

VALORACIONES INMOBILIARIAS

Aprobada por el Consejo de Departamento de Construcciones Arquitectónicas, en sesión del 27/05/2014.

Curso 2014- 2015La única Guía Docente oficial, a efectos de convalidaciones, es la del sitio web de este Departamento (dca.ugr.es).

(Fecha última actualización: 27/05/2014)

| 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* | | |
| | | | Consultar la página web del Departamento en la siguiente dirección: http://dca.ugr.es | | |
| GRADO EN EL QUE SE IMPARTE | | | OTROS GRADOS A LOS QUE SE PODRÍA OFERTAR | | |
| Grado en Arquitectura | | | | | |
| PRERREQUISITOS Y/O RECOMENDACIONES (si procede) | | | | | |
| Tener cursadas las asignaturas obligatorias relativas a Urbanismo, Construcción, Instalaciones, Proyectos de los cursos anteriores Tener conocimientos adecuados sobre: <ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitación y renovación urbanas • Intervención en edificios existentes • Diseño y construcción de edificios de nueva planta • Evaluación económica en relación a la construcción de edificios de nueva planta y de intervención en los edificios existentes | | | | | |
| 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 | | | | | |

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

Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento

Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 1 / 7



sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA

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.

a rehabilitar, de inmuebles de carácter histórico, valoraciones mercantiles, valoraciones de elementos de 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 genéricas

- 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
- 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



ugr | Universidad
de Granada

Página 2

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

Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento

Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 2 / 7



sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA

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.

| |
|---|
| <p>a cualquier escala</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| <p>OBJETIVOS (EXPRESADOS COMO RESULTADOS ESPERABLES DE LA ENSEÑANZA)</p> |
| <p>Al finalizar esta materia el estudiante deberá tener:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| <p>TEMARIO DETALLADO DE LA ASIGNATURA</p> |
| <p>TEMARIO TEÓRICO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tema 1. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA. <ol style="list-style-type: none"> 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. <ol style="list-style-type: none"> 1.-OBJETO Y MARCO LEGAL. 2.-VALORACIONES URBANÍSTICAS. 3.-EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 4.-DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO. 5.-LA RUINA. • Tema 3. LA VALORACIÓN FINANCIERA. <ol style="list-style-type: none"> 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

- Práctica 1. Valoración Urbanística de un bien inmueble en suelo no urbanizable. Finalidad: expropiación. Se realiza por grupos
- Práctica 2. Valoración Urbanística de un bien inmueble protegido en suelo urbano. Finalidad: cálculo del valor en venta real, incluido los árboles ornamentales. Se realiza por grupos

SEMINARIOS EN EL AULA

- Seminario 1. Valoración del coste de un trabajo realizado en el curso anterior. Análisis de la relación coste/evaluación obtenida
- Seminario 2. Implementación de dotaciones urbanísticas en un área urbana
- Seminario 3. Cálculo del valor de un bien inmueble situado en un área de actuación en suelo urbano

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA FUNDAMENTAL:

LIBROS

Título: Manual de Valoraciones Inmobiliarias.

Autora: Consuelo del Moral Ávila.

Editorial: C S V. Granada, 2003.

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



ugr | Universidad
de Granada

Página 4

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

Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento

Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 4 / 7



sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA

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 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 del arbolado ornamental. Norma de Granada
Autor: varios
Edita: Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, 1989

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)

- 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



Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento

Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 5 / 7



sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA

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.

- 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
 - 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
- 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

ENLACES RECOMENDADOS

A continuación se recoge la dirección del Portal de Construcción en el que está la asignatura, fruto de un PID de los profesores Consuelo del Moral Ávila y Luis Delgado Méndez.
<http://dca.ugr.es/portaldeconstruccion/aula/>

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).

- **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.

Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento

Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 6 / 7



sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA

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.

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Y finalmente, en relación con el material didáctico el alumnado dispone de todos los recursos existentes en el Portal de Construcción.</p> |
| EVALUACIÓN (INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN, CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PORCENTAJE SOBRE LA CALIFICACIÓN FINAL, ETC.) |
| <p>CRITERIOS DE EVALUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • EV-C4.- Asistencia a clase, seminarios, conferencias, tutorías, sesiones de grupo. <p>INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • EV-I1.- Pruebas escritas: de ensayo, de respuesta breve, objetivas, casos o supuestos, resolución de problemas. (50%-70%) • EV-I2.- Pruebas orales: exposición de trabajos (individuales o en grupos), entrevistas, debates. (15%-25%) • EV-I4.- Trabajos, informes, estudios, memorias. (15%-25%) |
| INFORMACIÓN ADICIONAL |
| Cumplimentar con el texto correspondiente en cada caso. |

| |
|---|
| Firmado por: MANUEL VICENTE MARTINEZ RUEDA Secretario de Departamento |
| Sello de tiempo: 15/04/2017 17:12:36 Página: 7 / 7 |
|  sYjeI0ZZTIp2nzPGK6t+4n5CKCJ3NmbA |
| 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. |