

VALORACIONES INMOBILIARIAS

Aprobada por el Consejo de Departamento de Construcciones Arquitectónicas, en sesión del: 09/05/2018

Curso 2018- 2019La única Guía Docente oficial, a efectos de convalidaciones, es la del sitio web de este Departamento (dca.ugr.es). (Fecha última actualización: 26/04/2018)

MÓDULO	MATERIA	CURSO	SEMESTRE	CRÉDITOS	TIPO
Intensificación formativa	Valoraciones Inmobiliarias	5º	9º (1º)	6	Optativa
PROFESORES*			DIRECCIÓN COMPLETA DE CONTACTO PARA TUTORÍAS (Dirección postal, teléfono, correo electrónico, etc.)		
Consuelo del Moral Ávila			Departamento de Construcciones Arquitectónicas. ETS de Arquitectura de Granada. Correo electrónico: cdma@ugr.es		
			HORARIO DE TUTORÍAS*		
			Por dificultad de expresar con claridad los horarios de tutorías detallados de todo el profesorado y cuatrimestres en este cuadro, así como las alteraciones que se puedan producir a lo largo del curso por situaciones imprevistas y aplicación del plan de sustituciones, los correspondiente horarios deberán consultarse en Acceso Identificado > Aplicaciones > Ordenación Docente		
GRADO EN EL QUE SE IMPARTE			OTROS GRADOS A LOS QUE SE PODRÍA OFERTAR		
Grado en Arquitectura					
PRERREQUISITOS Y/O RECOMENDACIONES (si procede)					
BREVE DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS (SEGÚN MEMORIA DE VERIFICACIÓN DEL GRADO)					
La valoración inmobiliaria: conceptos generales. Principios y métodos de valoración. Valoración urbanística; Valoración financiera; Valoración fiscal; Otras valoraciones: valoraciones de inmuebles a rehabilitar, de inmuebles de carácter histórico, valoraciones mercantiles, valoraciones de elementos de					

* Consulte posible actualización en Acceso Identificado > Aplicaciones > Ordenación Docente.


ugr | Universidad
de Granada

Página 1

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 1 / 8



ce0g5fwi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

jardinería y arbolado ornamental.

COMPETENCIAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

Competencias básicas

- **B01** Que los estudiantes hayan demostrado poseer y comprender conocimientos en un área de estudio que parte de la base de la educación secundaria general, y se suele encontrar a un nivel que, si bien se apoya en libros de texto avanzados, incluye también algunos aspectos que implican conocimientos procedentes de la vanguardia de su campo de estudio.
- **B02** 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.
- **B03** 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.
- **B04** Que los estudiantes puedan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado como no especializado.
- **B05** Que los estudiantes hayan desarrollado aquellas habilidades de aprendizaje necesarias para emprender estudios posteriores con un alto grado de autonomía.

Competencias básicas

- **CB1** Que los estudiantes hayan demostrado poseer y comprender conocimientos en un área de estudio que parte de la base de la educación secundaria general, y se suele encontrar a un nivel que, si bien se apoya en libros de texto avanzados, incluye también algunos aspectos que implican conocimientos procedentes de la vanguardia de su campo de estudio
- **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

- **G01** Capacidad de análisis y síntesis
- **G02** Capacidad de organización y planificación
- **G06** Capacidad de gestión de la información
- **G16** Aprendizaje autónomo
- **G28** Comprensión numérica

Competencias específicas

- **EN05 (d)** Aptitud para valorar las obras
- **EN07 (b)** Conocimiento adecuado de los sistemas constructivos convencionales y su patología
- **EN07 (c)** Conocimiento adecuado de las características físicas y químicas, los procedimientos de producción, la patología y el uso de los materiales de construcción
- **EN08 (a)** Conocimiento adecuado de la deontología, la organización colegial, la estructura profesional y la responsabilidad civil



ugr | Universidad
de Granada

Página 2

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 2 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

- **EN08 (d)** Conocimiento adecuado de los métodos de medición, valoración y peritaje
- **EN08 (f)** Conocimiento adecuado de la dirección y gestión inmobiliarias
- **EN11 (d)** Capacidad para aplicar normas y ordenanzas urbanísticas
- **EN12 (d)** Conocimiento adecuado de los métodos de estudio de las necesidades sociales, la calidad de vida, la habitabilidad y los programas básicos de vivienda
- **EN12 (e)** Conocimiento adecuado de la ecología, la sostenibilidad y los principios de conservación de los recursos energéticos y medioambientales
- **EN12 (f)** Conocimiento adecuado de las tradiciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas de la cultura occidental, así como de sus fundamentos técnicos, climáticos, económicos, sociales e ideológicos
- **EN12 (h)** Conocimiento adecuado de la relación entre los patrones culturales y las responsabilidades sociales del arquitecto
- **EN12 (j)** Conocimiento adecuado de la sociología, teoría, economía e historia urbanas
- **EN12 (l)** Conocimiento adecuado de los mecanismos de redacción y gestión de los planes urbanísticos a cualquier escala
- **EN13** Conocimiento de: a) La reglamentación civil, administrativa, urbanística, de la edificación y de la industria relativa al desempeño profesional; b) El análisis de viabilidad y la supervisión y coordinación de proyectos integrados; c) La tasación de bienes inmuebles

OBJETIVOS (EXPRESADOS COMO RESULTADOS ESPERABLES DE LA ENSEÑANZA)

Al finalizar esta materia el estudiante deberá tener:

- De los métodos de medición, valoración y peritaje
- De la metodología de la dirección y gestión inmobiliarias
- De las normas y ordenanzas urbanísticas
- De los métodos de estudio de las necesidades sociales, la calidad de vida, la habitabilidad y los programas básicos de vivienda
- La ecología, la sostenibilidad y los principios de conservación de recursos energéticos y medioambientales
- Las tradiciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas de la cultura occidental
- La sociología, teoría, economía e historia urbanas
- Mecanismos de redacción y gestión de los planes urbanísticos
- Reglamentación civil, administrativa, urbanística, de la edificación y de la industria relativa al desempeño profesional
- Sistemas de análisis de viabilidad y la supervisión y coordinación de proyectos integrados
- Tasación de bienes inmuebles

TEMARIO DETALLADO DE LA ASIGNATURA

TEMARIO TEÓRICO:

- **Tema 1. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**
1.-LA VALORACIÓN EN LA ACTIVIDAD PROFESIONAL.
2.-VALOR. CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES.
Definiciones generales y concepto de valor. Principios generales.
- **Tema 2. LA VALORACIÓN URBANÍSTICA.**
1.-OBJETO Y MARCO LEGAL.
2.-VALORACIONES URBANÍSTICAS.



ugr | Universidad
de Granada

Página 3

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 3 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

- 3.-EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 4.-DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO.
- 5.-LA RUINA.

Tema 3. LA VALORACIÓN FINANCIERA.

- 1.-OBJETO Y MARCO LEGAL.
- 2.-MÉTODOS DE VALORACIÓN.
Métodos de coste, comparación, actualización de rentas y residual.
- 3.-PROCEDIMIENTOS GENERALES.
- 4.-TASACIONES DE EDIFICIOS.
- 5.-TASACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.
- 6.-TASACIÓN DE DERECHOS REALES.
- 7.-TASACIONES DE TERRENOS.
- 8.-TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES APTOS PARA LA COBERTURA DE PROVISIONES TÉCNICAS DE ENTIDADES ASEGURADORAS.

- **Tema 4. LAS VALORACIONES FISCALES.**

- 1.-OBJETO Y MARCO LEGAL. EL HECHO IMPOSITIVO.
- 2.-VALORACIONES CATASTRALES.
- 3.-OTRAS VALORACIONES FISCALES.

- **Tema 5. OTRAS VALORACIONES.**

- 1.-VALORACIÓN DE DERECHOS REALES.
- 2.-VALORACIÓN DE INMUEBLES A REHABILITAR.
- 3.-VALORACIÓN DE INMUEBLES DE CARÁCTER HISTÓRICO.
- 4.-VALORACIÓN DE ELEMENTOS DE JARDINERÍA Y ARBOLADO ORNAMENTAL.

TEMARIO PRÁCTICO:

Seminarios/Talleres

TALLERES EN EL AULA

- Ejercicio Práctico 1. Valoración del coste de un trabajo realizado en el curso anterior. Análisis de la relación coste/evaluación obtenida. Se realiza por grupos
- Ejercicio Práctico 2. Valoración Urbanística de un bien inmueble en suelo no urbanizable. Finalidad: expropiación. Se realiza por grupos
- Ejercicio Práctico 3. Valoración Urbanística de un bien inmueble en suelo urbano sin consolidar. Finalidad: valor de mercado. Se realiza por grupos
- Ejercicio Práctico 4. Valoración Financiera de un bien inmueble a rehabilitar para cambio de uso en suelo urbano. Finalidad: elaboración de la memoria de viabilidad económica exigida por la Ley de suelo y rehabilitación urbana. Se realiza por grupos

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA FUNDAMENTAL:

LIBROS

Título: Manual de Valoraciones Inmobiliarias.
 Autora: Consuelo del Moral Ávila.
 Editorial: C S V. Granada, 2003.



ugr | Universidad
de Granada

Página 4

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 4 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

Título: La Valoración Inmobiliaria
Autor: Manuel Romero Colunga
Editorial: Aranzadi, 1991.

Título: Manual de Valoración de Viviendas y Oficinas, asistido por ordenador
Autor: Emilio Medina Dávila-Ponce de León
Editorial: Dossat, 1991

Título: Curso de arquitectos peritos judiciales
Autor: varios
Edita: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1992

Título: Valoración de bienes inmuebles
Autor: Santiago Fernández Pirla
Edita: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, 1992

Título: La función pericial de los arquitectos al servicio de la administración de justicia. Cuadernos de derecho judicial
Autor: varios
Edita: Consejo General del Poder Judicial, 1995

Título: Ruinas en los edificios: supuestos de declaración y procedimiento
Autor: Enrique Olmedo Rojas y Pedro Sáez de Tejada
Edita: Departamento de Expresión Gráfica en la Arquitectura y en la Ingeniería, 1995

Título: El valor ornamental de las palmeras
Autor: José Bdo. Palomares
Edita: Ayuntamiento de Valencia, 1986

Título: Método de valoración de árboles y arbustos ornamentales. Norma de Granada
Autor: varios
Edita: Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, 2007

Título: Curso de valoración: la valoración inmobiliaria y el informe pericial
Autor: Santiago Fernández Pirla
Edita: Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, 1997

NORMATIVA

Normas del estado español

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa

- Real Decreto Ley 1/1993, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

- Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

- Orden de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (derogada)



ugr | Universidad
de Granada

Página 5

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 5 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (derogada)
- Orden 805 de 27 de marzo de 2003, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (derogado)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (derogada en parte)
- 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.

Normas de la Comunidad Autónoma de Andalucía

-Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

-Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía

-Código de Urbanismo de Andalucía. Código electrónico. Edición actualizada a 15 de septiembre de 2016. Selección y Ordenación Ángel María Marinero Peral. www.boe.es/legislacion/codigos/

ENLACES RECOMENDADOS

METODOLOGÍA DOCENTE

El planteamiento general de la metodología docente se basa en diversos recursos didácticos que deben ser combinados entre sí para obtener un buen resultado. Estos recursos se estructuran en dos bloques diferentes:

Actividades formativas presenciales (40%= 2,4 ECTS).



ugr | Universidad
de Granada

Página 6

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 6 / 8



ce0g5fwi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

- **AF1. Lecciones magistrales (Clases teóricas-expositivas, en gran grupo).**

Son aquellas en las que se realiza la presentación en el aula de los conceptos fundamentales y el desarrollo de los contenidos propuestos. Se realiza la explicación del contenido temático al gran grupo por parte del profesorado o de profesionales especialistas invitados.

- **AF2. Actividades prácticas (Clases prácticas o grupos de trabajo).**

Son las actividades a través de las cuales se pretende mostrar al alumnado cómo debe actuar a partir de la aplicación de los conocimientos adquiridos.

- **AF3. Seminarios.**

Consisten en la asistencia a conferencias, seminarios, workshops, congresos, charlas sobre temáticas relacionada con la materia, que provoquen el debate y la reflexión en el alumnado.

Actividades formativas no presenciales (60%=3,6 ECTS).

- **AF4. Actividades no presenciales individuales (Trabajo autónomo y estudio individual).**

Consisten en la realización de actividades encaminadas al estudio y desarrollo de trabajos, así como la búsqueda, revisión y análisis de documentos, bases de datos, páginas web, etc. Todas ellas relacionadas con la temática de la materia, que a su vez sirvan de apoyo al aprendizaje.

- **AF5. Actividades no presenciales grupales (estudio y trabajo en grupo).**

Consisten en el desarrollo de trabajos en equipo referentes a trabajos en seminarios y talleres.

- **AF6. Tutorías académicas.**

Consisten en reuniones periódicas individuales y/o grupales entre el profesorado y el alumnado para guiar, supervisar y orientar las distintas actividades académicas propuestas.

Metodologías docentes

- **MD1. Lecciones magistrales/expositiva.**
- **MD2. Sesiones de discusión y debate.**
- **MD3. Resolución de problemas y estudio de casos prácticos.**
- **MD6. Prácticas en sala informática.**
- **MD7. Seminarios.**
- **MD9. Análisis de fuentes y documentos.**
- **MD10. Realización de trabajos en grupo.**
- **MD11. Realización de trabajos individuales.**

Y finalmente, en relación con el material didáctico el alumnado dispone de todos los **recursos existentes en la página web de docencia de la UGR.**

EVALUACIÓN (INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN, CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PORCENTAJE SOBRE LA CALIFICACIÓN FINAL, ETC.)

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- **EV-C1.-** Constatación del dominio de los contenidos, teóricos y prácticos, y elaboración crítica de los mismos.
- **EV-C2.-** Valoración de los trabajos realizados, individualmente o en equipo, atendiendo a la presentación, redacción y claridad de ideas, grafismo, estructura y nivel científico, creatividad, justificación de lo que argumenta, capacidad y riqueza de la crítica que se hace, y actualización de la bibliografía consultada.
- **EV-C3.-** Grado de implicación y actitud del alumnado manifestada en su participación en las consultas, exposiciones y debates; así como en la elaboración de los trabajos, individuales o en equipo, y en las sesiones de puesta en común.



ugr | Universidad
de Granada

Página 7

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 7 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.

- **EV-C4.**-Asistencia a clase, seminarios, conferencias, tutorías, sesiones de grupo.

INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN

- **SE1.**- Pruebas escritas: de ensayo, de respuesta breve, objetivas, casos o supuestos, resolución de problemas. (40%-45%)
- **SE2.**- Pruebas orales: exposición de trabajos (individuales o en grupos), entrevistas, debates. (10%-20%)
- **SE4.**- Trabajos, informes, estudios, memorias. (50%-55%)

Para aprobar la asignatura hay que superar cada una de las pruebas por separado.

EVALUACIÓN ÚNICA FINAL

Los estudiantes que se acojan a la modalidad de examen en Convocatoria Única Final deberán acreditar mediante una única prueba que, han adquirido la totalidad de las competencias descritas en la guía docente de la asignatura. Para lo cual el examen será de tipo teórico - práctico en el que se resolverán cuestiones teóricas y prácticas de la asignatura.

Los criterios e instrumentos de evaluación recogidos en este apartado cumplen lo regulado en el Texto consolidado de la Normativa aprobada por Acuerdo de Consejo de Gobierno en sesión de 20 de mayo de 2013, BOUGR núm. 71, de 27 de mayo de 2013 y modificada por los Acuerdos de Consejo de Gobierno en sesiones de 3 de febrero de 2014, BOUGR núm. 83, de 25 de junio de 2014 y de 26 de octubre de 2016, BOUGR núm. 112, de 9 de noviembre de 2016; incluye las correcciones de errores de 19 de diciembre de 2016 y de 24 de mayo de 2017

INFORMACIÓN ADICIONAL

Cumplimentar con el texto correspondiente en cada caso.



ugr | Universidad
de Granada

Página 8

INFORMACIÓN SOBRE TITULACIONES DE LA UGR
<http://grados.ugr.es>

Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 06/06/2018 11:29:22 Página: 8 / 8



ce0g5fwfi+YDL5wEiTpEiH5CKCJ3NmbA

La integridad de este documento se puede verificar en la dirección <https://sede.ugr.es/verifirma/pfinicio.jsp> introduciendo el código de verificación que aparece debajo del código de barras.