

Fecha de aprobación: 17/06/2024

Guía docente de la asignatura

## Valoraciones Inmobiliarias (20911A8)

<b>Grado</b>	Grado en Estudios de Arquitectura	<b>Rama</b>	Ingeniería y Arquitectura				
<b>Módulo</b>	Módulo de Optatividad	<b>Materia</b>	Valoraciones Inmobiliarias				
<b>Curso</b>	5º	<b>Semestre</b>	1º	<b>Créditos</b>	6	<b>Tipo</b>	Optativa

### PRERREQUISITOS Y/O RECOMENDACIONES

Recomendaciones: tener cursadas las asignaturas obligatorias relativas a Urbanismo, Construcción, Instalaciones, Proyectos de los cursos anteriores.

Tener conocimientos adecuados sobre:

- Rehabilitación y renovación urbanas
- Intervención en edificios existentes
- Diseño y construcción de edificios de nueva planta
- Evaluación económica en relación a la construcción de edificios de nueva planta y de intervención en los edificios existentes

### BREVE DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS (Según memoria de verificación del Grado)

La valoración inmobiliaria: conceptos generales. Principios y métodos de valoración. Valoración urbanística; Valoración financiera; Valoración fiscal; Otras valoraciones: valoraciones de inmuebles a rehabilitar, de inmuebles de carácter histórico, valoraciones mercantiles, valoraciones de elementos de jardinería y arbolado ornamental.

### COMPETENCIAS ASOCIADAS A MATERIA/ASIGNATURA

#### COMPETENCIAS GENERALES

- CG01 - Capacidad de análisis y síntesis
- CG02 - Capacidad de organización y planificación
- CG06 - Capacidad de gestión de la información
- CG16 - Aprendizaje autónomo
- CG28 - Comprensión numérica

#### COMPETENCIAS ESPECÍFICAS



- CE05 - Aptitud para: a) Aplicar las normas técnicas y constructivas; b) Conservar las estructuras de edificación, la cimentación y obra civil; c) Conservar la obra acabada; d) Valorar las obras.
- CE07 - Conocimiento adecuado de: a) La mecánica de sólidos, de medios continuos y del suelo, así como de las cualidades plásticas, elásticas y de resistencia de los materiales de obra pesada; b) Los sistemas constructivos convencionales y su patología; c) Las características físicas y químicas, los procedimientos de producción, la patología y el uso de los materiales de construcción; d) Los sistemas constructivos industrializados.
- CE08 - Conocimiento de: a) La deontología, la organización colegial, la estructura profesional y la responsabilidad civil; b) Los procedimientos administrativos y de gestión y tramitación profesional; c) La organización de oficinas profesionales; d) Los métodos de medición, valoración y peritaje; e) El proyecto de seguridad e higiene en obra; f) La dirección y gestión inmobiliarias.
- CE11 - Capacidad para: a) Realizar proyectos de seguridad, evacuación y protección en inmuebles; b) Redactar proyectos de obra civil; c) Diseñar y ejecutar trazados urbanos y proyectos de urbanización, jardinería y paisaje; d) Aplicar normas y ordenanzas urbanísticas; e) Elaborar estudios medioambientales, paisajísticos y de corrección de impactos ambientales.
- CE12 - Conocimiento adecuado de: a) Las teorías generales de la forma, la composición y los tipos arquitectónicos; b) La historia general de la arquitectura; c) Los métodos de estudio de los procesos de simbolización, las funciones prácticas y la ergonomía; d) Los métodos de estudio de las necesidades sociales, la calidad de vida, la habitabilidad y los programas básicos de vivienda; e) La ecología, la sostenibilidad y los principios de conservación de recursos energéticos y medioambientales; f) Las tradiciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas de la cultura occidental, así como de sus fundamentos técnicos, climáticos, económicos, sociales e ideológicos; g) La estética y la teoría e historia de las bellas artes y las artes aplicadas; h) La relación entre los patrones culturales y las responsabilidades sociales del arquitecto; i) Las bases de la arquitectura vernácula; j) La sociología, teoría, economía e historia urbanas; k) Los fundamentos metodológicos del planeamiento urbano y la ordenación territorial y metropolitana; l) Los mecanismos de redacción y gestión de los planes urbanísticos a cualquier escala.
- CE13 - Conocimiento de: a) La reglamentación civil, administrativa, urbanística, de la edificación y de la industria relativa al desempeño profesional; b) El análisis de viabilidad y la supervisión y coordinación de proyectos integrados; c) La tasación de bienes inmuebles.

## RESULTADOS DE APRENDIZAJE (Objetivos)

Al finalizar esta materia el estudiante deberá tener conocimiento:

- De los métodos de medición, valoración y peritaje
- De la metodología de la dirección y gestión inmobiliarias
- De las normas y ordenanzas urbanísticas
- De los métodos de estudio de las necesidades sociales, la calidad de vida, la habitabilidad y los programas básicos de vivienda
- De la ecología, la sostenibilidad y los principios de conservación de recursos energéticos y medioambientales
- De las tradiciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas de la cultura occidental
- De la sociología, teoría, economía e historia urbanas
- De los mecanismos de redacción y gestión de los planes urbanísticos
- De la reglamentación civil, administrativa, urbanística, de la edificación y de la industria relativa al desempeño profesional
- De los sistemas de análisis de viabilidad y la supervisión y coordinación de proyectos



- integrados
- De la tasación de bienes inmuebles

## PROGRAMA DE CONTENIDOS TEÓRICOS Y PRÁCTICOS

### TEÓRICO

- Tema 1. La valoración inmobiliaria. La valoración en la actividad profesional. Valor: conceptos y principios generales
- Tema 2. La valoración urbanística. Objeto y marco legal. Valoraciones urbanísticas. Ejecución del Planeamiento. Derechos de superficie y de tanteo y retracto. La ruina
- Tema 3. La valoración financiera. Objeto y marco legal. Métodos de valoración: de coste, comparación, actualización de rentas y residual. Procedimientos generales. Tasaciones de edificios. Tasación de fincas rústicas. Tasación de derechos reales. Tasaciones de terrenos. Tasación de bienes inmuebles aptos para la cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras
- Tema 4. Las valoraciones fiscales. Objeto y marco legal. El hecho impositivo. Valoraciones catastrales. Otras valoraciones fiscales
- Tema 5. Otras valoraciones. Valoraciones de derechos reales. Valoraciones de Inmuebles a rehabilitar. Valoración de inmuebles de carácter histórico. Valoración de elementos de jardinería y arbolado ornamental

### PRÁCTICO

- Ejercicio Práctico 1. Valoración del coste de un trabajo realizado en el curso anterior. Análisis de la relación coste/evaluación obtenida. Se realiza por grupos
- Ejercicio Práctico 2. Valoración Urbanística de un bien inmueble en suelo no urbanizable. Finalidad: expropiación. Se realiza por grupos
- Ejercicio Práctico 3. Valoración Financiera de un bien inmueble a rehabilitar para cambio de uso en suelo urbano. Finalidad: elaboración de la memoria de viabilidad económica exigida por la Ley de suelo y rehabilitación urbana. Se realiza por grupos

## BIBLIOGRAFÍA

### BIBLIOGRAFÍA FUNDAMENTAL

#### Libros

- Título: El perfil del comprador de vivienda. 2018; Autor: Sociedad de Tasación; Editorial: Sociedad de Tasación. 2018
- Título: Nueva Agenda Urbana.; Autor: Naciones Unidas.; Editorial: Secretaría de Habitat III
- Título: Estudio para la caracterización de las actuaciones de espacios públicos metropolitanos y supramunicipales y paisaje.; Autores: VV; Editorial: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Andalucía. 2017.
- Título: El sector inmobiliario en España; Autores: VV; Editorial: Instituto de Estudios Económicos y Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, asprima. 2016.
- Título: Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.; Autor: Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano. Servicio de Medio Ambiente Urbano.; Editorial: Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía. 2014



- Título: Certificación del Urbanismo Ecológico; Autor: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.; Editorial: Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas. Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento. Gobierno de España. 2014.
- Título: Guía para la creación de huertos sociales ecológicos en Andalucía.; Autores: VV; Editorial: Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural. 2013
- Título: CAT-MED. Modelos Urbanos Sostenibles. Metodología de trabajo y resultados.; Autores: VV; Editorial: Servicio de Programas del Ayuntamiento de Málaga - Observatorio de Medio Ambiente Urbano – OMAU. 2012
- Título: Guía Metodológica para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica; Autores: VV; Editorial: Centro de Publicaciones. Secretaría General Técnica. Ministerio de España. 2011
- Título: Libro Blanco de la sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español; Autores: VV; Editorial: Ministerio de Vivienda. Gobierno de España. 2010
- Título: Carta de ciudades educadoras; Autor: VV; Editorial: International Association of Educating Cities. Association internationale des Ville Éducatrices. Asociación Internacional de Ciudades Educadoras. 2009.
- Título: Urbanismo y TIC en España; Autores: VV; Editorial: red.es. 2008
- Título: Estudio sobre modificaciones del Planeamiento en materia de zonas verdes, espacios libre, dotaciones o equipamientos.; Autores: VV. Ponencia Especial; Editorial: Consejo Consultivo de Andalucía. 2005
- Título: Manual de Valoraciones Inmobiliarias.; Autora: Consuelo del Moral Ávila.; Editorial: C S V. Granada, 2003.
- Título: International Valuation Standards 2000. Normas Internacionales de Tasación 2000; Autor: International Valuation Standards Committee; Editorial: International Valuation Standards Committee. 2000
- Título: Método de valoración del arbolado ornamental. Norma de Granada; Autor: varios; Edita: Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, 1989. Revisión 1999
- Título: Curso de valoración: la valoración inmobiliaria y el informe pericial; Autor: Santiago Fernández Pirla; Edita: Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, 1997
- Título: Ruinas en los edificios: supuestos de declaración y procedimiento; Autor: Enrique Olmedo Rojas y Pedro Sáez de Tejada; Edita: Departamento de Expresión Gráfica en la Arquitectura y en la Ingeniería, 1995
- Título: La función pericial de los arquitectos al servicio de la administración de justicia. Cuadernos de derecho judicial; Autor: varios; Edita: Consejo General del Poder Judicial, 1995
- Título: Curso de arquitectos peritos judiciales; Autor: varios; Edita: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1992
- Título: Valoración de bienes inmuebles; Autor: Santiago Fernández Pirla; Edita: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, 1992
- Título: La Valoración Inmobiliaria; Autor: Manuel Romero Colunga; Editorial: Aranzadi, 1991.
- Título: Manual de Valoración de Viviendas y Oficinas, asistido por ordenador; Autor: Emilio Medina Dávila-Ponce de león; Editorial: Dossat, 1991
- Título: El valor ornamental de las palmeras; Autor: José Bdo. Palomares; Edita: Ayuntamiento de Valencia, 1986

#### Normativa. Normas del Estado Español

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa
- Real Decreto Ley 1/1993, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
- Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana
- Orden 805 de 27 de marzo de 2003, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de



determinados derechos para ciertas finalidades financieras

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (derogada)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Código de Urbanismo de Andalucía. Código electrónico. Selección y Ordenación Ángel María Marinero Peral. Edición actualizada a 29 de abril de 2024. [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/codigos/codigo.php?id=060\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Andalucia&modo=2](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=060_Codigo_de_Urbanismo_de_Andalucia&modo=2)
- Código de la Vivienda de Andalucía. Código electrónico. Selección y Ordenación César Alonso González, Beatriz Pedrejón Blanco, José M<sup>a</sup> Iglesias Vallejo. Edición actualizada a 20 de mayo de 2024. [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/codigos/codigo.php?id=155\\_Codigo\\_de\\_la\\_Vivienda\\_de\\_Andalucia&modo=2](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=155_Codigo_de_la_Vivienda_de_Andalucia&modo=2)

## BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

## ENLACES RECOMENDADOS

- [Sociedad de Tasación](#)
- [Precios de Vivienda](#)
- <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/observatorios-y-estadisticas> Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
- <https://www.sedecatastro.gob.es/> Sede Electrónica de Catastro

## METODOLOGÍA DOCENTE

- MD01 - Lección magistral/expositiva
- MD02 - Sesiones de discusión y debate
- MD03 - Resolución de problemas y estudio de casos prácticos
- MD06 - Prácticas en sala de informática
- MD07 - Seminarios





- MD09 - Análisis de fuentes y documentos
- MD10 - Realización de trabajos en grupo
- MD11 - Realización de trabajos individuales

## EVALUACIÓN (instrumentos de evaluación, criterios de evaluación y porcentaje sobre la calificación final)

### EVALUACIÓN ORDINARIA

#### Criterios de evaluación

- EV-C1 Constatación del dominio de los contenidos, teóricos y prácticos, y elaboración crítica de los mismos.
- EV-C2 Valoración de los trabajos realizados, individualmente o en equipo, atendiendo a la presentación, redacción y claridad de ideas, grafismo, estructura y nivel científico, creatividad, justificación de lo que argumenta, capacidad y riqueza de la crítica que se hace, y actualización de la bibliografía consultada.
- EV-C3 Grado de implicación y actitud del alumnado manifestada en su participación en las consultas, exposiciones y debates; así como en la elaboración de los trabajos, individuales o en equipo, y en las sesiones de puesta en común.
- EV-C4 Asistencia a clase, seminarios, conferencias, tutorías, sesiones de grupo.

#### Instrumentos de evaluación

- SE-1 Pruebas escritas: de ensayo, de respuesta breve, objetivas, casos o supuestos, resolución de problemas. 50%-70%
- SE-2 Pruebas orales: exposición de trabajos (individuales o en grupos), entrevistas, debates. 15%-25%
- SE-4 Trabajos, informes, estudios, memorias, 15%-25%

Para aprobar la asignatura hay que superar cada una de las pruebas por separado.

### EVALUACIÓN EXTRAORDINARIA

La evaluación extraordinaria se plantea en el marco de la evaluación continua, con las adaptaciones que resulten necesarias de acuerdo con las características de la propia convocatoria (no hay docencia añadida respecto de la impartida para la evaluación ordinaria) y de situación final de objetivos alcanzados por el alumnado en la evaluación ordinaria.

Se parte, por lo tanto, de los criterios de evaluación y sistemas de evaluación previstos para la evaluación ordinaria. Atendiendo a estas adaptaciones necesarias se podrá prescindir de los trabajos en grupo y de aquellos criterios de evaluación que impliquen la asistencia del alumnado a actividades que ya no se desarrollarán: asistencia a clase, seminarios, sesiones en grupo, sesiones de puesta en común en exposiciones y debates, etc.

### EVALUACIÓN ÚNICA FINAL

En cumplimiento de la normativa vigente, los estudiantes que se acojan a la modalidad de examen en Evaluación Única Final (EUF) deberán acreditar mediante una única prueba que, han adquirido la totalidad de las competencias descritas en la guía docente de la asignatura. Para lo cual el examen constará de las siguientes partes: Examen de tipo teórico - práctico en el que se resolverán supuestos tanto escritos, como de carácter gráfico, extraídos del temario de la asignatura.



## INFORMACIÓN ADICIONAL

Los criterios e instrumentos de evaluación recogidos en este apartado cumplen lo regulado en el Texto consolidado de la Normativa aprobada por Acuerdo de Consejo de Gobierno en sesión de 20 de mayo de 2013, BOUGR núm. 71, de 27 de mayo de 2013 y modificada por los Acuerdos de Consejo de Gobierno en sesiones de 3 de febrero de 2014, BOUGR núm. 78, de 10 de febrero de 2014; de 23 de junio de 2014, BOUGR núm. 83, de 25 de junio de 2014 y de 26 de octubre de 2016, BOUGR núm. 112, de 9 de noviembre de 2016.

Siguiendo las recomendaciones de la CRUE y del Secretariado de Inclusión y Diversidad de la UGR, los sistemas de adquisición y de evaluación de competencias recogidos en esta guía docente se aplicarán conforme al principio de diseño para todas las personas, facilitando el aprendizaje y la demostración de conocimientos de acuerdo a las necesidades y la diversidad funcional del alumnado.

Información de interés para estudiantado con discapacidad y/o Necesidades Específicas de Apoyo Educativo (NEAE): [Gestión de servicios y apoyos \(https://ve.ugr.es/servicios/atencion-social/estudiantes-con-discapacidad\)](https://ve.ugr.es/servicios/atencion-social/estudiantes-con-discapacidad).

