

**VALORACIONES, TASACIONES Y PERITACIONES**

Aprobada por el Consejo de Departamento de Construcciones Arquitectónicas, en sesión del 15/05/2019.

**Curso 2019-2020**La única Guía Docente oficial, a efectos de convalidaciones, es la del sitio web de este Departamento ([dca.ugr.es](http://dca.ugr.es)).

(Fecha última actualización: 10/05/2019)

MÓDULO	MATERIA	CURSO	SEMESTRE	CRÉDITOS	TIPO
GESTIÓN URBANÍSTICA Y ECONOMÍA APLICADA	MEDICIONES, PRESUPUESTOS Y VALORACIONES	4º	7º (1º)	6	Obligatoria
<b>PROFESORES*</b>			<b>DIRECCIÓN COMPLETA DE CONTACTO PARA TUTORÍAS (Dirección postal, teléfono, correo electrónico, etc.)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• María Paz Sáez Pérez (1)</li> <li>• José Navarro Navarro (2)</li> <li>• Francisco Núñez Hinojosa (3)</li> </ul>			Dpto. Construcciones Arquitectónicas Escuela Técnica Superior Ingeniería de Edificación. Campus Universitario Fuentenueva c/ Severo Ochoa s/n 18071 Universidad de Granada Tlfn.: 958-243117 Despachos nº 41 (1)  Correo electrónico: <a href="mailto:construccionesueat@ugr.es">construccionesueat@ugr.es</a> (1) <a href="mailto:mpsaez@ugr.es">mpsaez@ugr.es</a> (2) <a href="mailto:navarrop@ugr.es">navarrop@ugr.es</a> (3) <a href="mailto:hinojosa_1@ugr.es">hinojosa_1@ugr.es</a>		
			<b>HORARIO DE TUTORÍAS*</b>		
			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		

\* Consulte posible actualización en Acceso Identificado &gt; Aplicaciones &gt; 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: 07/10/2019 19:11:11 Página: 1 / 8



RX62GpW/fAayiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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.

	lo largo del curso por situaciones imprevistas y aplicación del plan de sustituciones, los correspondiente horarios deberán consultarse en la Web de la Universidad en <b>Acceso Identificado &gt; Ordenación Docente</b> .
<b>GRADO EN EL QUE SE IMPARTE</b>	<b>OTROS GRADOS A LOS QUE SE PODRÍA OFERTAR</b>
Grado en EDIFICACIÓN	Cumplimentar con el texto correspondiente, si procede
<b>PRERREQUISITOS Y/O RECOMENDACIONES (si procede)</b>	
<p>NINGUNO (página 46 GRADO)</p> <p>No obstante se recomienda tener cursadas además del módulo de formación básica, las asignaturas que en cursos anteriores pertenezcan a los módulos de Gestión Urbanística y Economía Aplicada, Expresión Gráfica y Proyectos Técnicos, Expresión Gráfica y Proyectos de Ingeniería de Edificación, Tecnología de la Edificación y Gestión del Proceso.</p> <p>Tener conocimientos adecuados sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PROGRAMA DE DISEÑO ASISTIDO POR ORDENADOR</li> <li>OFIMÁTICA</li> </ul>	
<b>BREVE DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS (SEGÚN MEMORIA DE VERIFICACIÓN DEL GRADO)</b>	
<p>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.</p> <p>Capacidad para elaborar presupuestos y analizar o realizar ofertas económicas.</p>	
<b>COMPETENCIAS GENERALES Y ESPECÍFICAS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Desarrollar estudios de mercado, valoraciones y tasaciones, estudios de viabilidad inmobiliaria, peritación, así como tasación económica de riesgos y daños en la edificación.</li> <li>Elaborar estudios, certificados, dictámenes, documentos e informes técnicos.</li> <li>Elaborar peritaciones, tasaciones, valoraciones y estudios de viabilidad económica.</li> <li>Analizar la viabilidad urbanística de solares y elaborar documentos relacionados con el planeamiento, gestión y control urbanístico.</li> <li>Realizar asesoramientos inmobiliarios</li> </ul>	
<b>OBJETIVOS (EXPRESADOS COMO RESULTADOS ESPERABLES DE LA ENSEÑANZA)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con carácter general en esta asignatura se pretende que el alumno aprenda a redactar e interpretar correctamente los documentos de toda actuación profesional en relación con los contenidos tratados, de forma que:</li> </ul>	



En relación con los contenidos impartidos en la asignatura concretamente para la temática versada sobre **TASACIONES-VALORACIONES** y **PERITACIONES-INFORMES PERICIALES** los objetivos que pretendemos conseguir son:

- Adquisición de los conocimientos necesarios, para poder desarrollar tareas, actividades y actuaciones en el campo de la tasación de terrenos, solares e inmuebles.
- Adquisición de los conocimientos necesarios, para poder realizar actividad en el campo de la pericia y valoración de riesgos y daños.

De la misma forma para la temática relativa a **ESTUDIOS DE VIABILIDAD** los objetivos que pretendemos conseguir son:

- Adquisición de los conocimientos necesarios para poder realizar estudios de viabilidad de operaciones inmobiliarias en solares, edificaciones de nueva planta y en rehabilitación de edificios calculando la rentabilidad de las operaciones, midiendo el riesgo y las necesidades de inversión y tesorería.
- Manejar recursos informáticos específicos como herramienta imprescindible de trabajo y ayuda en la realización de aquellos documentos, que aún no siendo gráficos forman parte de la gestión de Económica de los procesos.

### TEMARIO DETALLADO DE LA ASIGNATURA

#### TEMARIO TEÓRICO:

#### BLOQUE I. VALORACIONES Y TASACIONES INMOBILIARIAS

##### Lección 1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES.

- Objeto y contenidos de la asignatura.
- La asignatura, interrelación entre áreas y campos.
- Definición: Tasación, Peritación, Valoración.
- Aspectos generales de la valoración inmobiliaria
- Finalidad de la valoración
- Tipos de valores

##### Lección 2. NORMATIVA Y REGULACIÓN.

- Ámbito normativo.
- Evolución normativa
- Normativa y regulación de las valoraciones inmobiliarias.

##### Lección 3. LOS CONCEPTOS DE LA VALORACIÓN.

- Diferentes acepciones del valor
- Ciclos del sector inmobiliario
- Oferta y demanda.
- Bienes muebles e inmuebles.
- Factores básicos de la valoración.
- Criterios y principios de valoración
- Definiciones, conceptos y terminología básica

##### Lección 4. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

- Consideraciones previas
- Clasificación de los métodos de valoración.



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: 07/10/2019 19:11:11    Página: 3 / 8



RX62GpW/fAayiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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.

- Métodos de valoración:
- Método del coste.
- Método de comparación.
- Método de actualización.
- Método del valor residual.
- Otros métodos de valoración.

#### Lección 5. VALORACIONES Y TASACIONES DE INMUEBLES.

- Por finalidad:
- Valoración de mercado.
- Valoración hipotecaria.
- Valoración VPO.
- Valoración catastral.
- Valoración de seguro
- Valoración edificios histórico-artísticos.
- Valoración urbanística y expropiatoria
- Por tipo de inmueble:
- Valoración de viviendas
- Valoración de edificios
- Valoración de locales comerciales
- Valoración de naves industriales
- Valoración de edificios comerciales

#### Lección 6. INFORMES DE TASACIÓN.

- Requisitos del informe.
- Contenido y documentación.
- Elaboración de informes y certificados.

### BLOQUE II. PERITACIONES E INFORMES DE RIESGOS Y DAÑOS

#### Lección 7.- PERITACIONES.

- Conceptos y consideraciones generales.
- Tipos de peritaciones.
- Deberes y obligaciones del perito.
- Aspectos legales, legislación aplicable (Ley 1/2000)
- Dictamen pericial. Presentación, peritos de parte, asignaciones judiciales.

#### Lección 8. INFORMES DE DAÑOS, DICTÁMENES Y PERICIALES

- Objeto y definición.
- Clases de documentos.
- Procedimiento de actuación.
- Redacción documental.

### BLOQUE III. ESTUDIOS DE VIABILIDAD DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

#### Lección 9.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.

- Introducción y conceptos generales.
- Objetivos del estudio de viabilidad
- Tipos de viabilidad.



- Tipos de promociones inmobiliarias.
- Estructura de un estudio de viabilidad.
- Evaluación de los productos inmobiliarios.
- Variables de la promoción inmobiliaria.
- Resultados de la operación.
- Análisis de sensibilidad.

#### Lección 10.- SIMULACIÓN DE ESCENARIOS.

- Variables estratégicas
- Hipótesis de combinación de variables.
- Cálculo de escenarios.
- Análisis de sensibilidad.
- Aplicaciones informáticas

#### TEMARIO PRÁCTICO:

Mediante el uso de las distintas herramientas informáticas disponibles se pretende formar a los alumnos en las técnicas y los conocimientos para manejar toda la información necesaria y la obtención de resultados.

#### BLOQUE I. VALORACIONES Y TASACIONES INMOBILIARIAS

Cuestionario 1: Caracterización de población. Reconocimiento del entorno.

Cuestionario 2: Noticias del sector.

Cuestionario 3: Evolución histórica. Utilidad en valoraciones.

Cuestionario 4: Regulación normativa. Referencias y aplicación

Cuestionario 5: Definiciones y superficies.

Cuestionario 6: Estudio de mercado

Cuestionario 7: Métodos de valoración.

Cuestionario 8: Informe de Valoración.

Cuestionario 9. Corrección informe de valoración (rúbrica).

Práctica 1. Bloque I. Valoración inmobiliaria

#### BLOQUE II. PERITACIONES E INFORMES DE RIESGOS Y DAÑOS

Cuestionario 1. Tipos de informes.

Cuestionario 2. Contenidos específicos.

Cuestionario 3. Redacción de informe. Parte actora.

Cuestionario 4. Redacción de informe. Parte demandada.

Cuestionario 5. Videos judiciales.

Práctica 2. Bloque II. Informe pericial

#### BLOQUE III. ESTUDIOS DE VIABILIDAD DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

Cuestionario 1: Sólido edificable. Aplicación de ordenanzas urbanísticas.

Cuestionario 2. Superficies y valores máximos.

Cuestionario 3: Valor máximo de un solar (coste unitario y coste de repercusión).

Cuestionario 4. Viabilidad de la promoción.

Práctica 3. Bloque III. Estudio de viabilidad



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: 07/10/2019 19:11:11 Página: 5 / 8



RX62GpW/fAayiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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.

## BIBLIOGRAFÍA

### BIBLIOGRAFÍA FUNDAMENTAL:

DEBIDO A LA EXTENSIÓN Y VARIEDAD DE LA TEMÁTICA TRATADA, LA BIBLIOGRAFÍA COMPLETA SE INCLUYE EN LA PLATAFORMA DE APOYO A LA DOCENCIA UTILIZADA DURANTE EL CURSO, FIGURANDO A CONTINUACIÓN EXCLUSIVAMENTE LA NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN.

### NORMATIVA ESPECÍFICA

- LEY 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida (VPO) y el suelo.
- LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- LEY 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro.
- LEY 58/2003 General Tributaria de 17 de diciembre.
- NORMAS DE VALORACIÓN del inmovilizado material contenidas en el P.G.C.P. (plan general contable 2007[2011]).
- ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para entidades financieras.
- ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de Octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para entidades financieras.
- ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero sobre normas de Valoración y Financiación.
- REAL DECRETO 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas y el Cuadro Marco de Valores de Suelo y de las Construcciones, para determinar el Valor Catastral de los Inmuebles de naturaleza urbana.
- 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 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- REAL DECRETO 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- REAL DECRETO 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- REAL DECRETO 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- REAL DECRETO 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.
- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- LEY 8/2007, de 28 de mayo de suelo. BOE 29 de mayo de 2007
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- REAL DECRETO-LEY 6/2010 de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.



Firmado por: IGNACIO VALVERDE PALACIOS Secretario/a de Departamento

Sello de tiempo: 07/10/2019 19:11:11 Página: 6 / 8



RX62GpW/fAayiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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-LEY 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (modificación LEC).

#### **ENLACES RECOMENDADOS**

Debido a la variabilidad temporal de los enlaces e información aplicada, se aportarán durante la exposición de clases teóricas y la realización de las distintas prácticas, cuando proceda.

#### **METODOLOGÍA DOCENTE**

- Las pautas metodológicas solo están enunciadas a nivel orientativo y en ningún momento deben aplicarse de forma lineal o secuencial.

Para cada área temática se desarrollarán las siguientes actividades:

- Sesiones académicas de teoría: como medio de ofrecer una visión general y sistemática de los temas destacando los aspectos más importantes de los mismos y exponiendo la normativa concreta que le sea de aplicación.
- Sesiones teórico-prácticas: consistirán en el desarrollo y entrega de cuestionarios en el aula por el alumno individualmente o en grupo, y se intercalarán entre las explicaciones teóricas como complemento a las mismas. Estas clases permitirán que el estudiante pueda desarrollar posteriormente de forma autónoma ejercicios de mayor complejidad. Su duración aproximada oscilará entre 1,00 y 2,00 horas.
- Sesiones prácticas: serán realizadas por el alumno individualmente o en grupo. Entre ellas se encuentra la elaboración de informes reales o simulados y la valoración de terrenos solares e inmuebles dedicados a distintos usos. En todos los casos su entrega se realizará en el formato, plazo y lugar establecido y se podrán desarrollar como trabajo individual o en grupo según se especifique en cada caso. En función de la disponibilidad temporal se realizará la exposición y defensa de las mismas.
- Seminarios/Jornadas/Conferencias: para complementar los conocimientos incluidos en el programa de la asignatura, y siempre que pueda contarse con disponibilidad se programan conferencias que versarán sobre aspectos relevantes de la materia.
- Pruebas evaluables: se establecen para cada bloque temático, una vez finalizado este y se compondrán de cuestiones teórico-prácticas. Se realizarán de forma individual por el alumno, en el horario y lugar establecidos según determine la convocatoria correspondiente. Serán propuestas con suficiente antelación y desarrolladas en horario de sesión presencial. Su duración no excederá habitualmente las 2 horas.
- Prueba final: de contenido igualmente teórico y práctico, en el día señalado para ello de forma oficial por la Dirección del Centro.

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

La evaluación consiste en la demostración por parte del alumno de los conocimientos adquiridos a lo largo del periodo docente, en base al desarrollo y seguimiento de las diferentes actividades y clases, lo que permitirá a los/as alumnos/as cumplir los objetivos enunciados anteriormente.



**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: 07/10/2019 19:11:11    Página: 7 / 8



RX62GpW/fAayiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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.

Siguiendo lo establecido en el Capítulo IV de la Normativa de evaluación y de calificación de los estudiantes de la Universidad de Granada (NCG71/2. CG 20/05/2013). Se establecen dos sistemas de evaluación: EVALUACIÓN CONTINUA Y EVALUACIÓN ÚNICA FINAL.

#### EVALUACIÓN CONTINUA

- Cuestionarios (sobre 10 puntos): 20% (siempre que la calificación no sea inferior a 3,0 ptos.).
- Prácticas (sobre 10 puntos): 15% (siempre que la calificación no sea inferior a 3,0 ptos.).
- Pruebas evaluables (sobre 10 puntos): 15% (siempre que la calificación no sea inferior a 4,0 ptos.).
- Prueba final (sobre 10 puntos): 50% (siempre que la calificación no sea inferior a 4 ptos.).

#### EVALUACIÓN ÚNICA FINAL

Se incluirán los/as alumnos/as que no sigan el régimen de trabajo continuo Y QUE HAYAN SIDO ADMITIDOS EN TIEMPO Y FORMA en el sistema de evaluación única final. Consistirá en la realización de una prueba final de contenido teórico y práctico, que se desarrollará de forma escrita y oral, en el día señalado para ello de forma oficial por la Dirección del Centro.

- Prueba escrita (sobre 10 puntos): 70%
- Prueba oral (sobre 10 puntos): 30%

La calificación mínima en cada una de las partes (ESCRITA Y ORAL) no podrá ser inferior a 4 ptos.

La presente guía docente se acoge al cumplimiento de la Normativa de evaluación y de calificación de los estudiantes de la Universidad de Granada (Texto consolidado de la Normativa aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión de 10 de febrero de 2012, BOUGR núm. 56, de 8 de marzo de 2012, y modificada por Acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión de 26 de octubre de 2016, BOUGR núm. 112, de 9 de noviembre de 2016).

#### INFORMACIÓN ADICIONAL

Idioma en el que se imparte: ESPAÑOL



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: 07/10/2019 19:11:11    Página: 8 / 8



RX62GpW/fAaiyD/ZLPkT35CKCJ3NmbA

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.