



## Guía Docente

Datos Identificativos					2011/12
Asignatura (*)	Xestión inmobiliaria. tasacions e peritacions			Código	670G01033
Titulación	GRAO EN ENXEÑARÍA DE EDIFICACIÓN				
Descritores					
Ciclo	Período	Curso	Tipo	Créditos	
Grao	1º cuatrimestre	Cuarto	Obrigatoria	6	
Idioma					
Prerrequisitos					
Departamento	Construcións Arquitectónicas				
Coordinación	Pinedo Iglesias, Eduardo Miguel		Correo electrónico	eduardo.m.pinedo@udc.es	
Profesorado	Pinedo Iglesias, Eduardo Miguel Porta Rodriguez, Manuel		Correo electrónico	eduardo.m.pinedo@udc.es m.porta@udc.es	
Web					



## Descrición xeral

Ingeniería de Edificación por la UDC

Guía docente

Asignatura 403.- Gestión Inmobiliaria, Tasaciones y Peritaciones

Propuesta presentada al Departamento  
por el profesor Eduardo M. Pinedo Iglesias  
como coordinador de la asignatura  
Fecha 23 de junio de 2011

Referencias para los objetivos formativos en Memoria del Grado  
Pág. 8

Asesorar en la promoción inmobiliaria

Project Management

Funciones relacionadas con el desarrollo de un proyecto a lo largo de sus fases. Labores para representar al promotor en la relación con los Agentes que intervienen en cada fase de desarrollo del proyecto. Gestión de la contratación, seguimiento económico e implantar la Gestión Integrada de Cambios controlando los requisitos del cliente y del proyecto

Actividades en ejercicio liberal

Funciones relacionadas con prestación de servicios reconocidos como competencias profesionales:

Director de Ejecución de Obra.

Actividad Pericial en los Juzgados

Valoración Inmobiliaria

Informes periciales

Implantación el plan de gestión y mantenimiento del edificio

Funciones relacionadas con la figura profesional ?Técnico de Cabecera?. Realizar el plan de operaciones de mantenimiento del edificio y entretenimiento de las instalaciones encaminadas, ambas, a reducir la pérdida de calidad de las construcciones y de la funcionalidad y las prestaciones de sus equipos debidas al desgaste y envejecimiento por el normal uso y el paso del tiempo. Elaborar un presupuesto anual con criterios de ciclo de vida que justifican reposición de equipos obsoletos, sustitución por nuevos modelos y proponer actuaciones dirigidas a mejorar la calidad y funcionalidad del inmueble.

Pág 29

Principales perfiles profesionales

ÁMBITOS DE TRABAJO Y FIGURAS PROFESIONALES

Ámbitos de trabajo en: Figura profesional

1. Promoción Inmobiliaria

1.1. Departamento de Estudios de Viabilidad

1.2. Project Manager Gerente

Director General

Director Técnico

Project Manager

Técnico

11. Actividades liberales facultado por Ley Perito Judicial

Facultativo ITE

Tasador Valoraciones

Inmobiliarias

Pág 35

403.- Gestión Inmobiliaria,

tasaciones y peritaciones - 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.



Pág 50

4º Curso Credi. Cuatr.

403 Gestión Inmobiliaria, tasaciones y peritaciones 6 1º C

Formación Específica

Competencias que se adquieren

Pág 58

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.

Gestión Inmobiliaria, tasaciones y peritaciones 403 3,00

403 GESTIÓN INMOBILIARIA, TASACIONES Y PERITACIONES 6,00 ECTS

CONTENIDOS

Estudios de mercado, valoraciones y tasaciones, estudios de viabilidad inmobiliaria, peritación y tasación económica de riesgos y daños en la edificación.

Desarrollo de los métodos de valoración.- Valoración de los derechos reales.- Valoración de locales comerciales.-

Valoraciones administrativas y aplicaciones.- Valoraciones para entidades financieras.- Valoraciones urbanísticas.-

Valoraciones catastrales

RESULTADOS DEL APRENDIZAJE

? Conocimiento del marco legal sobre tasaciones, valoraciones y peritaciones.

? Identificar las diversas finalidades en las que se desarrolla la valoración y peritación en el marco inmobiliario.

? 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.

? Aplicar las adecuadas metodologías para la realización de tasaciones, valoraciones y peritaciones.

? Emisión de informes sobre valoración y peritaciones fundamentadas.

? Capacidad de juicio crítico y compromiso ético como pauta de trabajo.

Actividades formativas con su contenido en créditos ECTS, su metodología de enseñanza y aprendizaje, y su relación con las competencias que debe adquirir el estudiante.

? Exposición en el aula de los contenidos teóricos mediante el método de lección: (1,5 ECTS).

? Resolución en el aula de supuestos prácticos para la asimilación en paralelo de los contenidos teóricos: (0,5 ECTS)

? Realización de diferentes prácticas de valoraciones en el aula por procedimientos informáticos guiadas por el profesor: (0,5 ECTS)

? Pruebas de evaluación, y desarrollo y exposición de un informe completo de valoración en grupos de alumnos (2,2 ECTS).

? Tutoría individualizada o en grupos con interacción directa profesor-alumno: (0,3 ECTS)

? Estudio personal del alumno desarrollado de forma autónoma: (1 ECTS)

SISTEMAS DE EVALUACIÓN DE LAS COMPETENCIAS Y SISTEMA DE CALIFICACIONES

Evaluación continua de todos los procesos formativos que se ponderarán para obtener una calificación final numérica entre 0 y 10 según la legislación vigente.

Los contenidos teóricos serán evaluados mediante una prueba escrita con preguntas cortas, mientras que las competencias prácticas será evaluadas con realización de prácticas de aula e informáticas, la presentación y exposición oral de un informe de valoración, o prueba escrita sobre las diversas cuestiones de valoración impartidas a lo largo de la materia.

COMPETENCIAS

Código Competencias de la Titulación Específicas

A21 Aplicar las técnicas de control y gestión económica de la edificación.

A33 Analizar la viabilidad urbanística de solares y elaborar documentos relacionados con el planeamiento, gestión y control urbanístico.

A34 Realizar asesoramientos inmobiliarios

#### Competencias de la Titulación Transversales

B3 Capacidad para la búsqueda, análisis, selección, utilización y gestión de la información.

B8 Capacidad para trabajar en un equipo de carácter interdisciplinario.

B13 Compromiso ético

B23 Orientación a resultados

B24 Orientación al cliente

#### Competencias Nucleares

C1 Expresarse correctamente, tanto de forma oral como escrita, en las lenguas oficiales de la comunidad autónoma.

C3 Utilizar las herramientas básicas de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) necesarias para el ejercicio de su profesión y para el aprendizaje a lo largo de su vida.

C4 Desarrollarse para el ejercicio de una ciudadanía abierta, culta, crítica, comprometida, democrática y solidaria, capaz de analizar la realidad, diagnosticar problemas, formular e implantar soluciones basadas en el conocimiento y orientadas al bien común.

C5 Entender la importancia de la cultura emprendedora y conocer los medios al alcance de las personas emprendedoras.

C6 Valorar críticamente el conocimiento, la tecnología y la información disponible para resolver los problemas a los que deben enfrentarse.

C7 Asumir como profesional y ciudadano la importancia del aprendizaje a lo largo de la vida.

?

#### Guía docente

Asignatura 403.- Gestión Inmobiliaria, Tasaciones y Peritaciones

#### OBJETIVOS

En este curso académico se llevará a cabo una nueva aproximación de la docencia de esta asignatura orientada a adquirir los conocimientos y destrezas que a continuación se indica para un desempeño de competencias propias de un Ingeniero de Edificación vs Arquitecto Técnico. Todavía con una dedicación presencial reducida y dirigida a titulados en Arquitectura Técnica

Así pues, se toma en consideración que los estudiantes tienen un título que los hace poseedores de los conocimientos y capacidades para el desempeño de las actividades en las que, supuestamente, este asignatura les faculta. De nuevo?. Una cierta contradicción que nos lleva a corregir criterios y así admitir la entrega de peritaciones realizadas por ellos como justificación de la actividad profesional que vienen realizando. Se tomarán como ejercicios prácticos voluntarios con valoración para su mejora de calificación.

Y como decía, hay que añadir que la docencia presencial se reduce de las 27 + 27 horas que la UDC considera son las correspondientes para acreditar 6 ECTS, a las 21 + 21 horas que figuran en la Programación de la EUAT.

#### COMPETENCIAS/CONOCIMIENTOS

- Estudios de mercado, valoraciones y tasaciones, estudios de viabilidad inmobiliaria, peritación y tasación económica de riesgos y daños en la edificación.

- Desarrollo de los métodos de valoración.- Valoración de los derechos reales.- Valoración de locales comerciales.- Valoraciones administrativas y aplicaciones.- Valoraciones para entidades financieras.- Valoraciones urbanísticas.- Valoraciones catastrales

- Conocimiento del marco legal sobre tasaciones, valoraciones y peritaciones.

- Identificar las diversas finalidades en las que se desarrolla la valoración y peritación en el marco inmobiliario.

- 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.

- Aplicar las adecuadas metodologías para la realización de tasaciones, valoraciones y peritaciones.

- Emisión de informes sobre valoración y peritaciones fundamentadas.

- Capacidad de juicio crítico y compromiso ético como pauta de trabajo.

Además de las Competencias nucleares que define la Universidade da Coruña.



## DOCENCIA

Según el encargo docente se impartirán durante el primer cuatrimestre según lo siguiente

21 horas de clase expositiva (1 h. y 30 min.) en 14 clases a cada grupo de 60 alumnos

21 horas de clase interactiva (práctica) en 14 clases a grupos de 20 alumnos

42 horas de clases presenciales

Trabajos y prácticas

Se estima que el estudiante medio debería dedicar a la asignatura un total ?equivalente? de 150 horas a esta materia, pero, aplicando proporcionalmente la reducción que se hace a la dedicación presencial, el total será de 132 horas, por lo que las 90 horas restantes las deberá dedicar a revisar conocimientos de la parte teórica de la materia, 45 horas, y otras 45 horas a realizar prácticas que serán atendidas en tutorías.

Se aportan ejercicios por temas. Con enunciado y explicación para resolverlos. Su realización supondrá una mejora en la calificación.

Evaluaciones y criterio

El supuesto indicado de ??que hace infundado poder valorar su capacidad profesional por debajo del apto? sólo implica valorar el trabajo realizado por el estudiante por arriba de una calificación de apto. En ningún caso supone que el estudiante tenga convalidación o que no tenga que acreditar los conocimientos que posee.

Así pues se evalúa al alumno para calificarlo por arriba del 5,0 hasta la máxima calificación de 10.

Tendrá dos partes: evaluación continua con controles presenciales mediante la realización de test y ejercicios y el examen al final de toda la materia.

Para la nota final en la asignatura, por evaluación continua, se tendrá en cuenta:

o Asistencia a clases presenciales. Un 80 % para optar a mejora de calificación

o Realización de los ejercicios y los test de las clases presenciales.

o Entregar ejercicios, máximo dos, que tengan la calificación de suficiente en cada uno.

Exámenes finales de convocatoria

En los exámenes se habrá de contestar a tres preguntas de teoría y realizar tres ejercicios, con opción a una cuarta pregunta y cuarto ejercicio para mejora de calificación final, por lo que no serán tenidos en cuenta si no se ha superado el 5,0 sobre 10,0 en todas y cada una de las anteriores preguntas y ejercicios.

Habrà un test previo que tiene por objeto obtener una nota de garantía para la calificación de la parte teórica. Siempre y cuando la diferencia sea como máximo de 1,5 puntos

Test: 40 ítems con cuatro opciones posibles y solo una es correcta. Se valora para nota de garantía según criterio de 0,25 por acierto y -0,10 por fallo

Parte teórica: Se harán preguntas tomadas de los apartados expuestos en la docencia de la asignatura correspondiendo a distintas partes de la materia.

Se valorará cada pregunta independientemente: ?tres puntos sobre diez? por el enfoque correcto de la pregunta, hasta ?otros tres puntos? por la exposición detallada del tema. A los que se podrá añadir hasta otros ?tres puntos sobre diez? por la calidad de la exposición y el alcance. De tal modo que en el examen no se puede alcanzar la calificación de 10. Nota que se podrá alcanzar por complemento de ?mejora de nota? que se hace por realizar ejercicios en la actividad presencial.

Parte práctica: El mismo criterio que para la teoría y la valoración se hará: ?tres puntos sobre diez? por alcanzar el resultado correcto, hasta ?otros tres puntos? por la justificación detallada del procedimiento y hasta otros ?tres puntos sobre diez? por la calidad de la exposición.

Revisión de examen: Expuesta la relación provisional de calificaciones, los alumnos podrán recibir explicación de su calificación en una revisión que tendrá lugar a la semana siguiente a la que se hagan públicas las calificaciones provisionales.

La reducción de horario sólo se puede justificar porque el requisito para matricularse de este curso es ?tener la diplomatura en Arquitectura Técnica. Es decir, que los estudiantes están reconocidos para practicar todo tipo de pericia inmobiliaria.

Cuestión que resultaría ciertamente extraña si queremos considerar que, tras la docencia que se les impartirá, hubiese posibilidad de suspenderles.

Esta extraña situación que se produciría se solventa si el estudiante, tras acreditarse con diplomatura en arquitectura técnica (condición de matrícula) y por lo tanto facultado para la peritación inmobiliaria objeto de la docencia, se le considera apto con 5.0 y sólo se le pide que acredite mayor solvencia, destreza, especial orientación de sus conocimientos hacia la pericia,? para



calificar ésta como merecedora de mayor estima y por lo tanto de mayor calificación. Claro está, si lo acredita.

## DESARROLLO DEL PROGRAMA

Nota preliminar Importante.- En la Memoria del Grado se indican los contenidos de otras materias con asignación de algunos contenidos docentes coincidentes. Por lo tanto, se supone que el estudiante ha adquirido contenidos complementarios para la práctica de la pericia en las otras materias. Esto lleva a orientar la formación a la gestión de los procedimientos de pericia.

Así mismo se tiene en cuenta que el segundo cuatrimestre se imparte ?Prácticas Externas?

507 PRÁCTICAS EXTERNAS 18,00 ECTS

## CONTENIDOS

Realización de prácticas externas en empresas o instituciones de acuerdo con el Protocolo de prácticas externas de la UDC.

## RESULTADOS DEL APRENDIZAJE

? Adquisición de habilidades prácticas directamente en empresas o instituciones.

? Adquirir conocimiento y destreza en el uso de las herramientas informáticas que doten al alumno de una capacidad operativa mayor de los conocimientos adquiridos.

? Aplicar tecnologías actuales y emergentes dentro del campo de la edificación en situaciones reales.

? Experimentar relaciones humanas y profesionales en el entorno empresarial e institucional

? Asumir una responsabilidad social en la toma de decisiones.

? Escuchar, negociar, persuadir y defender argumentos oralmente o por escrito.

? Desarrollar el liderazgo y la autocrítica.

?Asignatura? que le permitirá desarrollar complementariamente capacidades profesionales específicas dentro de la práctica pericial. Con la posibilidad de colaborar en trabajos de I+D+i

Se tendrá en cuenta que los avances en la elaboración de los informes y dictámenes periciales venidos por los innovaciones en los contextos en los que se incorporan, en las herramientas, en los formatos con los que se transmite la información,? nos hace entender como necesario orientar a la práctica online y como utilizar las TIC para la elaboración de BDD y trabajar con ellas.

En cada clase expositiva se hará una exposición de dos temas, conceptos,? que no se encuentran en otras publicaciones.

Facilitando documentación sobre ellos para el análisis y comentarios.

Por último, se ha dividido el programa en 14 lecciones por ser este el número de clases expositivas que tiene el curso.



## Competencias da titulación

Código	Competencias da titulación
A21	Aplicar as técnicas de control e xestión económica da edificación.
A33	Analizar a viabilidade urbanística de solares e elaborar documentos relacionados co planeamento, xestión e control urbanístico.
A34	Realizar asesoramentos inmobiliarios.
B3	Capacidade para a procura, análise, selección, utilización e xestión da información.
B8	Capacidade para traballar nun equipo de carácter interdisciplinario.
B13	Compromiso ético.
B23	Orientación a resultados.
B24	Orientación ao cliente.
C1	Expresarse correctamente, tanto de forma oral coma escrita, nas linguas oficiais da comunidade autónoma.
C3	Utilizar as ferramentas básicas das tecnoloxías da información e as comunicacións (TIC) necesarias para o exercicio da súa profesión e para a aprendizaxe ao longo da súa vida.
C4	Desenvolverse para o exercicio dunha cidadanía aberta, culta, crítica, comprometida, democrática e solidaria, capaz de analizar a realidade, diagnosticar problemas, formular e implantar solucións baseadas no coñecemento e orientadas ao ben común.
C5	Entender a importancia da cultura emprendedora e coñecer os medios ao alcance das persoas emprendedoras.
C6	Valorar criticamente o coñecemento, a tecnoloxía e a información dispoñible para resolver os problemas cos que deben afrontarse.
C7	Asumir como profesional e cidadán a importancia da aprendizaxe ao longo da vida.
C8	Valorar a importancia que ten a investigación, a innovación e o desenvolvemento tecnolóxico no avance socioeconómico e cultural da sociedade.

## Resultados da aprendizaxe

Competencias de materia (Resultados de aprendizaxe)	Competencias da titulación		
Estudios de mercado, valoraciones y tasaciones, estudios de viabilidad inmobiliaria, peritación y tasación económica de riesgos y daños en la edificación	A21 A33 A34	B3 B8 B13 B23 B24	C1 C3 C4 C5 C6 C7
Desarrollo de los métodos de valoración.- Valoración de los derechos reales.- Valoración de locales comerciales.- Valoraciones administrativas y aplicaciones.- Valoraciones para entidades financieras.- Valoraciones urbanísticas.- Valoraciones catastrales	A34	B3 B23 B24	C1 C3 C7
Conocimiento del marco legal sobre tasaciones, valoraciones y peritaciones	A33 A34	B13	C3 C6 C7
Identificar las diversas finalidades en las que se desarrolla la valoración y peritación en el marco inmobiliario	A21 A33 A34	B3 B8 B13 B23 B24	C3 C6 C7
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	A21 A33 A34	B3 B8 B13 B23 B24	C3 C6 C7
Aplicar las adecuadas metodologías para la realización de tasaciones, valoraciones y peritaciones		B3 B13 B23 B24	C5 C7 C8



Emisión de informes sobre valoración y peritaciones fundamentadas	A21 A34	B3 B8 B23	C1 C3 C4 C5 C6 C7
Capacidad de juicio crítico y compromiso ético como pauta de trabajo		B13 B24	C4 C5 C6 C7

Contidos	
Temas	Subtemas



## 1. Fundamentos teóricos.-

Pretendiendo que esta asignatura aporte algo nuevo a lo que exponen otros autores, los fundamentos teóricos serán la parte más importante. Hasta tal punto que los demás temas serán desarrollo y justificación de lo que en esta parte se expone.

En el marco de la Peritación (también de la Valoración y la Tasación) hay una fuerte relación entre los fundamentos teóricos y las disposiciones legales que regulan los procedimientos de actuación; por lo tanto, también en las características de los informes periciales. Una relación que va a condicionar la forma de actuar y las responsabilidades de un perito.

Con estas consideraciones, lo más adecuado es hacer una exposición de los fundamentos teóricos de todo tipo de peritaciones, valoraciones y tasaciones inmobiliarias sin hacer referencia al marco legal existente en el momento de impartir esta docencia; y que el estudiante vaya revisando las condiciones que la legislación impone a su trabajo y los requisitos que han de cumplir los informes.

Esta forma de exponer y la idea de abarcar todo tipo de peritación, valoraciones y tasaciones sobre construcciones, me lleva a dividir la teoría en seis partes:

1ª Parte.- Conceptos generales

2ª Parte.- Gestión del suelo

3ª Parte.- Peritaciones técnicas

4ª Parte.- Peritaciones tecnológicas

5ª Parte.- Valoraciones y tasaciones económicas

6ª Parte.- Informes y dictámenes de Experto en Peritación, Valoración y Tasación Inmobiliaria

Para cada una de las partes, como se puede ver en la publicación "Peritaciones, Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias", se necesitan seis temas, lo que llevaría a una exposición de 36 temas en 14 sesiones.

De ahí el objetivo principal de esta asignatura "enseñar a aprender" y la importancia de este tema que se divide en los siguientes apartados:

1. Concepto de Bien. Bienes muebles e inmuebles.
2. Valoración Inmobiliaria. Conceptos y tipos
3. Bienes Inmuebles y Derechos Reales
4. Productos a valorar: Bienes inmuebles y Derechos Reales
5. Clasificaciones y Finalidad de las peritaciones
6. Presentación de los distintos métodos de valoración

Exposición de:

? Estima.- Término que permite determinar el interés sobre un bien en su más amplio sentido, evitando así que se asocie a la necesidad de dar valor económico a todo bien, pues llevaría a la necesidad de valorar económicamente lo que no se puede valorar.

? Valor y valor económico.- Como complemento del término anterior, se necesita identificar valores que no son económicos. Luego corresponde valorar económicamente lo que se puede valorar en dinero, ?



2. Derecho administrativo público y privado

El derecho administrativo es el conjunto de normas jurídicas que regula la organización, el funcionamiento y determina (delimitando) atribuciones de la Administración pública en sus relaciones con los particulares y con otras Administraciones Públicas. Es decir, regula relaciones entre personas, tanto físicas como jurídicas, con las administraciones, las administraciones entre sí y las personas físicas y/o jurídicas entre sí.

Pero no todas las relaciones están reguladas por normas jurídicas, algunas de las actividades de los entes de la Administración no están reguladas por Derecho Administrativo. Incluso hay algunas Administraciones Públicas que no están reguladas por este derecho. De similar modo, no todas las relaciones entre personas físicas están reguladas por el derecho administrativo; un ejemplo es el matrimonio religioso, el cual no regula las relaciones económicas entre los cónyuges.

Evidentemente la primera de estas normas jurídicas es la Constitución y le sigue el Código Civil y las normas jurídicas por ámbitos.

Pues bien, el derecho administrativo se divide en dos:

? Derecho público regula las relaciones entre las personas, tanto físicas como jurídicas, con los órganos de las administraciones en el ámbito de las potestades públicas (jurisdiccionales, administrativas,... del correspondiente órgano) y según los procedimientos establecidos. También regula las relaciones de los órganos de la Administración Pública entre sí.

? Derecho privado se ocupa de las relaciones entre particulares. También regula las relaciones entre particulares con un determinado órgano del Estado cuando éste actúa como un particular, es decir, sin ejercer potestad pública en el acto regulado por derecho.

En este marco de relaciones, en muchos casos, media objeto de naturaleza concreta sobre el que es necesario mediar en la estima que sobre él tiene cada una de las partes. También en caso de controversia entre partes. Estos cometidos se le encomienda al perito y específicamente se menciona su intervención en muchas de las normas jurídicas. Y cuando la naturaleza del objeto es inmueble, podemos decir que será un perito inmobiliario (un valorador o un tasador). Entre ellos están: los arquitectos, los ingenieros de caminos,... y los ingenieros de edificación vs arquitectos técnicos.

Cuál es el objeto de su pericia, como actúa, cuáles son sus responsabilidades,...? Como introducción a esto, veremos los siguientes apartados:

1. El peritaje. Tipos
2. El procedimiento de peritar y el informe
3. El perito y el Tasador: Derechos y obligaciones
4. Responsabilidad Civil del perito y del tasador
5. Colegiación profesional del perito y del tasador
6. Régimen sancionador y seguro de Responsabilidad Civil
7. El Perito y el Tasador en la Legislación

Y como complemento la explicación sobre diferencias entre:

? Peritación, Valoración y Tasación.- partiendo de la diferencia entre pericia e ingenio, la pericia como habilidad basada en conocimientos técnicos se practica sobre cuestiones técnicas, tecnológicas y económicas. Incluso es pericia si lo que se hace es dar un valor económico por comparación con otros valores.

? Valor propio.- Pretende identificar que cuando varios expertos inmobiliarios da valor económico a un bien, no tienen porqué coincidir y todos hacerlo bien. Y cuando dos expertos inmobiliarios den valor económico a un bien y no coinciden, pueden estar uno mal o los dos.



### 3. Código Ético y Código Deontológico

En el Preámbulo del Tema 1.09.- Código de Conducta y Ética Empresarial de la Publicación "Gestión Integrada de Proyecto y Obra. Teoría" se dice que hay dos contextos que tenemos que considerar para que identifiquemos componentes éticos en nuestro comportamiento: hacerlo en el marco de una organización (entidad, organismo, empresa,...) o hacerlo desde el ejercicio de una actividad profesional. Y también se dice que en principio, debemos suponer que existe un comportamiento ético en el que hacer de cada persona, digamos un código de conducta y un comportamiento ético de una organización, digamos una ética empresarial,... esto segundo es lo que se enfoca en aquella publicación.

En otras publicaciones y ponencias también he tocado estos temas:

ü ? Como Director del Postgrado en ?Economía y Gestión de la Construcción?, desde el curso 1998/99, al incluir la asignatura ?Ética Empresarial?

ü En un artículo escrito en el año 2009: Responsabilidad Social. Una aproximación desde la práctica de la ingeniería.

ü En una conferencia: "Responsabilidad Social Corporativa... en procesos con intervención de Profesionales con Título Universitario" impartida desde el Paraninfo de la Universidade da Coruña el día 17 de marzo de 2010.

ü En una Tesis: "Los cuatro círculos. 1er boceto". Hacia su identificación como ?interesados? en los proyectos para documentar requisitos en la fase de iniciación Publicaciones, excepto la primera, que se pueden consultar en la página [www.iesc.es/publicaciones](http://www.iesc.es/publicaciones) .

En este tema, aconsejando leer otras publicaciones, vamos a analizar cuestiones éticas desde la perspectiva de los titulados universitarios que participan en los procesos de gestión (management) con responsabilidad directa en el resultado final, sin transferencia a responsabilidad como requisito de una Ética Empresarial.

Por supuesto que incluyendo la Ética Corporativa. En lo que se conoce como Responsabilidad Social Corporativa.

Y todo ello en cumplimiento del requisito de incluir en la docencia el objetivo de formar en ?saber ser y estar? marcado por B13.- Compromiso ético. Así como por lo especificado en Resultados de Aprendizaje: ?Capacidad de juicio crítico y compromiso ético como pauta de trabajo?.

Intentaremos su instrucción en los siguientes apartados:

### 1. Introducción a la ética

### 2. Identidad Profesional

### 3. Principios de valoración ética

### 4. Código de Conducta

### 5. Análisis de casos

Relacionado con los procesos realizados en libertad, podemos decir que los resultados obtenidos son meritorios y por lo tanto exigible responsabilidad. También en lo relativo a:

? Resultado no solicitados.- Fácilmente asociamos a un proceso productivo la obtención de productos no deseables. Cuando se trata de extracción mineral se les llama ganga; a veces es posible una buena gestión de estos productos y otras reducirlos. En la investigación también se obtienen productos no solicitados que son aprovechables como spin-off. En la gestión,?

? Efectos no deseados.- Fácilmente identificables en la producción como contaminantes o perjuicios al medio ambiente. En la gestión,?



#### 4. Normas Europeas e Internacionales de Valoración

Los rápidos cambios económicos y sociales que tuvieron lugar en la década de los setenta del siglo XX sirvieron para que las administraciones muchos países y los agentes que operan en los distintos mercados del sector de la banca se dieran cuenta de la importancia de regular las valoraciones de bienes y que estas se hiciesen por profesionales.

A la vez que se iniciaba a paso acelerado el proceso de globalización que lleva a que los mercados de inversión sean únicos a nivel mundial.

Ambos procesos llevan a la necesidad de crear normas internacionales para la gestión de esos recursos económicos y para valorar económicamente los bienes. Entre ellos los inmobiliarios. Era evidente que sin normas internacionales de valoración se producían efectos no deseados sobre los mercados.

Como primer paso a elaborar criterios que fuesen aceptados por todo el mundo lo dan a la vez la Banca y las asociaciones nacionales de varios países.

La iniciativa toma forma cuando varios representantes de organizaciones USA crean el Comité de Normas Internacionales de Valoración de Activos (The International Assets Valuation Standards Committee TIAVSC) en 1981.

Ahora se conoce como el Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC). Desde 2003, el IVSC es una asociación inscrita, compuesta por asociaciones profesionales de valuación de todo el mundo y que se rige por unos estatutos. Los objetivos del IVSC tienen una doble finalidad:

- ü Formular y publicar, en pro del interés público, normas de valuación de bienes y fomentar su aceptación mundial; y
- ü Armonizar las Normas entre los Estados' del mundo, identificar y manifestar las diferencias en las declaraciones y/o aplicaciones de las Normas cuando éstas se presenten.

El IVSC viene publicando las normas desde 1985 y la última es de 2007

Esta no es la única organización internacional con estos fines, En 1997 se constituye con similar finalidad TEGOVA a partir de EUROVAL.

Es importante adquirir un conocimiento de este entorno y del organo que integración de los Catastros en la Unión Europea:

#### 1. Estándares de Valoración Europeos

#### 2. Normas Internacionales de Valoración.

#### 3. Comité Permanente sobre el Catastro en la Unión Europea

Sin guardar relación directa con este tema, veremos dos nuevas aportaciones

? Superficie habitable.- Conocemos y usamos la superficie útil como un valor para medir la valoración unitaria. Pero no toda la superficie útil es,? útil, a veces es un incordio por su exceso de medida.

? Formulación para la valoración difusa.- En nuestro normal proceder, personal, siempre analizamos el valor con apreciación de caro o barato. Estamos haciendo una estima sobre el valor obtenido o del que nos informan. Sería bueno que la información ya viniese así. Técnicamente es posible y muy sencillo con las TIC que tenemos a nuestro alcance.



5. Derecho Inmobiliario

Por el título de la asignatura 'Gestión Inmobiliaria' y lo reducido del programa (14 temas cuando deberían ser 36) solo dedicaremos un tema a Gestión del Suelo, de un programa que debería desarrollarse al menos en los siguientes temas:

Derecho urbanístico

Desarrollo del suelo. Reglamentos

Procedimientos de Desarrollo de Suelo

La peritación en los procedimientos de desarrollo

Derecho Inmobiliario

Todo ello con el objetivo de formar en la peritación de suelo como una parte de la peritación inmobiliaria. Con una advertencia, el marco legal es muy extenso, con competencias jerarquizadas y en constante modificación lo que lleva a interpretaciones diversas con frecuente resultado de conflictos de intereses, controversias,... y litigios.

En la exposición de este tema se tiene más en cuenta esta cuestión que el análisis detallado de cada norma legal. Dicho de otra manera, el tema se enfoca como un análisis de la problemática que la estructura y jerarquía de los marcos legales nos crea para la actividad pericial.

1. Funcionamiento de los mercados inmobiliarios

2. Los agentes y los interesados de los mercados inmobiliarios

3. Marcos Legales

Como complemento dos aportaciones, una para visualizar mejor el marco legal y la otra como punto de partida para la investigación

? Suelo natural. Clasificación de los suelos.- Se aprecia en la normativa una deficiente interpretación de las tipologías de suelo. Se mezcla todo y sobrevuela el interés económico social para justificar procedimientos de transformación de cualquier tipo de suelo en suelo urbano por éste el más valorado. Del análisis de la problemática podemos dar nombre a un suelo en el que el hombre no ha intervenido. Ni debe hacerlo.

? Trama urbana.- Es la base de un intento de hacer análisis de la estructura de las circulaciones con la perspectiva de asociarles una calidad.



## 6. Servidumbres y otros Derechos Reales

Desde la perspectiva de la pericia, todo lo relacionado con la identificación de un Derecho Real no genera tanta problemática como la que se genera en el ámbito del derecho.

Es suficiente con entender que una servidumbre es un Derecho que otorga quien sirve. En el caso de inmuebles, entendemos que el sirviente es el inmueble y le llamamos Derecho Real.

Es importante, llegados aquí que recordemos que en inglés a las propiedades inmobiliarias se les llama Real Estate y también Propities. Ayudará a comprender porque les llamamos Derechos Real. Inclínandome por traducir Real Estate por Bienes Raíces y así Propities hacerlo como Inmuebles o en todo caso como Propiedades Inmobiliarias. Siendo así, podemos decir que una servidumbre se otorga derecho,?. por ejemplo a utilizar un terreno y obtener sus frutos. En muchos casos a cambio de un porcentaje de las rentas, no siempre, a cambio de protección o a cambio de un diezmo.

Con el arrendamiento de una vivienda se otorga el derecho a utilizarla (por una renta) y el bien inmueble no tiene predio dominante. Y por lo tanto, en la mayoría de los casos hay que enfocarlo como que, una servidumbre se regula mediante un acuerdo o compromiso en el cual las partes, actuando libremente, obtienen beneficio.

Siendo así, es normal que muchos juristas pongan coto a reconocer determinados acuerdos como de servidumbre y decir que tal o cual derecho ejercido como derecho no es un Derecho Real.

Para nosotros, para la pericia es suficiente con analizar que una servidumbre ¿recorta? la estima que se tiene sobre un bien inmueble con respecto a su tenencia, uso y disfrute pleno. El que tendría si no tuviese la servidumbre; sea o no considerada como un Derecho Real.

Recorta estima, lo que nos lleva a ver que los atributos y características de un bien inmueble no pueden poseerse, utilizarse o disfrutar plenamente.

Nos abre el mundo de la valoración de las servidumbres y los Derechos Reales. Yo diría a dos mundos, el de la tasación (valoración por comparación) y el de la valoración (valoración por rentas)

El primero para valorar determinadas servidumbres y dar valor a un bien inmueble que la tiene.

El segundo para valorar directamente la servidumbre,? por ejemplo valoración de alquileres.

Así pues, en este tema identificamos Servidumbres y Derechos Reales para su pericia. En dos grandes apartados:

## 1. Concepto de Servidumbre

### 2. Concepto de Derecho Real

Y como complemento se expone:

? Atributo.- De las distintas razones por las que tomamos en estima un bien (también los bienes inmuebles), unas pueden ser consustanciales con él (su tamaño, su color, dureza,?) y otras pueden ser debidas a circunstancias (su belleza, disponibilidad, precio,?incluso su situación si es inmueble). Siendo fácil darse cuenta de esto, de que hay estos dos grandes grupos de? digamos: razones,? no he encontrado justificación en publicaciones que aborden teorías sobre el valor, o en las que se expongan métodos de valoración,? que implementen tales consideraciones. Y mucho menos para dar valor vinculado a atributos y características mediante formulación.

? Característica.- ? vinculado a atributos y características mediante formulación



## 7. Bases para la valoración del suelo

Para justificar los objetivos de formación de este tema quiero hacer una introducción haciendo referencia a tiempos anteriores que tienen relación con nuestra cultura.

Desde tiempos muy remotos los humanos hemos desarrollado un interés por poseer las cosas que nos rodean. Supongo que en principio por necesidad, de ahí mi opinión de que somos el único animal que cubre su cuerpo para protegerse (por necesidad) y con el tiempo adquirir la primera característica que diferencia de los demás simios; la de ser un mono vestido. Que junto con cierta habilidad -interés y capacidad de enseñar-, y la curiosidad para utilizar técnicas y herramientas -gestionar el fuego, saber utilizar la rueda,...-, nos lleva al progreso y de la mano de él, a buscar diferenciación entre nosotros y a fomentar el interés por poseer lo que usamos. Una habilidad y una curiosidad que necesitó de un requisito importante para llegar a sociedades en progreso,... la esclavitud. Una falta de libertad y una obtención de bienes a bajo o muy bajo coste que pasa por no reconocer derechos a los esclavos y en menor medida a los trabajadores.

Personal como la utilización de adornos personales y de personalizar herramientas,... En una evolución de este interés se parte del culto a la persona y enterrar al difunto con sus pertenencias personales hacia el interés de poseer esos distintivos y prebendas por los que son sus herederos. En la mayor parte de las culturas sus descendientes directos y de no haberlos se articulan normas.

El reparto de bienes distintos a herederos, el intercambio de mercancías, el diezmo, la contribución para a los gastos por utilizar medios de producción, impuestos para cubrir costes de organización y defensa,... y otras contribuciones a las distintas instituciones, es un requisito para una organización social.

Está claro que el suelo del que era titular el difunto, no se lo podía llevar puesto como las ropas y las joyas. Como mucho podía pedir que lo enterrasen en el suelo del cual era propietario.

Pues bien, en España, en 1759 el Rey Fernando VI implanta un registro de todos los bienes (terrenos, edificios, plantas, semovientes,?) que había en España (menos el país vasco que tiene un fuero propio) al objeto de fijar la contribución por la titularidad, uso y disfrute de esos bienes. Nace el Catastro. Actualmente es el referente para valorar un suelo. Lo veremos de forma reducida en estos dos temas:

## 1. Base para la valoración Catastral

### 2. Base para la valoración del Suelo según usos.

Y como complemento:

? Valor de utilidad y valor catastral.- Parece complicado dar valor en rústico en función de las rentas pues ello depende de factores ajenos al titular. Creo que es necesario hacer reflexiones sobre las bases de valoración.

? Intervalo de confianza en la recta de regresión.- En general se le llama valoración masiva al procedimiento de dar valor unitario a cada una de las unidades de un conjunto; o a muchas. En muchos casos se pide un valor con un intervalo de confianza. En otros casos se pide saber la confianza que podemos tener sobre un valor en función de la nube. Dos enfoques distintos de sobre cómo debemos dar la información.



#### 8. Inspección Técnica de Edificios

La obligación de mantener y conservar un inmueble pasa por tener un Plan de Mantenimiento y Conservación. Y que cuando el inmueble no es de vivienda, cuando es soporte de una actividad económica hay que añadir su Plan de Gestión. Y que, en estos casos, debe haber un plan conjunto que identificamos como Facility Management. Resumiendo, que un Inmueble que se utiliza como Recurso Inmobiliario debe tener un Proyecto de Gestión.

En el segundo de los casos, el Plan de Gestión, sólo podemos decir que es recomendable disponer de él; una buena gestión de los Recursos Humanos y de los Recursos Materiales, mejora la rentabilidad de las actividades, también se mejora con una buena gestión de los Recursos Inmobiliarios. Por lo tanto, al menos por interés económico debemos tener un Plan de Gestión.

En el primero de los casos, el Plan de Mantenimiento, tenemos que decir que es una obligación llevarlo a cabo. Y que es una realidad que hay poco hábito en la realización de las operaciones de Mantenimiento y poca cultura para la Conservación del Patrimonio Inmobiliario.

Pues bien, como toda obligación, el Mantenimiento y Conservación de Inmuebles tiene instrumentos de comprobación de cumplimiento. Instrumentos que además de exigir que se cumpla, deberían colaborar en dar conciencia de los beneficios.

Así entendemos que es una construcción: como objeto funcional y como objeto físico.

Por el poco tiempo que se tiene para ver todo el programa, sólo se puede dedicar una sesión a este tema, la acreditación por el propietario de que el inmueble está en condiciones de seguir prestando servicio puesto que es: seguro, higiénico, estético y confortable.

La normativa municipal es la encargada de vigilar esto y la que obliga a la ITE. Lo que veremos en dos apartados:

#### 1. El deber de conservar

#### 2. La Inspección Técnica de Edificios

Y complementariamente dos cuestiones que pretenden orientar a cómo hacerlo y como dar el resultado:

? Contraste con patrón de referencia.- Siempre es necesario justificar la pericia. No vale eso de que,? ?porque lo digo yo que soy tu padre el experto?. Un procedimiento para acreditar el informe que se emite se define como ?contraste con patrón de referencia?. Veamos que se entiende por esto y que aporta.

? Medida del deterioro funcional, estético,?.- La creencia de muchos, amparada en el interés económico de los propietarios en pagar lo menos posible, llevan a ningunear el Informe ITE. La normativa no solo se refiere a la necesidad de informar sobre seguridad.



## 9. Peritaciones judiciales

La peritación judicial es una actividad profesional para la que se requiere tener una formación experta y cultivarla. Y creo que, ante el reconocimiento en el sistema judicial de la necesidad de que intervenga a quien se denomina un ?experto en la materia?, para asesorar sobre cuestiones técnicas, tecnológicas o económicas (mediante la emisión de un informe), nos debe meter a todos los profesionales, como expertos, una buena dosis de compromiso social.

También a los que estamos implicados en dar formación a los profesionales expertos.

Decía?y cultivarla; así es, actualizarse en los conocimientos es tanto o más importante y necesario en la peritación que en el desempeño de una labor profesional. Ninguna labor profesional, a ningún técnico, le obliga a utilizar en cada cuestión su más experta formación para resolver un problema o para atender un asunto; nos encontramos frecuentemente con lo que llamamos asuntos rutinarios. En la peritación no es tan frecuente que nos encontremos con asuntos rutinarios.

Eso sí, estamos obligados a conocer la rutina de la intervención pericial y es de buena práctica profesional que queramos conocerla y saber de ella.

Veremos que hay dos tipos de peritos judiciales y por lo tanto de peritación; se las llama comúnmente, peritación de parte y peritación designada por el tribunal. En la primera de ellas se supone que encontraremos justificación o razón a un tema del que una parte (demandante o demandado) le pide al perito que le haga informe técnico. Claro está que la parte que pide informe experto expone al perito sus razones y éste dará opinión experta de lo que le pide su cliente. Es de sentido común pensar que el informe técnico de la otra parte, sobre el mismo asunto, defenderá otra visión y que siendo ciertas las razones y justificaciones de ambos peritos, las diferencias entre ambos informes pueden ser,? más que poco significativas. Incluso cuando se trata de valoración económica. Cuestión muy distinta puede resultar la peritación por designación del tribunal pues, no vamos a tener controversia con otro experto.

Siguiendo con el sentido común como base de nuestro proceder, es de suponer que cuando sea el Tribunal, el que solicite la opinión en materia técnica de un experto se la pida al colectivo profesional en el que se encuadra el perito en la materia o en todo caso en el tema que ha de informar. Al que llamamos perito de oficio o perito designado por el Tribunal. Esta situación y este contexto de práctica especializada para el desempeño de una actividad profesional es lo que debería promover cursos de formación continua para esta especialización profesional y no limitar la pertenencia al grupo por exigir experiencia. Unos cursos con ediciones anuales que deberían realizar los que están interesados en formar



parte de la relación de peritos de oficio que el sistema judicial les pide deben tener los colegios profesionales.

En mi opinión, el marco de la Universidad puede ser el más adecuado para realizar esta actividad formativa.

Especialmente si tenemos en cuenta que se puede hacer como una formación permanente e interdisciplinar.

Más ahora, en un momento en el que se empieza a pasar a la tramitación online en lo que se conoce como "papel cero".

Como introducción a esta actividad veremos los siguientes apartados:

1. El perito judicial y el perito de parte

2. Prueba pericial

3. Procesos declarativos

4. Peritación Judicial en materia de Inmuebles y Propiedades Inmobiliarias

Y como complemento otros dos temas

? Ruido de Fondo en la Información.- Identificar fuentes de ruido, analizarlo y poner filtros para eliminarlo o mitigarlo, tiene un tratamiento especial en este tipo de informes. Está aceptado por ley que el informe va dirigido al tribunal, sencillamente porque no sabe del tema.

? Efecto en busca de causa/s.- Empecemos por identificar un efecto, aislarlo y?



10. Declaración de ruina

Entramos en un nuevo tema que se dedica a la pericia tecnológica, la Declaración de Ruina, dejando la Ruina Urbanística dentro del tema 5 dedicado al Derecho Inmobiliario. Éste es un procedimiento administrativo que va a suponer, en definitiva, una nueva justificación para la destrucción de un bien inmueble.

Pues bien, como bien económico, deberemos suponer que es un quebranto para el titular o propietario de ese bien. Es por lo tanto un procedimiento que va a requerir la realización de un informe pericial, en todos los supuestos que existen, para dar justificación a la autoridad que de orden de destrucción; o que lo autorice cuando por su destrucción se pudieran ocasionar perjuicios.

El caso más frecuente de Declaración de ruina es el referido a un edificio de viviendas, no tanto por el mayor número de construcciones de esta tipología sino por otras consideraciones, entre las que encontramos los siguientes supuestos:

? El uso de viviendas en régimen de arrendamiento.- El titular de la vivienda recibe un alquiler bajo e insuficiente para atender los gastos de conservación. La situación llega a ser insostenible económicamente.

? El cambio de normativa urbanística.- Muchas construcciones, de viviendas, se han levantado en zonas, y con criterios ajustados a normativa, que con los nuevos planeamientos urbanísticos se rentabiliza la pérdida de lo existente si se considera lo que se puede hacer. Como decía analizado en el tema 5.

? Sistemas/soluciones constructivas de baja calidad.- Especialmente de aquellas que por operaciones de mantenimiento y conservación no se pueden resolver. El edificio se envejece y no es posible luchar para que el deterioro no lo haga inseguro o peligroso para los ocupantes. Incluso para las construcciones próximas.

Como luego veremos, cada una de estas motivaciones se encuadra en cada uno de los supuestos de Declaración de Ruina para proceder al reconocimiento de la misma. Y a todo supuesto no implica un perjuicio económico para el titular del suelo; si atendemos a las consideraciones económicas de conjunto.

Recordar, para terminar con esta introducción, que todos los temas se desarrollan más ampliamente en el espacio colaborativo práctico, donde se pueden aportar comentarios y crear debate, en el que también se enfocan las bases para desarrollar modelos. La teoría la vemos en estos apartados:

1. El edificio como bien a conservar
  2. El edificio como bien inmueble asociado a un uso
  3. El edificio como objeto funcional material
  4. El edificio como bien económico
- Y como complemento veamos dos artículos sobre los que debatir
- ? Ruina Económica. Límite difuso
  - ? Ruina Técnica. Límite difuso



## 11. Métodos de valoración inmobiliaria

Ante la convulsión económica que sufrimos en la cual la sobrevaloración de inmuebles ha tenido mucho que ver y ante las dificultades que tenemos para salir de la crisis por la imposibilidad de aplicar soluciones, se enfocará esta parte de la teoría hacia la revisión de los modelos con nuevas propuestas que son compatibles con el modelo económico actual y con el marco legal.

En esta exposición se justifican los criterios a seguir para diseñar un procedimiento de trabajo con bases de datos retroalimentadas por el propio gestor para hacer valoraciones inmobiliarias (Método de Comparación). Con estas BDs, actualizando valores de mercado, se podrán realizar estimaciones económicas con sucesivas aproximaciones en función de las referencias utilizables.

Dos son los tipos de valores que se deben de guardar en las bases:

? Valores de Mercado: se les dará tratamiento de números imprecisos.

? Operaciones: se definen dando un Número Borroso Triangular.

Es el primer paso para analizar la implementación de un programa informático que, operando sobre bases de datos con estimaciones relacionales de calidad y precio, aprovecha las prestaciones que nos ofrece las nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación.

Partiendo de los fundamentos y de las formulaciones que aquí se exponen, solo es cuestión de definir distintos procedimientos para utilizar las experiencias de valoraciones anteriores (las propias, a las que se les añaden modelos teóricos) para implementar, por modelización, sistemas expertos.

Por otro lado, con respecto al coste de construcción, la historia nos dice que la valoración inmobiliaria es una actividad poco precisa, tanto en lo relativo a la estimación de los costes de construcción como en la información económica de los precios de los mercados inmobiliarios. Una realidad que tiene difícil solución, pues causas que son determinantes están muy arraigadas en las características del Sector de la Construcción y en el Sector Inmobiliario y seguirán dando en los próximos años imprecisión en la estimación que hacemos sobre los comportamientos de las ofertas y de las demandas. Pero además de causas que afectan al comportamiento de los mercados hay otros componentes más técnicos que también dan imprecisión a las valoraciones y sobre los que podemos actuar, aunque habrá de hacerse de otra manera. Identifiquemos alguna característica que da imprecisión a los valores de los productos de los distintos mercados inmobiliarios para luego ver cómo podemos actuar:

1. Se define insuficientemente las características del



Inmueble a valorar: Esto se justifica porque los procedimientos para la estimación son complejos y no facilita la verdadera información sobre el inmueble.

2. Singularidad de cada inmueble: No permite aplicar con precisión los datos obtenidos en otras experiencias anteriores. Han de considerarse ¿similares? para utilizar los valores conocidos. Téngase en cuenta que el proceso constructivo se asimila a la construcción de modelos únicos.

3. Innovaciones tecnológicas en la composición de los inmuebles: Lleva aparejado mayor complejidad en su proceso de construcción a la vez que vemos como componentes e instalaciones de edificios son ahora mucho más económicas y con mayores prestaciones.

Suficientes problemas para justificar que intentemos mejorar las técnicas empleadas hasta el momento en la valoración de productos inmobiliarios y en las estimaciones económicas en su proyección de futuro.

Con la propuesta que aquí se expone se crean bases de datos online con proyectos de inmuebles modelizados, a los que cada tasador, incorporando sus propias experiencias, personaliza y elabora con ello un número borroso representativo del haz de números borrosos aportados a la base.

Sencillamente, se impone una estructura de la información que permita tratar correctamente la experiencia y dar forma a propuestas más precisas, entendiendo como tales las que sintetizan en una valoración, que pretende ser objetiva, unos datos existentes que naturalmente han de recibir previamente tratamiento subjetivo para modelizarlos.

Hasta ahora otros desarrollos y tratamiento que se le da a la información no apuntan a resolver los problemas indicados.

No se va en esta dirección pues no se puede conocer el espectro, es decir, el presupuesto que se elabora sobre la base de datos consultada no permite dar información sobre los aspectos considerados para la precisión que se da; una precisión que en cada fase de desarrollo del Proyecto tiene que ser distinta.

Todo los modelos actuales de gestión económica se basan en programas que utilizan bases de precios con formatos FIEBDC. Reconociendo el inadecuado enfoque de éstas para los objetivos que se persiguen, surgen de continuo propuestas que aportan novedades pero no soluciones a los problemas.

Novidades que son avances en tecnificar el método pero no en cambiar los criterios de gestión y de elaboración de la propia información. Pero es más, en ningún caso se ha encontrado interacción entre la información que tiene la base de datos consultada para elaborar presupuestos de proyectos y estudios económicos con la información elaborada. Y muchos menos recoger los resultados para modelizar y así



disponer de sistemas expertos.

Con esto queremos decir que además, favorecida por la atomización del sector, encontramos una fractura entre la información con que se elabora y gestiona el proyecto y la información necesaria para estimar su coste (lo que se nos pide en una tasación como coste de construcción). Solamente se encuentra una cierta continuidad en el tratamiento de la información que sirve de base para elaborar la oferta y la gestión de obra.

Sencillamente se produce una fractura entre el Proyecto Técnico del Inmueble y el Proyecto de Ejecución de Obra. Y del análisis y seguimiento del Sector deduzco que no hay ninguna otra iniciativa que los relacione.

Veamos aspectos del enfoque tradicional y el comentario que se puede hacer:

4. La programación y gestión de la obra parte de la programación de las partidas que se toman como actividades: No es necesario hacer análisis profundos, los métodos actuales de gestión económica ni siquiera soportan el más elemental examen ya que se acude a programar temporalmente procesos discontinuos y con agrupamiento y fraccionamiento marcado por quien ni siquiera pensó en cómo se iba a ejecutar.

5. Al presupuestarse el Proyecto no está implementado ningún sistema que permita elaborar el Programa de Obra: En estas condiciones no es posible suponer que el Presupuesto de Proyecto deba considerarse que está suficientemente estudiado.

Así pues, si seguimos manteniendo el enfoque tradicional no se pueden aprovechar las ventajas que nos brindan las nuevas tecnologías para procesar la información y mejorar la gestión.

Tendremos que tratar la información dándole dos enfoques distintos a un mismo producto, uno referido a su valor como Producto final para el Promotor y el otro referente al coste de su Producción para la Empresa Constructor, que es lo que se pide, y relacionarlos como aquí se hace.

Estos dos enfoques defienden intereses encontrados y provoca que se privatice la información, incluso sus fuentes y modelos de gestión. Una ocultación de información que también está justificada por la defensa de los intereses de estos agentes que operan en sendos mercados de competencia.

Pero además, y ahí es donde se debe trabajar, las empresas no tienen implementado sistemas expertos, en parte por la poca preparación de los técnicos, en parte por la rapidez de desarrollo de las nuevas tecnologías (recordemos que la producción de un inmueble tiene una duración de años, por lo que, cuando éste se termina, las tecnologías empleadas al comienzo ya son obsoletas) y en parte porque los técnicos



que dirigen y gestionan la producción no tienen estabilidad en el empleo.

La solución pasará por situar la información en intranets de una manera filtrada por lo que la información global no se pierde en las últimas fases de decisión (encargo y orden de ejecución)

A continuación se expone el modelo que se propone según el siguiente esquema de trabajo:

1. Justificar la relación entre proyectos.- En la construcción cada agente desarrolla su propio Proyecto. Así tenemos el Proyecto Global del Promotor, el Proyecto Técnico del Inmueble que redacta el Proyectista y el Proyecto de Ejecución de Obra que elabora la Empresa Constructora.

2. Definir los valores como números imprecisos.- Para valorar cada uno de estos proyectos consideramos los materiales y la ejecución. Así pues valoramos productos sabiendo que puede haber productos similares y equivalentes a los propuestos y valoramos cuanto tiempo llevará realizar cada parte de obra, lo que implica establecer unos rendimientos que no son constantes.

3. Crear modelos agrupándolos según intervalos de presunción.- Las experiencias deben tomar forma de un modelo que ha sido experimentado, por lo tanto considerar que sus estimaciones son muy precisas. Con esta base se podrán crear modelos que se agruparán según tipologías con los que se crean abanicos de valores que forman los intervalos de presunción.

Resumiendo, la teoría debe ir por otro lado para justificar las bases de los nuevos modelos. Como complemento, en las clases interactivas se verán casos realizados con modelos anteriores. Veremos estos apartados:

1. Modelos de formación de precios en los mercados inmobiliarios
2. Métodos de Valoración según finalidad
3. Método de Coste. Concepto y aplicaciones
4. Método de Comparación. Concepto y condiciones de aplicación
5. Método de Capitalización de Rentas. Concepto y aplicaciones
6. Método de Valor Residual. Concepto y aplicaciones
7. Valoración pericial contradictoria

Y, pensado en trabajo en entorno online veremos:

? Identidad de último nivel.- Hasta ahora se denomina unidad de obra o partida y se le pide poco rigor y ninguna justificación sobre niveles y grado de calidad. Empecemos por cambiar la denominación para luego cuales son las exigencias.

? Semántica sincrónica con el valor.- Es típico de los informes que les acompañe un valor económico. Como típico que si damos un valor económico lo tengamos que justificar. En el desarrollo del trabajo se van aportando nuevas especificaciones y, de una manera poco rigurosa, se retoca el precio. A veces ni se hace. Pues bien, hay otra manera de trabajar que es más precisa, más rápida y más económica.



<p>12. Valoración de Derechos Reales</p> <p>El objetivo de este tema es el estudio de la valoración, a efectos urbanísticos, de los derechos reales que gravan los bienes inmuebles. En cierto modo complementario del tema 6.</p> <p>En los procesos de ejecución del planeamiento, además de la determinación del valor del suelo, es importante la valoración de otros bienes y derechos presentes. Así nos encontramos con edificaciones e instalaciones, actividades industriales y económicas, plantaciones, derechos de arrendamiento y derechos reales que gravan los inmuebles.</p> <p>Entre los diferentes derechos que deben ser objeto de valoración en los procesos de gestión urbanística, probablemente los derechos reales son los que reciben menor atención y son tratados de forma más marginal. No obstante, en la práctica nos podemos encontrar que su valor económico sea importante, y en todo caso será necesario su correcto tratamiento para evitar retrasos en la tramitación de los procedimientos, y contenciosos entre los titulares de los diferentes derechos que concurren.</p> <p>Un tema que se verá en los siguientes apartados:</p>	<p>1. Concepto y Clasificación de los Derechos Reales</p> <p>2. Valoraciones administrativas y Legislación</p> <p>3. Valoraciones privadas. Ejemplos</p> <p>Y un solo artículo como complemento</p> <p>? Cuando el valor de una servidumbre no cuadra</p> <p>Con una clasificación que nada tiene que ver con este tema pero que, con ello, completa dos por tema</p> <p>? Anomalía: Daños, Lesiones y Patologías</p>
<p>13. Estudio de Viabilidad de una Promoción Inmobiliaria</p> <p>En ocasiones podemos leer ?el sector de la construcción y el subsector Inmobiliario?. Pero también podemos leer opiniones interesadas que lo enfocan al revés y dicen que el sector de la construcción es un subsector del Sector Inmobiliario. Según se mire parecerá que tanto unos como otros pueden tener razón.</p> <p>Pero la verdad es que la actividad económica del sector de la banca tiene mucha importancia en el desarrollo de cualquier sector productivo (sector de la construcción) o económico comercial (sector inmobiliario). Incluso podríamos suponer que el sector de la banca tiene subsectores cuyos productos son fondos de inversiones especializados, p. ej.: fondos de inversiones inmobiliarias.</p> <p>De cualquier modo, estamos hablando de inversiones económicas en la producción de bienes inmuebles y de la inversión en fondos de bienes inmuebles. Dos cosas muy distintas, una es la inversión en producir un bien para su comercialización y otra cosa es invertir en bienes inmuebles. Conocidos también como bienes raíces.</p> <p>El primero de estos ámbitos, la inversión económica para producir bienes inmuebles, podemos decir que es una actividad económica especializada, que genera mercados interesados en invertir y que cada operación, como cualquier operación económica requiere de un estudio de viabilidad.</p> <p>Este tema lo vamos a dedicar a ver los procesos que son propios de la peritación.</p>	<p>1. Entorno económico</p> <p>2. Información sobre el mercado</p> <p>3. Definición inicial</p> <p>4. Alcance</p> <p>5. Plazo y Cronograma</p> <p>6. Costes</p> <p>7. Indicadores de calidad</p> <p>8. Riesgos y análisis de rentabilidad</p> <p>9. Planificación Económica</p> <p>10. Financiación</p> <p>Dos nuevos conceptos para enmarcar la valoración</p> <p>? Intervalo de presunción paramétrico</p> <p>? Intervalo de confianza en el nivel de calidad</p>



<p>14. Análisis de Inversiones</p> <p>Tras ver en el tema anterior como una Promoción Inmobiliaria utiliza recursos económicos durante un periodo con la finalidad financiar una fase en su desarrollo y como identificamos los bienes raíces, veamos ahora que estos bienes, constituyendo unos fondos de valores permiten invertir y obtener una rentabilidad.</p> <p>Como en todos los temas, desde la perspectiva de un perito para la práctica de la peritación económica de bienes inmuebles.</p>	<p>1. Fondos de Inversión Inmobiliaria</p> <p>2. Tipos de fondos de inversiones inmobiliarios</p> <p>3. Las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario</p> <p>Con dos artículos que guardan relación para cerrar la parte teórica</p> <p>? Intercambio</p> <p>? Medida de Estrés de un Mercado Inmobiliario</p>
---	---

Planificación			
Metodoloxías / probas	Horas presenciais	Horas non presenciais / traballo autónomo	Horas totais
Traballos tutelados	5	20	25
Lecturas	2	12	14
Actividades iniciais	12	12	24
Estudo de casos	8	16	24
Glosario	1	4	5
Prácticas a través de TIC	10	20	30
Proba obxectiva	4	20	24
Atención personalizada	4	0	4

\*Os datos que aparecen na táboa de planificación son de carácter orientativo, considerando a heteroxeneidade do alumnado

Metodoloxías	
Metodoloxías	Descrición
Traballos tutelados	<p>Los estudiantes podrán realizar un mínimo de un ejercicio y un máximo de dos.</p> <p>Su realización tiene dos partes.</p> <p>1ª Enunciado y exposición del método con aportación de datos para el caso práctico</p> <p>Tras esta entrega se le indicará al alumnos los cambios y datos complementarios que habrá de tener en consideración para realizar la práctica</p> <p>2ª Realización del ejercicio</p>
Lecturas	Un fondo bibliográfico para que el estudiante consulte la metodología. Especialmente orientado a que lo haga previamente a la realización de trabajos tutelados
Actividades iniciais	Explicación de las bases de la realización de cada uno de los tipos de Peritación y de los fundamentos científicos, bases legales, normativa de aplicación,...
Estudo de casos	Se orienta al alumno a una metodología en todo tipo de procedimientos relacionados con la colaboración en la elaboración de peritaciones, tasaciones, valoraciones,... y todo tipo de informes y dictámenes relacionados con ello.
Glosario	Todos ellos están en formato que permite analizar la metodología relacionada con el empleo de las TIC en gestión online
Prácticas a través de TIC	<p>Se aporta terminología y argót propio de los distintos campos de la Peritación en sus distintos ámbitos para la gestión online de informes y dictámenes. En la prueba objetiva se incluye un test que permite conocer el grado de conocimiento que ha adquirido el alumno sobre los términos y expresiones que utilizará en su actividad profesional en la Peritación</p> <p>Todos los ejercicios que realice el alumno tendrán dos partes:</p> <p>1ª parte.- exposición de un procedimiento concreto, análisis de la casuística y metodología a utilizar con empleo de TIC</p> <p>2ª parte.- Exposición de un caso práctico desde la doble perspectiva de la peritación administrativa y la privada</p>



Proba obxectiva	<p>Se realizará un máximo de dos controles, uno de los controles será el último día de clase.</p> <p>Tendrán importancia para la nota pero sin considerar CALIFICACIÓN PARCIAL</p> <p>En estos controles se dará una evaluación total del trabajo de aprendizaje supervisado en cada período.</p> <p>Tendrán similares características del examen final.</p> <p>Hará un examen final, que está constituido por una parte teórica que incluye un test, una parte práctica.</p>
-----------------	---

### Atención personalizada

Metodoloxías	Descrición
Traballos tutelados	Tras el enunciado de los casos prácticos se oriente a los alumnos en su realización.
Prácticas a través de TIC	Es importante que realicen consultas para orientar el avances
Estudo de casos	Estas consultas permite introducir variantes en los datos del enunciado para así mejorar los resultados en el aprendizaje a la vez que permite comprobar el nivel de implicación del estudiante.

### Avaliación

Metodoloxías	Descrición	Cualificación
Traballos tutelados	<p>A lo largo del curso se proponen hasta 2 ejercicios.</p> <p>Es necesario que el alumno realice los dos para obtener derecho a mejora de calificación.</p> <p>De no ser así el peso de esta calificación recae en el examen que pasa a incrementarse en este 10 %</p>	10
Prácticas a través de TIC	<p>Se considera como una competencia fundamental (C3) el conocimiento y uso de las TIC.</p> <p>Todas las prácticas y ejercicios se realizarán con la necesidad de utilizar modelos y aplicaciones propias de la utilización de software Online.</p> <p>En el supuesto de no realizar Prácticas se incrementa la importancia de la Prueba objetiva en este 20 %</p>	20
Proba obxectiva	<p>Consta de 3-4 preguntas de teoría y 3-4 ejercicios prácticos concretos, típico de un proceso.</p> <p>Es necesario contestar a todo en un nivel suficiente (mínimo 3 puntos sobre 10) en todos y cada uno de los ítems propuestos.</p> <p>Se complementa con un test que permitirá alcanzar una calificación de garantía de suficiencia pudiendo mejorar la calificación de la parte teórico como máximo en 1,5 puntos</p>	50
Glosario	<p>El conocimiento de la terminología propia es importante para seguir adquiriendo conocimientos.</p> <p>Se considera que es fundamental un buen nivel en este conocimiento y por lo tanto se realizarán test a lo largo del curso, en los controles y en los exámenes; permite obtener una calificación de garantía que supone considerar la calificación del correspondiente test si el estudiante obtiene una calificación de 4 sobre 10 de media y contesta a todos los ítems en la parte teórica de la Prueba objetiva.</p>	10
Estudo de casos	<p>A través de varias sesiones en clases presenciales interactivas se irán desarrollando casos en los cuales se analizan procedimientos que son la base para realizar procesos como ejercicios.</p> <p>Es voluntarios y tendrá una importancia relativa como "mejora de calificación".</p> <p>En el supuesto de asistencia insuficiente se incrementa la importancia de la Prueba objetiva en este 10 %</p>	10

### Observacións avaliación

<p>Se realizarán controles parciales sin previo aviso. Supondrá una calificación con la que se podrá mejorar la calificación final, nunca reducirla.</p> <p>Permite hacer una estima del nivel de comprensión directa de las clases expositivas. Cada control no superará los 15 minutos y tendrá como contenido un test o una pregunta sobre un tema concreto y de rápida exposición.</p>
--

### Fontes de información



<p><b>Bibliografía básica</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carlo Hernández Pezzi (2010). Ciudades contra burbujas.</li> <li>- Miguel Ángel García-Agulló (2006). EL ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.</li> <li>- Felix Rodríguez López (2008). El expediente de dominio. Legislación, estudio, jurisprudencia y formularios.</li> <li>- DAPP. Publicaciones Jurídicas (2007). El uso del suelo. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.</li> <li>- Vicente L. Simó Santonja (1993). Formularios de obra nueva, propiedad horizontal, urbanizaciones y multipropiedad.</li>   <li>- Patricio Montoya Mateos (2007). GESTIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS.</li> <li>- Internacional Valuation Standards Committee IVSC (2007). Internacional Valuation Standards (IVS 2007) 8th Edition.</li>   <li>- DOSIER PRÁCTICO FRANCIS LEFEBVRE (2002). Juntas de Compensación 2002-2003.</li> <li>- Vicente Magro Servet (2007). La Prueba Pericial en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación.</li> <li>- Lucía Boedo Vilabella (2007). Las fuentes de financiación y su coste. Aspectos conceptuales y operativa financiera.</li> <li>- FEDERACIÓ VALENCIANA DE MUNICIPIS I PROVÍNCES (1993). LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS: su determinación conforme a las Normas Técnicas de Valoración Catastral.</li> <li>- Varios autores.- Coordina Tomás Cano Campos (2009). Lecciones y materiales para el estudio del Derecho Administrativo. Tomo IV.- Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente..</li> <li>- Juan Monjo Carió Luis Maldonado Ramos (2002). Manual de ITE. Inspección Técnica de Edificios.</li> <li>- Antonio Llano Elcid (1997). Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teóricos y Manual Práctico.</li> <li>- The European Group of Valuers (2009). Normas Europeas de Valoración 2009.</li> <li>- Internacional Valuation Standards Committee IVSC (2005). Normas Internacionales de Valoración - 2005.</li> <li>- PMI (2008). PBBOK. en formato pdf personalizado</li> <li>- Eduardo Pinedo (2009). Peritaciones, Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias. Teoría. en formato online no imprimible</li> <li>- DAPP. Publicaciones Jurídicas (2007). Planeamiento Urbanístico. Suelo y Ordenación Urbana.</li> <li>- Vicente Magro Servet (2008). Propiedad Horizontal. 760 preguntas y respuestas.</li> <li>- Manuel Rivera Serrano (2009). Servidumbre de Luces y Vistas.</li> <li>- Luis José Silvan Martínez (1997). TASACIONES Mercantiles, Hipotecarias, Catastrales y de Mercado. TASACIONES Periciales Contradictorias. PERITACIONES Judiciales.</li> <li>- Comité Permanente sobre el Catastr en la Unión Europea (). Varias publicaciones.</li> </ul>
<p><b>Bibliografía complementaria</b></p>	

**Recomendacións**

**Materias que se recomenda ter cursado previamente**

**Materias que se recomenda cursar simultaneamente**

**Materias que continúan o temario**

**Observacións**

(\*A Guía docente é o documento onde se visualiza a proposta académica da UDC. Este documento é público e non se pode modificar, salvo casos excepcionais baixo a revisión do órgano competente dacordo coa normativa vixente que establece o proceso de elaboración de guías