

## Guia docent

### 310023 - 310023 - Peritatges i Taxacions

Última modificació: 15/05/2023

**Unitat responsable:** Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona

**Unitat que imparteix:** 732 - OE - Departament d'Organització d'Empreses.

**Titulació:** GRAU EN ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ (Pla 2015). (Assignatura obligatòria).

**Curs:** 2023

**Crèdits ECTS:** 6.0

**Idiomes:** Català, Castellà

#### PROFESSORAT

**Professorat responsable:** ALBERTO CABRERA GUARDIOLA

**Altres:** JOSEP TERRONES MARÍN - PAULA SÁNCHEZ FERRRADAL - JOSEP PIQUE HERNANDEZ -  
ALBERTO CABRERA GUARDIOLA

#### COMPETÈNCIES DE LA TITULACIÓ A LES QUALS CONTRIBUEIX L'ASSIGNATURA

##### Específiques:

1. FB-06 Coneixement adequat del concepte d'empresa, el seu marc institucional, models d'organització, planificació, control i presa de decisions estratègiques a ambients de certesa, risc i incertesa; sistemes de producció, costos, planificació, fonts de finançament i elaboració de plans financers i pressupostos
2. FE-24 Aptitud per al desenvolupament d'estudis de mercat, valoracions i taxacions, estudis de viabilitat immobiliària, peritació i taxació econòmica de riscos i danys en l'edificació
3. FE-26 Coneixement del marc de regulació de la gestió i la disciplina urbanística

##### Transversals:

4. APRENTATGE AUTÒNOM - Nivell 3: Aplicar els coneixements assolits a la realització d'una tasca en funció de la pertinència i la importància, decidint la manera de dur-la a terme i el temps que cal dedicar-hi i seleccionant-ne les fonts d'informació més adequades.
5. COMUNICACIÓ EFICAC ORAL I ESCRITA - Nivell 3: Comunicar-se de manera clara i eficient en presentacions orals i escrites adaptades al tipus de públic i als objectius de la comunicació utilitzant les estratègies i els mitjans adequats.

#### METODOLOGIES DOCENTS

- Mètode expositiu / lliçó magistral: Exposició oral per part del professorat dels continguts de la matèria.
- Classe expositiva participativa: S'incorporen espais per a la participació i intervenció de l'estudiantat mitjançant activitats de curta durada a l'aula
- Resolució d'exercicis i problemes: Es demana a l'estudiantat que desenvolupi les solucions adequades o correctes mitjançant l'aplicació de procediments de transformació de la informació disponible i la interpretació dels resultats.
- Estudi de casos: Anàlisi intensiva i completa d'un fet, problema o succés real amb la finalitat de conèixer-lo, Interpretar-lo, resoldre'l, generar-ne hipòtesis, contrastar-ne les dades, reflexionar-hi, completar-ne coneixements, diagnosticar-lo i, en ocasions, assajar-ne els possibles procediments alternatius de solució.

#### OBJECTIUS D'APRENTATGE DE L'ASSIGNATURA

L'assignatura pretén, d'una banda, proporcionar a l'estudiant els coneixements necessaris de l'organització judicial, marc en el qual el perit forense desenvoluparà el seu camp d'actuació professional, i els diferents processos judicials en els quals pot desenvolupar-se.

Per un altre, exposar les tècniques i mètodes de valoració immobiliària, que sumats a l'enteniment dels sistemes de relació ofereix demanda i la teoria del valor immobiliari, permetin a l'estudiant la pràctica elemental d'aquesta disciplina professional sigui en valoració reglada o baix estàndards internacionals.

## HORES TOTS DE DEDICACIÓ DE L'ESTUDIANTAT

| Tipus                      | Hores | Percentatge |
|----------------------------|-------|-------------|
| Hores grup gran            | 30,0  | 20.00       |
| Hores grup mitjà           | 30,0  | 20.00       |
| Hores aprenentatge autònom | 90,0  | 60.00       |

**Dedicació total:** 150 h

## CONTINGUTS

### Contingut 1: Capítol Introductori

#### Descripció:

En aquest contingut es treballa:

- 1.- Teoria del valor, relació ofereix demanda i l'objecte de la valoració immobiliària.
- 2.- Estàndards internacionals de valoració.
- 3.- Valoració reglada, finalitats i legislació. Condicionants jurídics i econòmics de la valoració immobiliària.

#### Activitats vinculades:

Es durà a terme pràctiques/treballs fets a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida.

#### Dedicació: 14h

Grup gran/Teoria: 2h

Grup mitjà/Pràctiques: 1h

Activitats dirigides: 1h

Aprenentatge autònom: 10h

### Contingut 2: Criteris d'amidament de superfícies. Cost de reposició

#### Descripció:

En aquest contingut es treballa:

- 1.- Criteris de mesurament de superfícies conforme a estatuts i estàndards.
- 2.- El cost de les construccions, les depreciacions i els coeficients correctors en funció de la conservació.

#### Activitats vinculades:

Es durà a terme pràctiques/treballs fets a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida.

#### Dedicació: 14h

Grup gran/Teoria: 2h

Grup mitjà/Pràctiques: 1h

Activitats dirigides: 1h

Aprenentatge autònom: 10h

### Contingut 3: Mètode de comparació i mètode residual estàtic

**Descripció:**

En aquesta secció es treballarà:

- 1.- Variables depenents i variables independents
- 2.- Mètode de comparació
- 3.- Dimensionament del sòlid capaç.
- 4.- Mètode residual estàtic.
- 5.- Edificis en construcció.

**Dedicació:** 17h

Grup gran/Teoria: 2h

Grup mitjà/Pràctiques: 1h

Activitats dirigides: 2h

Aprenentatge autònom: 12h

### Contingut 4: Mètode d'actualització de rendes i mètode residual dinàmic

**Descripció:**

En aquest contingut es treballa:

- 1.- Interès simple i interès compost.
- 2.- Inflació i tipus de monedes.
- 3.- Mètode d'actualització de rendes.
- 4.- Mètode residual dinàmic.

**Activitats vinculades:**

Es duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom

**Dedicació:** 15h

Grup gran/Teoria: 2h

Grup mitjà/Pràctiques: 1h

Activitats dirigides: 1h

Aprenentatge autònom: 11h

### Contingut 5: El procés de valoració

**Descripció:**

En aquesta secció es treballarà:

- 1.- Procés d'elaboració d'un informe de valoració.
- 2.- Comprovacions a realitzar.
- 3.- Continguts mínims d'un informe de valoració.

**Activitats vinculades:**

Duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom.

**Dedicació:** 15h

Grup gran/Teoria: 2h

Grup mitjà/Pràctiques: 1h

Activitats dirigides: 2h

Aprenentatge autònom: 10h

### Contingut 6: Organització judicial i procediments judicials

**Descripció:**

En aquest contingut es treballa:

- 1.- Organització judicial
- 2.- Els procediments judicials civils
- 3.- El procediment contenciós-administratiu
- 4.- El procediment penal

**Activitats vinculades:**

Llevarán a cabo prácticas / trabajos realizados en el aula y fuera de ella, con una parte de actividad dirigida y el resto de aprendizaje autónomo.

**Dedicació:** 37h 30m

Grup gran/Teoria: 10h

Grup mitjà/Pràctiques: 5h

Activitats dirigides: 5h

Aprenentatge autònom: 17h 30m

### Contingut 7: El perit i el llenguatge del expert. La prova de perits

**Descripció:**

En aquest contingut es treballa:

- 1.- El perit i la perícia. Distinció de figures afins. El llenguatge del perit judicial.
- 2.- La prova de perits en els procediments civils.

**Activitats vinculades:**

Duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom.

**Dedicació:** 37h 30m

Grup gran/Teoria: 10h

Grup mitjà/Pràctiques: 5h

Activitats dirigides: 5h

Aprenentatge autònom: 17h 30m

## ACTIVITATS

### A1: PRÀCTIQUES/TREBALLS (CONTINGUT 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7)

**Descripció:**

Lliurables consistents en pràctiques que es faran al llarg del curs, s'iniciaran a l'aula, de forma individual, i s'entregaran al professor el dia que s'indiqui, ja que en alguns casos part de la pràctica pot demanar consultar dades i legislació fora de l'aula. D'altra banda també es demanarà un treball per cada part de l'assignatura.

**Objectius específics:**

En finalitzar la pràctica l'estudiant ha de ser capaç de:

- Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors dels immobles.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor d'edificis urbans i parts del mateix, tenint en compte les seves característiques físiques.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sòl urbà, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.
- L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.
- L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels perits i les seves tasques en els procediments judicials en els quals estiguin implicats.

**Material:**

Tot el material (apunts, llibres) que l'alumnat necessiti i apunts del tema disponibles a ATENEA o biblioteca.

**Lliurament:**

Correcció i comprovació per part del professorat de l'assoliment dels objectius específics per part de l'estudiantat. Representa un 50% de la nota final, 20% les pràctiques i 30% els treballs.

**Dedicació:** 91h

Grup mitjà/Pràctiques: 11h

Activitats dirigides: 11h

Aprenentatge autònom: 69h

### A2: PROVA PARCIAL (CONTINGUT 1, 2, 3, 4 I 5)

**Descripció:**

Dues proves obligatòries, individuals i per escrit sobre:

Prova 1: Continguts 1, 2 i 3

Prova 2: Continguts 4 i 5

**Objectius específics:**

En finalitzar la prova, l'estudiant o estudianta ha de ser capaç de:

- Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors del immobles.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor de qualsevol edifici urbà, tenint en compte les seves característiques físiques.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sol amb el mètode explicat, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.
- L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.
- L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels perits i les seves tasques en els procediments judicials en els que estiguin implicats.

**Material:**

Enunciats de les proves.

**Lliurament:**

El lliurable serà la resolució de la prova. Representa el 40 % (20% + 20%) de la qualificació final de l'assignatura.

**Dedicació:** 24h

Grup gran/Teoria: 4h

Aprenentatge autònom: 20h

### A3: PROVA FINAL (CONTINGUT 1, 2, 3, 4 I 5)

**Descripció:**

Prova individual i per escrit sobre la totalitat del temari de la matèria.

En el cas que un alumne no superés l'assignatura seguint l'avaluació continuada, tindrà dret a presentar-se a l'examen final de la part que hagi suspès (Valoracions i/o Peritacions). L'examen final substitueix l'avaluació continuada.

**Objectius específics:**

En finalitzar la prova, l'estudiant o estudianta ha de ser capaç de:

- Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors del immobles.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor de qualsevol edifici urbà, tenint en compte les seves característiques físiques.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sol amb el mètode explicat, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.
- L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.
- L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels perïts i les seves tasques en els procediments judicials en els que estiguin implicats.

**Material:**

Enunciats de la prova final.

**Lliurament:**

El lliurable serà la resolució de la prova. Representa el 50 o 100% de la qualificació final de l'assignatura (depenent de si ha de fer una part o les dues).

**Dedicació:** 13h

Grup gran/Teoria: 3h

Aprenentatge autònom: 10h

## SISTEMA DE QUALIFICACIÓ

Aquesta assignatura consta de dues parts, Valoracions i Peritacions, que compten el cadascuna 50%. L'avaluació continuada consisteix en:

- Pràctiques Valoracions i Peritacions (20% de la nota parcial)
- Treball Valoracions i Peritacions (30% de la nota parcial)
- Examen parcial Valoracions i Peritacions (50% de la nota parcial)

Així doncs la nota final de l'assignatura és:

$$\text{Nota final} = (PV \cdot 0,10) + (TV \cdot 0,15) + (EV \cdot 0,25) + (PP \cdot 0,10) + (TP \cdot 0,15) + (EP \cdot 0,25)$$

PV.- Pràctiques de Valoracions

TV.- Treball de Valoracions

EV.- Examen parcial de Valoracions

PP.- Pràctiques de Peritacions

TP.- Treball de Peritacions

EP.- Examen parcial de Peritacions

En el cas que un alumne no superés l'assignatura seguint l'avaluació continuada, tindrà dret a presentar-se a l'examen final de la part que hagi suspès (Valoracions i/o Peritacions). L'examen final substitueix l'avaluació continuada.

## NORMES PER A LA REALITZACIÓ DE LES PROVES.

---

- S'han d'entregar totes les activitats d'avaluació contínua (pràctiques i treballs).
- La prova final i les parcials es realitzaran individualment, per escrit i sense material.
- Les practiques i treballs no entregats en la data establerta no tindran valoració. Valoració= 0 punts.

## BIBLIOGRAFIA

---

### Bàsica:

- TEGoVA. European valuation standards 2016. 8ª ed. Bèlgica, 2016. ISBN 978-90-819060-1-2.
- Roca Cladera, Josep. Manual de valoraciones inmobiliarias. 1986. Barcelona: Ariel, 1986. ISBN 8434420104.
- García Almirall, Mª Pilar. Introducción a la valoración inmobiliaria. Barcelona: CPSV, 2007. ISBN 9788481574746.
- Alcázar Molina, Manuel. Valoración inmobiliaria. Madrid: Ed. Montecorvo, 2003.
- García Palacios, A. Valoración inmobiliaria : pericial. Madrid: Ed. Agrícola Española, 1998.
- Font Serra, E. El Dictamen de peritos y el reconocimiento judicial en el proceso civil. Las Rozas: La Ley Actualidad, 2000.
- Llovera Sáez, Francisco Javier. La Función pericial forense. Barcelona: Ed. Einia, 1995. ISBN 8460523608.

### Complementària:

- Medina Davila-Ponce de León, Emilio. Valoración inmobiliaria : estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos. Madrid: Dyckinson, 2003. ISBN 8497721209.
- González Nebreda, P. ; Turmo de Padura, J. ; Villalonga Sánchez, E. La Valoración inmobiliaria : teoría y práctica. Madrid: La Ley - Wolters Kluwer, 2006.
- Guimet Pereña, J. Valoración catastral de inmuebles urbanos: descripción práctica [en línea]. Barcelona: Edicions UPC, 2002 [Consulta: 06/10/2014]. Disponible a: <http://hdl.handle.net/2099.3/36438>. ISBN 8483016435.
- Silván Martínez, J. L. Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado.. 3a ed. Madrid: Dykinson, 2003. ISBN 8497720822.