peritaciones y Tasaciones supone, el inicio del alumno en el mundo de la valoración inmobiliaria, y ofrece una formación con unos contenidos de aplicación y desarrollo en el futuro profesional del alumno, pero que, además, con la consecución de los resultados de aprendizaje se obtendrán las capacidades necesarias para el entendimiento, comprensión y progresión en el estudio del resto de las asignaturas de esta materia.

---

## **Evaluación**

---

### **Actividades de evaluación**

#### **El estudiante deberá demostrar que ha alcanzado los resultados de aprendizaje previstos mediante las siguientes actividades de evaluación**

- 1: Al comienzo de la asignatura el alumno elegirá una de las dos siguientes metodologías de evaluación:
  - **Evaluación global, con seguimiento continuo:** caracterizada por la obligatoriedad de realizar y superar las pruebas prácticas, y trabajos académicos propuestos en la asignatura, dentro de los plazos establecidos, y realizar una prueba escrita final.
  - **Evaluación global, sin seguimiento continuo:** caracterizada por no realizar o no superar las pruebas prácticas, o trabajos académicos propuestos en la asignatura. En este caso, el alumno, además de realizar la prueba escrita final, deberá de superar una prueba práctica final, que se realizará el mismo día del examen, la cual será un compendio de las prácticas desarrolladas durante el curso y se efectuará a partir una propuesta enunciado sobre un edificio real.

El plazo y modo de entrega de las pruebas prácticas y trabajos académicos, quedará indicado en la entrega de enunciados.

- 2: **MODO DE EVALUACIÓN GLOBAL, SEGUIMIENTO CONTINUO**

El modelo de evaluación será global con seguimiento continuo, y el profesor evaluará la participación del alumno en las *clases teóricas*, la demostración de los conocimientos adquiridos y la habilidad en la resolución de problemas que el profesor observará en las *clases prácticas*. Así mismo, se evaluará el trabajo/proyecto realizado, en grupo, por el alumno. Por último, el alumno deberá realizar una prueba escrita final sobre los contenidos teóricos de la asignatura.

La siguiente tabla resume los pesos orientativos de las partes citadas en el proceso de evaluación.

*Participación en clases teóricas: 10%*

*Prácticas Individuales: 10%*

*Práctica en Grupo: 30%*

*Prueba Escrita Final: 50%*

Cada una de las partes superadas en la asignatura, no deberá volver a ser evaluada durante ese curso académico.

La calificación obtenida en los trabajos prácticos, siempre que se supere el mínimo exigido, se mantendrá exclusivamente en las dos convocatorias del curso académico.

Todo alumno, que no supere los mínimos necesarios exigidos de las pruebas prácticas o trabajos académicos propuestos en la asignatura, pasará automáticamente al modelo de *evaluación global sin seguimiento continuo*

### **3: MODO DE EVALUACIÓN GLOBAL SIN SEGUIMIENTO CONTINUO**

El alumno deberá optar por esta modalidad cuando, por su coyuntura personal, no pueda adaptarse al ritmo de trabajo requerido en el modo de evaluación global con seguimiento continuo.

El alumno, además de la prueba escrita final, deberá de superar una prueba práctica final, que se realizará el mismo día del examen, la cual será un compendio de las prácticas desarrolladas durante el curso y se efectuará a partir una propuesta enunciado sobre un edificio real.

A lo largo del curso, el alumno podrá variar el sistema de evaluación en función de la evolución de su situación personal.

La siguiente tabla resume los pesos orientativos máximos de las partes citadas en el proceso de evaluación.

*Prueba Práctica Final: 50%*

*Prueba Escrita Final: 50%*

---

## **Actividades y recursos**

---

### **Presentación metodológica general**

#### **El proceso de aprendizaje que se ha diseñado para esta asignatura se basa en lo siguiente:**

La metodología docente se basa en una fuerte interacción profesor/alumno. Esta interacción se materializa por medio de un reparto de trabajo/responsabilidades entre el alumnado y profesores.

#### **1.Actividades presenciales:**

a.Clases teóricas: Se explicarán los conceptos teóricos de la asignatura y se desarrollarán ejemplos prácticos.

b.Prácticas Tutorizadas,: Los alumnos desarrollarán ejemplos y realizarán casos prácticos referentes a los conceptos teóricos estudiados.

**2.Actividades autónomas tutorizadas:** Estas actividades estarán tutorizadas por el profesorado de la asignatura. El alumno tendrá la posibilidad de realizar estas actividades en el centro o fuera de él, bajo la supervisión de un profesor del área departamental.

**3.Actividades de refuerzo:** A través de un portal virtual de enseñanza (Moodle) se dirigirán diversas actividades que refuercen los contenidos básicos de la asignatura. Estas actividades serán personalizadas y controlada su realización a través del mismo.

4. **Tutorías individuales:** Podrán ser presenciales o virtuales.

5. **Tutorías grupales:** Actividades programadas de seguimiento del aprendizaje en las que el profesor se reúne con un grupo de estudiantes para orientar sus labores de aprendizaje autónomo y de tutela de trabajos dirigidos.

<b>Metodología Enseñanza-Aprendizaje</b>			
Actividades formativas	Ects	Metodología enseñanza-aprendizaje	Relación con competencias a adquirir
Clases Teóricas.	1,8	Se plantearán sesiones académicas teóricas y prácticas, así como otras sesiones de exposiciones y debate, seminarios y otras tutorías especializadas. A partir de estas sesiones, se propondrá la realización de trabajos personales sobre proyectos o edificios reales, cuya realización estará apoyada por los profesores responsables a través de seminarios tutelados.	G01, G05, G06, G18
Seminarios.	0,2		G09, G10, G13, G20, G21
Prácticas Tuteladas.	0,8		G09, G14, G19, G20
Tutorías.	0,3		G05, G06, G13
Trabajo no presencial en grupo.	0,4		G04, G05, G07, G08, G11, G12, G14, G15, G19, G20, G21
Trabajo no presencial individual.	2		G05, G16, G17, G19, G22
Evaluación.	0,5		G02, G03, G04, G05, G08, G19, G20

## **Actividades de aprendizaje programadas (Se incluye programa)**

**El programa que se ofrece al estudiante para ayudarle a lograr los resultados previstos comprende las siguientes actividades...**

**1:**

Implica la participación activa del alumnado, de tal manera que para la consecución de los resultados de aprendizaje se desarrollarán, sin ánimo de redundar en lo anteriormente expuesto, las actividades siguientes:

— **Actividades genéricas presenciales:**

- **Clases teóricas:** Se explicarán los conceptos teóricos de la asignatura y se desarrollarán ejemplos prácticos ilustrativos como apoyo a la teoría cuando se crea necesario.
- **Clases prácticas:** Se realizarán problemas y casos prácticos como complemento a los conceptos teóricos estudiados.

— **Actividades genéricas no presenciales:**

- Estudio y asimilación de la teoría expuesta en las clases magistrales.
- Comprensión y asimilación de problemas y casos prácticos resueltos en las clases prácticas.
- Preparación de seminarios, resolución de problemas propuestos, etc.
- Preparación de las prácticas, elaboración de los guiones e informes correspondientes.
- Preparación de las pruebas escritas de evaluación continua y exámenes finales.

— **Actividades autónomas tutorizadas:** Aunque tendrán más bien un carácter presencial se han tenido en cuenta a parte por su idiosincrasia, estarán enfocadas principalmente a seminarios y tutorías bajo la supervisión del profesor.

— **Actividades de refuerzo:** De marcado carácter no presencial, a través de un portal virtual de enseñanza (Moodle) se dirigirán diversas actividades que refuercen los contenidos básicos de la asignatura. Estas actividades podrán ser personalizadas o no, controlándose su realización a través del mismo.

La asignatura consta de 6 créditos ECTS, lo cual representa 150 horas de trabajo del alumno/a en la asignatura durante el semestre, es decir, 10 horas semanales durante 15 semanas lectivas.

1. Un resumen de la distribución temporal orientativa de una semana lectiva puede verse en la tabla siguiente. Estos valores se obtienen de la ficha de la asignatura de la Memoria de Verificación del título de

grado, teniéndose en cuenta que el grado de experimentalidad considerado para dicha asignatura es bajo.

	Actividad
	Hora semana lectiva
<i>clases magistrales</i>	3 horas
<i>clases laboratorio</i>	1 hora
<i>otras actividades</i>	6 horas

## Planificación y calendario

### Calendario de sesiones presenciales y presentación de trabajos

#### Clases teóricas

Sesion 1 **Valor, Bienes, Orden Eco.**

Sesion 2 **Método de Comparación.**

Sesion 3 **Método de Actualización de Rentas.**

Sesion 4 **Valoraciones Industriales.**

Sesion 5 **Método Residual. Estudios de Viabilidad.**

Sesion 6 **Otras valoraciones.**

#### Clases prácticas

Sesion 1 **Búsqueda de Comparables.**

Sesion 2 **Proceso de Homogeneización.**

Sesion 3 **Valoración de un edificio arrendado.**

Sesion 4 **Valoración de un terreno industrial para hipótesis de edificio terminado.**

Sesion 5 **Realización de un Estudio de Viabilidad.**

Sesion 6 **Valoración de un traslado de actividad.**

## Contenidos

### Contenidos de la asignatura indispensables para la obtención de los resultados de aprendizaje.

#### Teórico

**Tema 1** Comprensión del concepto de Valor. Diferenciación de tipos de Bienes. Aplicación de la orden Orden Eco.

**Tema 2** Comprensión del Método de Comparación, cálculo y justificación de coeficientes.

**Tema 3** Introducción al Método de Actualización de Rentas y su aplicabilidad.

**Tema 4** Particularidades de las Valoraciones Industriales y método de actuación.

**Tema 5** Cálculo mediante el Método Residual. Aplicabilidad en Estudios de Viabilidad de promociones inmobiliarias.

**Tema 6** Introducción a Otras valoraciones y a la función pericial del tasador.

#### Práctico

**Tema 1** Realización de Búsqueda de Comparables en la red y medios análogos.

**Sesion 2** Capacidad para acometer el Proceso de Homogeneización.

**Sesion 3** Aptitud para Valoración de mediante el método de actualización de rentas.

**Sesion 4** Valoración de terrenos industriales para hipótesis de edificio terminado.

**Sesion 5** Realización de un Estudio de Viabilidad de una promoción inmobiliaria. Adopción de procesos y porcentajes adecuados

**Sesion 6** Valoración de un traslado de actividad

## Recursos

### Materiales

Material	Soporte
Apuntes del temario de la asignatura	Papel / Moodle
Anexos	Papel / Moodle
Anexos fotográficos	Moodle / Cañón
Prácticas	Papel / Moodle
Información Técnica-comercial	Moodle / Internet
Normativa de interés	Moodle

## Bibliografía

### Bibliografía

Orden ECO 805/2003

Orden EHA 3011/2007

Tabla de Ross Heidecke

Código Civil.

Ley del ITP

Ley del Catastro Inmobiliario.

Diversas sentencias del TS.

Informes de tasación diversos.

Valoraciones industriales reales

Valoraciones de programas de compensación

Tablas de testigos repartidas por usos y zonas

Estudios de viabilidad diversos

## Referencias bibliográficas de la bibliografía recomendada