



Guía Docente				
Datos Identificativos				2022/23
Asignatura (*)	Xestión inmobiliaria. tasacions e peritacions	Código	670G01033	
Titulación	Grao en Arquitectura Técnica			
Descritores				
Ciclo	Período	Curso	Tipo	Créditos
Grao	1º cuatrimestre	Cuarto	Obrigatoria	6
Idioma	Castelán			
Modalidade docente	Presencial			
Prerrequisitos				
Departamento	Construcións e Estruturas Arquitectónicas, Cívís e Aeronáuticas			
Coordinación	Porta Rodriguez, Manuel	Correo electrónico	m.porta@udc.es	
Profesorado	Iglesias Maceiras, Álvaro José Porta Rodriguez, Manuel	Correo electrónico	alvaro.iglesias@udc.es m.porta@udc.es	
Web				
Descrición xeral	<p>O tema da Xestión inmobiliaria, as valoracións e as avaliacións é esencial no desenvolvemento do ciclo de vida do edificio e, xa que logo, en todo o sector da construción.</p> <p>Funcións relacionadas co desenvolvemento dun proxecto ao longo das súas fases. Traballar para representar, aconsellar ao desenvolvedor na relación cos axentes implicados en cada fase do desenvolvemento do proxecto.</p> <p>Actividades en exercicio liberal</p> <p>Funcións relacionadas coa prestación de servizos recoñecidos como competencias profesionais:</p> <p>Avaliacións e análises de viabilidade no sector inmobiliario</p> <p>Actividade experta nos tribunais</p> <p>Valoración de inmobles</p> <p>Informes de expertos</p> <p>Implementación do plan de xestión e mantemento de edificios</p> <p>Funcións relacionadas coa figura profesional "Técnico de cabeceira". Realizar o plan de operacións de mantemento da construción e entretemento das instalacións dirixidas, tanto para reducir a perda de calidade das construcións como para a funcionalidade e os beneficios do seu equipo debido ao desgaste e envellecemento debido ao uso normal e ao paso do tempo Elaborar un orzamento anual con criterios de ciclo de vida que xustifiquen a substitución de equipos obsoletos, a súa substitución por novos modelos e propoñer accións encamiñadas a mellorar a calidade e funcionalidade do inmovble.</p> <p>Mediación</p> <p>A guía docente con prioridade está escrita en castelán.</p>			

Competencias / Resultados do título	
Código	Competencias / Resultados do título
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 respectuosa coa cultura democrática, os dereitos humanos e a perspectiva de xénero.
C5	Entender a importancia da cultura emprendedora e coñecer os medios ao alcance das persoas emprendedoras.
C6	Adquirir habilidades para a vida e hábitos, rutinas e estilos de vida saudables.



C7	Desenvolver a capacidade de traballar en equipos interdisciplinares ou transdisciplinares, para ofrecer propostas que contribúan a un desenvolvemento sostible ambiental, económico, político e social.
----	---

Resultados da aprendizaxe			
Resultados de aprendizaxe	Competencias / Resultados do título		
Capacidade de xuízo crítico e compromiso ético como pauta de traballo.		B13 B23 B24	C4
Emisión de informes sobre valoración e peritacións fundamentadas.	A34	B13 B23	C1 C3 C4 C5 C6
Aptitude para o desenvolvemento de estudos de mercado, valoracións e tasacións, estudos de viabilidade inmobiliaria, peritación e tasación económica de riscos e danos na edificación.	A21 A33 A34	B3 B24	C3 C6 C7
Coñecemento do marco legal sobre tasacións, valoracións e peritacións	A21	B3 B8 B13	C1 C7
Identificar as diversas finalidade en as que se desenvolve a valoración e peritación no marco inmobiliario.	A21 A34	B24	C6
Aplicar as adecuadas metodoloxías para a realización de tasacións, valoracións e peritacións.	A21	B3 B13 B23	C3

Contidos	
Temas	Subtemas
1. Conceptos económicos anteriores. A valoración inmobiliaria.	1.1.- Valor. Valoración Experiencia Prezo 1.2.- Tipos de valores e valoracións.
2. Valor da propiedade.	2.1.- Inversión. 2.2.- Avaliación solar. 2.3.- Valor da construción. 2.4.- Cuantificación xeral dos gastos inmobiliarios. 2.5.- Cuantificación de ingresos. 2.6.- Viabilidade do proxecto. 2.7.- Análise do valor á venda
3. Conceptos básicos sobre urbanismo.	3.1.- Estrutura xeral. 3.2.- Planificación. 3.3.- Xestión. 3.4.- Disciplina. 3.5.- Valoracións de acordo coa Lei de terras. 3.6.- Conceptos básicos de dereitos de construción.
4. Estudos de mercado.	4.1.- Obxectivos. 4.2.- Oferta e demanda. 4.3.- Informe de viabilidade. Contidos 4.4.- Ferramentas TIC Tools.



5. A propiedade. O rexistro de inmobles.	<p>5.1.- Importancia do rexistro da propiedade inmobiliaria.</p> <p>5.2.- Principios.</p> <p>5.3.- A Propiedade.</p> <p>5.4.- A lei de propiedade horizontal.</p>
6. Avaliacións inmobiliarias.	<p>6.1.- Conceptos.</p> <p>6.2.- Valor solar.</p> <p>6.3.- Valor da construción.</p> <p>6.4.- Gastos inmobiliarios.</p>
7. Avaliacións inmobiliarias.	<p>7.1.- Principios xerais de valoración inmobiliaria.</p> <p>7.2.- Valores de aplicación.</p> <p>7.3.- Lexislación aplicable.</p> <p>7.4.- Orde ECO / 805 ....</p> <p>7.5.- Tipos de métodos de valoración de bens inmobles.</p>
8. Tema 4. (4.1.). Desenvolvemento dos métodos de Valoración. Partes 3 a 6.	<p>8.1.3. Outros métodos de comparación.</p> <p>8.1.4. Método Beta.</p> <p>8.1.5. Método Triangular.</p> <p>8.1.6. Regresión lineal Múltiple.</p>
9. Peritacións. A mediación como método de resolución de conflitos.	<p>9.1.- Tipos.</p> <p>9.2.- El dictamen Pericial.</p> <p>9.3.- Contidos básicos.</p> <p>9.4.- Concepto de Ruina. El informe ITE.</p> <p>9.5.- El Perito de Seguros.</p> <p>9.6.- El Perito de Parte.</p> <p>9.7.- El Perito Judicial.</p> <p>9.8.- El conflicto.</p> <p>9.9.- Métodos alternativos de resolución de conflitos.</p> <p>9.10.- El mediador.</p> <p>9.11.- Marco jurídico.</p>
10. Plan de gestión y mantenimiento del edificio	<p>10.1.- Ciclo de vida. Mantemento do edificio</p> <p>10.2.- Valoración y gestión</p>
11. Entorno BIM	11.1.- El modelo BIM para a valoración y gestión inmobiliaria, 7D

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	Cualquier estudiante deberá realizar ejercicios, sobre un tema del programa. 1ª Enunciado y exposición del método con aportación de datos para el caso Se le indicará cambios y datos complementarios que habrá de tener en cuenta para realizar la práctica. 2ª Realización del ejercicio
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 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
Prácticas a través de TIC	La práctica tendrán dos partes: 1ª parte.- exposición de un procedimiento concreto, análisis de la casuística y metodología a utilizar con empleo de TIC 2ª parte.- Exposición de un caso práctico desde la doble perspectiva de la peritación administrativa y la privada
Proba obxectiva	Se podrán realizar controles que tendrán importancia para la nota final por curso. En estos controles se dará una evaluación total del trabajo de aprendizaje supervisado en cada período. Tendrán similares características del examen final. Hará un examen final, que está constituido por una parte teórica que incluye un test, y una parte práctica.

Atención personalizada	
Metodoloxías	Descrición
Estudo de casos Prácticas a través de TIC Traballos tutelados	Se podrá realizar presencialmente o telemáticamente. En cualquiera de los casos, se solicitará, vía correo electrónico, el día y hora para su confirmación y asistencia.

Avaliación			
Metodoloxías	Competencias / Resultados	Descrición	Cualificación
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 &quot;mejora de calificación&quot;. En el supuesto de asistencia insuficiente se incrementa la importancia de la Prueba objetiva en este 10 %	10
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
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

### Observacións avaliación

#### Exámenes finales de convocatoria

En los exámenes se

habrá de contestar a preguntas de teoría y realizar ejercicios. Cada uno de una parte distinta de la materia.

Habrán un test previo

que tiene por objeto obtener una nota de garantía para la calificación de la parte teórica.

Test: Ítems , se definen en la propuesta de examen.

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: Por el enfoque correcto de la pregunta y por la exposición detallada del tema.

A los que se podrá añadir valoración 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 .

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



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

### Recomendacións

#### Materias que se recomienda ter cursado previamente

Construcción I [Extinguida]/670G01009

Construcción IV [En extinción]/670G01022

#### 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