

Guía docente

310023 - 310023 - Peritaciones y Tasaciones

Última modificación: 15/05/2023

Unidad responsable: Escuela Politécnica Superior de Edificación de Barcelona
Unidad que imparte: 732 - OE - Departamento de Organización de Empresas.

Titulación: GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA Y EDIFICACIÓN (Plan 2015). (Asignatura obligatoria).

Curso: 2023 **Créditos ECTS:** 6.0 **Idiomas:** Catalán, Castellano

PROFESORADO

Profesorado responsable: ALBERTO CABRERA GUARDIOLA

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

COMPETENCIAS DE LA TITULACIÓN A LAS QUE CONTRIBUYE LA ASIGNATURA

Específicas:

- FB-06 Conocimiento adecuado del concepto de empresa, su marco institucional, modelos de organización, planificación, control y toma de decisiones estratégicas en ambientes de certeza, riesgo e incertidumbre; sistemas de producción, costes, planificación, fuentes de financiación y elaboración de planes financieros y presupuestos.
- Fe-24 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.
- FE-26 Conocimiento del marco de regulación de la gestión y la disciplina urbanística.

Transversales:

- APRENDIZAJE AUTÓNOMO - Nivel 3: Aplicar los conocimientos alcanzados en la realización de una tarea en función de la pertinencia y la importancia, decidiendo la manera de llevarla a cabo y el tiempo que es necesario dedicarle y seleccionando las fuentes de información más adecuadas.
- COMUNICACIÓN EFICAZ ORAL Y ESCRITA - Nivel 3: Comunicarse de manera clara y eficiente en presentaciones orales y escritas adaptadas al tipo de público y a los objetivos de la comunicación utilizando las estrategias y los medios adecuados.

METODOLOGÍAS DOCENTES

- Método expositivo / lección magistral: Exposición oral por parte del profesorado de los contenidos de la materia.
- Clase expositiva participativa: Se incorporan espacios para la participación e intervención de los estudiantes mediante actividades de corta duración en el aula
- Resolución de ejercicios y problemas: Se solicita a los estudiantes que desarrolle las soluciones adecuadas o correctas mediante la aplicación de procedimientos de transformación de la información disponible y la interpretación de los resultados.
- Estudio de casos: Análisis intensiva y completa de un hecho, problema o suceso real con el fin de conocerlo, interpretarlo, resolverlo, generar hipótesis, contrastar los datos, reflexionar, completar su conocimientos, diagnosticarlo y, en ocasiones, ensayar los posibles procedimientos alternativos de solución.

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE DE LA ASIGNATURA

La asignatura pretende, por un lado, proporcionar al estudiante los conocimientos necesarios de la organización judicial, marco en el que el perito forense desarrollará su campo de actuación profesional, y los diferentes procesos judiciales en los que puede desarrollarse.

Por otro, exponer las técnicas y métodos de valoración inmobiliaria, que sumados al entendimiento de los sistemas de relación oferta demanda y la teoría del valor inmobiliario, permitan al estudiante la práctica elemental de esta disciplina profesional sea en valoración reglada o bajo estándares internacionales.



HORAS TOTALES DE DEDICACIÓN DEL ESTUDIANTADO

| Tipo | Horas | Porcentaje |
|----------------------------|-------|------------|
| Horas aprendizaje autónomo | 90,0 | 60.00 |
| Horas grupo mediano | 30,0 | 20.00 |
| Horas grupo grande | 30,0 | 20.00 |

Dedicación total: 150 h

CONTENIDOS

Contenido 1: Capítulo Introductorio

Descripción:

En este contenido se trabaja:

- 1.- Teoría del valor, relación oferta demanda y el objeto de la valoración inmobiliaria.
- 2.- Estándares internacionales de valoración.
- 3.- Valoración reglada, finalidades y legislación. Condicionantes jurídicos y económicos de la valoración inmobiliaria.

Actividades vinculadas:

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

Dedicación: 14h

Grupo grande/Teoría: 2h

Grupo mediano/Prácticas: 1h

Actividades dirigidas: 1h

Aprendizaje autónomo: 10h

Contenido 2: Criterios de medición de superficies. Coste de reposición

Descripción:

- 1.- Criterios de medición de superficies conforme a estatutos y estándares.
- 2.- El coste de las construcciones, las depreciaciones y los coeficientes correctores en función de la conservación.

Actividades vinculadas:

Se llevará a cabo prácticas / trabajos realizados en el aula y fuera de ella, con una parte de actividad dirigida.

Dedicación: 14h

Grupo grande/Teoría: 2h

Grupo mediano/Prácticas: 1h

Actividades dirigidas: 1h

Aprendizaje autónomo: 10h



Contenido 3: Método de comparación y método residual estático

Descripción:

En esta sección se trabajará:

- 1.- Variables dependientes y variables independientes
- 2.- Método de comparación
- 3.- Dimensionado del sólido capaz.
- 4.- Método residual estático.
- 5.- Edificios en construcción.

Dedicación: 17h

Grupo grande/Teoría: 2h

Grupo mediano/Prácticas: 1h

Actividades dirigidas: 2h

Aprendizaje autónomo: 12h

Contenido 4: Método de actualización de rentas y método residual dinámico

Descripción:

En este contenido se trabaja:

- 1.- Interés simple e interés compuesto.
- 2.- Inflación y tipos de monedas.
- 3.- Método de actualización de rentas.
- 4.- Método residual dinámico.

Actividades vinculadas:

Se 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.

Dedicación: 15h

Grupo grande/Teoría: 2h

Grupo mediano/Prácticas: 1h

Actividades dirigidas: 1h

Aprendizaje autónomo: 11h

Contenido 5: El proceso de valoración

Descripción:

En esta sección se trabajará:

- 1.- Proceso de elaboración de un informe de valoración.
- 2.- Comprobaciones a realizar.
- 3.- Contenidos mínimos de un informe de valoración.

Actividades vinculadas:

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

Dedicación: 15h

Grupo grande/Teoría: 2h

Grupo mediano/Prácticas: 1h

Actividades dirigidas: 2h

Aprendizaje autónomo: 10h



Contenido 6: Organización judicial y procedimientos judiciales

Descripción:

En este contenido se trabaja:

- 1.- Organización judicial
- 2.- Los procedimientos judiciales civil
- 3.- El procedimiento contencioso-administrativo
- 4.- El procedimiento penal

Actividades vinculadas:

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.

Dedicación: 37h 30m

Grupo grande/Teoría: 10h

Grupo mediano/Prácticas: 5h

Actividades dirigidas: 5h

Aprendizaje autónomo: 17h 30m

Contenido 7: El perito y el lenguaje del experto. La prueba de peritos

Descripción:

En este contenido se trabaja:

- 1.- El perito y la pericia. Distinción de figuras afines. El lenguaje del perito judicial.
- 2.- La prueba de peritos en los procedimientos civiles.

Actividades vinculadas:

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.

Dedicación: 37h 30m

Grupo grande/Teoría: 10h

Grupo mediano/Prácticas: 5h

Actividades dirigidas: 5h

Aprendizaje autónomo: 17h 30m

ACTIVIDADES

A1: PRÁCTICAS / TRABAJOS (CONTENIDO 1, 2, 3, 4, 5,6 y 7)

Descripción:

Entregables consistentes en prácticas que se realizarán a lo largo del curso, se iniciarán en el aula, de forma individual, y se entregarán al profesor el día que se indique, ya que en algunos casos parte de la práctica puede pedir consultar datos y legislación fuera del aula.

Por otra parte también se pedirá un trabajo por cada parte de la asignatura.

Objetivos específicos:

Al finalizar la práctica el estudiante debe ser capaz de:

- Conocer los condicionantes jurídicos y económicos que inciden en los valores de los inmuebles.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor de edificios urbanos y partes del mismo, teniendo en cuenta sus características físicas.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor del suelo urbano, y de entender y realizar estudios de mercado inmobiliario.
- El estudiante deberá ser capaz de adquirir y entender los conceptos mencionados, de entender y poder seguir todos los procedimientos judiciales relacionados con la materia.
- El estudiante deberá ser capaz de conocer las funciones de los peritos y sus tareas en los procedimientos judiciales en los que estén implicados.

Material:

Todo el material (apuntes, libros) que el alumnado necesite y apuntes del tema disponibles en ATENEA o biblioteca.

Entregable:

Corrección y comprobación por parte del profesorado de la consecución de los objetivos específicos por parte del estudiante. Representa un 50% de la nota final, 20% las prácticas y 30% los trabajos.

Dedicación: 91h

Grupo mediano/Prácticas: 11h

Actividades dirigidas: 11h

Aprendizaje autónomo: 69h

A2: PRUEBA PARCIAL (CONTENIDO 1, 2, 3, 4 Y 5)

Descripción:

Dos pruebas obligatorias, individuales y por escrito sobre:

Prueba 1: Contenidos 1, 2 y 3

Prueba 2: Contenidos 4 y 5

Objetivos específicos:

Al finalizar la prueba, el estudiante debe ser capaz de:

- Conocer los condicionantes jurídicos y económicos que inciden en los valores de los inmuebles.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor de cualquier edificio urbano, teniendo en cuenta sus características físicas.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor del sol con el método explicado, y de entender y realizar estudios de mercado inmobiliario.
- El estudiante deberá ser capaz de adquirir y entender los conceptos mencionados, de entender y poder seguir todos los procedimientos judiciales relacionados con la materia.
- El estudiante deberá ser capaz de conocer las funciones de los peritos y sus tareas en los procedimientos judiciales en los que estén implicados.

Material:

Enunciados de las pruebas.

Entregable:

El entregable será la resolución de la prueba. Representa el 40% (20% + 20%) de la calificación final de la asignatura.

Dedicación: 24h

Grupo grande/Teoría: 4h

Aprendizaje autónomo: 20h

A3: PRUEBA FINAL (CONTENIDO 1, 2, 3, 4 Y 5)

Descripción:

Prueba individual y por escrito sobre la totalidad del temario de la materia.

En caso de que un alumno no superara la asignatura siguiendo la evaluación continua, tendrá derecho a presentarse al examen final de la parte que haya suspendido (Valoraciones y / o Peritaciones). El examen final sustituye la evaluación continuada.

Objetivos específicos:

Al finalizar la prueba, el estudiante debe ser capaz de:

- Conocer los condicionantes jurídicos y económicos que inciden en los valores de los inmuebles.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor de cualquier edificio urbano, teniendo en cuenta sus características físicas.
- El estudiante deberá ser capaz de calcular el valor del sol con el método explicado, y de entender y realizar estudios de mercado inmobiliario.
- El estudiante deberá ser capaz de adquirir y entender los conceptos mencionados, de entender y poder seguir todos los procedimientos judiciales relacionados con la materia.
- El estudiante deberá ser capaz de conocer las funciones de los peritos y sus tareas en los procedimientos judiciales en los que estén implicados.

Material:

Enunciados de la prueba final.

Entregable:

El entregable será la resolución de la prueba. Representa el 50 o 100% de la calificación final de la asignatura (dependiendo de si debe hacer una parte o las dos).

Dedicación: 13h

Grupo grande/Teoría: 3h

Aprendizaje autónomo: 10h

SISTEMA DE CALIFICACIÓN

Esta asignatura consta de dos partes, Valoraciones y Peritaciones, que cuentan el cada 50%. La evaluación continua consiste en:

- Prácticas Valoraciones y Peritaciones (20% de la nota parcial)
- Trabajo Valoraciones y Peritaciones (30% de la nota parcial)
- Examen parcial Valoraciones y Peritaciones (50% de la nota parcial)

Así pues la nota final de la asignatura es:

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

PV .- Prácticas de Valoraciones

TV .- Trabajo de Valoraciones

EV .- Examen parcial de Valoraciones

PP .- Prácticas de Peritaciones

TP .- Trabajo de Peritaciones

EP .- Examen parcial de Peritaciones

En caso de que un alumno no superara la asignatura siguiendo la evaluación continua, tendrá derecho a presentarse al examen final de la parte que haya suspendido (Valoraciones y / o Peritaciones). El examen final sustituye la evaluación continuada.

NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS PRUEBAS.

- Se han de entregar todas las actividades de evaluación continua (prácticas y trabajos).
- La prueba final y las parciales se realizarán individualmente, por escrito y sin material.
- Las prácticas y trabajos no entregados en la fecha establecida no tendrán valoración. Valoración = 0 puntos.

BIBLIOGRAFÍA

Básica:

- 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.

Complementaria:

- 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: Dyckinson, 2003. ISBN 8497720822.