



| Guía Docente | | | | |
|-----------------------|--|--------------------|---|----------|
| Datos Identificativos | | | | 2015/16 |
| Asignatura (*) | Xestión inmobiliaria. tasacions e peritacions | Código | 670G01033 | |
| Titulación | | | | |
| Descriptorios | | | | |
| Ciclo | Período | Curso | Tipo | Créditos |
| Grao | 1º cuatrimestre | Cuarto | Obrigatoria | 6 |
| Idioma | Castelán | | | |
| Modalidade docente | Presencial | | | |
| Prerrequisitos | | | | |
| Departamento | Construcións Arquitectónicas | | | |
| Coordinación | Porta Rodriguez, Manuel | Correo electrónico | m.porta@udc.es | |
| Profesorado | Iglesias Maceiras, Álvaro José Porta Rodriguez, Manuel Suarez Paz, Jose Maria | Correo electrónico | alvaro.iglesias@udc.es m.porta@udc.es j.suarez@udc.es | |
| Web | | | | |
| Descrición xeral | <p>La asignatura de "Xestión Inmobiliaria, tasaciones y peritaciones", es imprescindible en el desarrollo del ciclo de vida del edificio, y por ende en todo el sector de la edificación.</p> <p>Funciones relacionadas con el desarrollo de un proyecto a lo largo de sus fases. Labores para representar, asesorar al promotor en la relación con los Agentes que intervienen en cada fase de desarrollo del proyecto.</p> <p>Actividades en ejercicio liberal</p> <p>Funciones relacionadas con prestación de servicios reconocidos como competencias profesionales:</p> <p>Director de Ejecución de Obra.</p> <p>Actividad Pericial en los Juzgados</p> <p>Valoración Inmobiliaria</p> <p>Informes periciales</p> <p>Implantación el plan de gestión y mantenimiento del edificio</p> <p>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.</p> | | | |

| Competencias / Resultados do título | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Código | Competencias / Resultados do título |
| | |

| Resultados da aprendizaxe | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultados de aprendizaxe | Competencias / Resultados do título | | |
| Conocimiento del marco legal sobre tasaciones, valoraciones y peritaciones | A21 | B3 B8 B13 | C1 C7 |
| Identificar las diversas finalidades en las que se desarrolla la valoración y peritación en el marco inmobiliario. | A21 A34 | B24 | C6 |
| 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 B24 | C3 C6 C7 |



| | | | |
|--|-----|-------------------|----------------------------|
| Aplicar las adecuadas metodologías para la realización de tasaciones, valoraciones y peritaciones. | A21 | B3 B13 B23 | C3 |
| Emisión de informes sobre valoración y peritaciones fundamentadas. | A34 | B13 B23 | C1 C3 C4 C5 C6 |
| Capacidad de juicio crítico y compromiso ético como pauta de trabajo. | | B13 B23 B24 | C4 |

| Contidos | |
|---|--|
| Temas | Subtemas |
| 1. Conceptos Económicos Previos. La valoración inmobiliaria. | 1. Valor. Tasacion. Peritacion.Precio. 2.Tipos de valores y valoraciones. |
| 2. Valor del inmueble. | 2.1.- Inversión. 2.2.- Valoración de solares. 2.3.- Valor de construcción. 2.4.- Cuantificación general de los gastos inmobiliarios. 2.5.- Cuantificación de los ingresos. 2.6.- Viabilidad del proyecto. 2.7.- Análisis del valor en venta. |
| 3. Conceptos básicos sobre urbanismo. | 3.1.- Estructura general. 3.2.- Planeamiento. 3.3.- Gestión. 3.4.- Disciplina. 3.5.- Valoraciones según la ley del Suelo. 3.6.- Conceptos básicos de derechos edificatorios. |
| 4. Estudios de mercado. | 4.1.- Objetivos. 4.2.- Oferta y demanda. 4.3.- Informe de viabilidad. Contenidos. 4.4.- Herramientas TIC. |
| 5. La Propiedad. El registro de la propiedad inmobiliaria. | 5.1.- Importancia del registro de la Propiedad iNmobiliaria. 5.2.- Principios. 5.3.- La Propiedad. 5.4.- La ley de la propiedad Horizontal. |
| 6. Valoraciones inmobiliarias. | 5.1.- Conceptos. 5.2.- Valor del solar. 5.3.- Valor de la construcción. 5.4.- Gastos inmobiliarios. |
| 7. Tasaciones inmobiliarias. | 7.1.- Principios generales de la tasación inmobiliaria. 7.2.- Valores de aplicación. 7.3.- Legislación aplicable. 7.4.- Orden ECO/805 7.5.- Tipos de métodos de valoración de bienes inmuebles. |
| 8. Métodos de Valoraciones de bienes como garantía hipotecaria. | 8.1.- Método del coste de reposición. 8.2.- Método de comparación. 8.3.- Método residual. 8.4.- Método de actualización de rentas. |



| | |
|------------------|---|
| 9. Peritaciones. | 9.1.- Tipos. 9.2.- El dictamen Pericial. 9.3.- Contenidos básicos. 9.4.- Concepto de Ruina. El informe ITE. 9.5.- El Perito de Seguros. 9.6.- El Perito de Parte. 9.7.- El Perito Judicial. |
|------------------|---|

| Planificación | | | | |
|---------------------------|--|---|-------------------------|--------------|
| Metodoloxías / probas | Competencias / Resultados | Horas lectivas (presenciais e virtuais) | Horas traballo autónomo | Horas totais |
| Traballos tutelados | A33 A34 B3 B8 B13 C1 C6 | 5 | 20 | 25 |
| Lecturas | A33 A34 B3 B23 C3 C4 C7 | 2 | 12 | 14 |
| Actividades iniciais | A21 A34 B3 B8 B13 B24 | 12 | 12 | 24 |
| Estudo de casos | C5 | 8 | 16 | 24 |
| Glosario | C1 | 1 | 4 | 5 |
| Prácticas a través de TIC | A21 B3 B23 C3 | 10 | 20 | 30 |
| Proba obxectiva | A21 A33 A34 B3 B13 B23 B24 C1 C3 C4 C6 | 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>Cualquier estudiante podrá realizar ejercicios, sobre un tema del programa.</p> <p>1ª Enunciado y exposición del método con aportación de datos para el caso</p> <p>Se le indicará cambios y datos complementarios que habrá de tener en cuenta 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 | Se aporta terminología y argot 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 |
| Prácticas a través de TIC | <p>La práctica 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 realizarán controles que tendrán importancia para la nota final por curso.</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, y una parte práctica.</p> |



Atención personalizada

| Metodoloxías | Descrición |
|---|---|
| Traballos tutelados Prácticas a través de TIC Estudo de casos | La dedicación a tutorías está establecida en 6 horas semanales. |

Avaliación

| Metodoloxías | Competencias / Resultados | Descrición | Cualificación |
|---------------------------|--|--|---------------|
| Traballos tutelados | A33 A34 B3 B8 B13 C1 C6 | A lo largo del curso se proponen ejercicios. La realización de cada uno de ellos y su puntuación, formaran parte de la nota final. En todas las clases interactivas-expositivas y conferencias, se llevara un control de asistencias. La superación de conocimientos por curso, es un objetivo a alcanzar. Para ello, sera necesaria la asistencia al 80% de las clases (tanto expositivas como interactivas, asi como de las conferencias que se consideren de interés para la materia). | 20 |
| Prácticas a través de TIC | A21 B3 B23 C3 | Se considera como una competencia fundamental (C3) el conocimiento y uso de las TIC. | 20 |
| Proba obxectiva | A21 A33 A34 B3 B13 B23 B24 C1 C3 C4 C6 | Consta de 3-4 preguntas de teoría y 3-4 ejercicios prácticos concretos, típico de un proceso. Es necesario contestar a todo en un nivel suficiente (mínimo 3 puntos sobre 10) en todos y cada uno de los ítems propuestos. 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 | 50 |
| Estudo de casos | C5 | 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. Es voluntario y tendrá una importancia relativa como "mejora de calificación". En el supuesto de asistencia insuficiente se incrementa la importancia de la Prueba objetiva en este 10 % | 10 |

Observacións avaliación



Exámenes finales de convocatoria

En los exámenes se habrá de contestar a tres preguntas de teoría y realizar tres ejercicios. Cada uno de una parte distinta de la materia. 6 preguntas de un temario de 14 bloques.

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

Test: Ítems con cuatro opciones posibles y solo una es la correcta. Se valora para nota de garantía según criterio de entre 0,5/0,25 por acierto y 0,20/-0,10 por fallo, según el número de ítems para corresponder 10 puntos en el supuesto de ser correctos todos.

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 valoración de los 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.

Fontes de información



| | |
|------------------------------------|---|
| Bibliografía básica | <ul style="list-style-type: none">- Miguel Ángel García-Agulló (2006). EL ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.- Felix Rodriguez López (2008). El expediente de dominio. Legislación, estudio, jurisprudencia y formularios.- DAPP. Publicaciones Jurídicas (2007). El uso del suelo. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.- Vicente L. Simó Santonja (1993). Formularios de obra nueva, propiedad horizontal, urbanizaciones y multipropiedad. - Patricio Montoya Mateos (2007). GESTIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS.- Internacional Valuation Satndards Committee IVSC (2007). Internacional Valuation Standards (IVS 2007) 8th Edition. - DOSIER PRÁCTICO FRANCIS LEFEBVRE (2002). Juntas de Compensación 2002-2003.- Vicente Magro Servet (2007). La Prueba Pericial en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación.- Lucia Boedo Vilabella (2007). Las fuentes de financiación y su coste. Aspectos conceptuales y operativa financiera.- FEDERACIÓ VALENCIANA DE MUNICIPIS I PROVÍNCES (1993). LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS: su determinación conforme a las Normas Técnicas de Valoración Catastral.- 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..- Juan Monjo Carió Luis Maldonado Ramos (2002). Manual de ITE. Inspección Técnica de Edificios.- Antonio Llano Elcid (1997). Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teóricos y Manual Práctico.- The European Group of Valuers (2009). Normas Europeas de Valoración 2009.- Internacional Valuation Satndards Committee IVSC (2005). Normas Internacionales de Valoación - 2005.- DAPP. Publicaciones Jurídicas (2007). Planeamiento Urbanístico. Suelo y Ordenación Urbana.- Vicente Magro Servet (2008). Propiedad Horizontal. 760 preguntas y respuestas.- Manuel Rivera Serrano (2009). Servidumbre de Luces y Vistas.- Luis José Silvan Martínez (1997). TASACIONES Mercantiles, Hipotecarias, Catastrales y de Mercado. TASACIONES Periciales Contradictorias. PERITACIONES Judiciales.- Carlo Hernández Pezzi (2010). Ciudades contra burbujas.- Comité Permanente sobre el Catastr en la Unión Europea (). Varias publicaciones.- PMI (2014). PBBOK 5ª. Edición.. en formato pdf personalizado- Sanchez Ramos de Castro Fco. M. (2010). Valoraciones Inmobiliarias, Tasaciones y Peritaciones para Ingenieros de la Edificacion. Ediciones Munilla-Lería |
| Bibliografía complementaria | |

Recomendacións

Materias que se recomienda ter cursado previamente

Materias que se recomienda cursar simultaneamente

Materias que continúan o temario

Observacións



Dado que las clases presenciales son muy reducidas el estudiante va a realizar un aprendizaje con una componente autónoma muy marcada para el cual se le recomienda:

Utilizar la bibliografía reseñada y que el estime conveniente, atendiendo a la fecha de publicación; en la ciencia y en la tecnología se evoluciona. En caso de duda realizar consulta en horario de tutorías.

Especial atención a la documentación obtenida por otras fuentes y por Internet. Si bien es muy productiva esta forma de estudiar, presenta potenciales problemas. En caso de duda realizar consulta en horario de tutorías.

El estudiante debe tener en cuenta que no es argumento válido para que se le admita como respuesta o solución correcta que lo que expone en una pregunta, o la respuesta a un ejercicio, lo haga obtenido en consulta de un libro o en una página de Internet. En todos los casos se tomará como referencia para la valoración de incorrecto una justificación de ello.

(*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