



# **Escuela Politécnica Superior de Ingeniería**

## **Grado en Arquitectura Técnica**

**GUÍA DOCENTE DE LA ASIGNATURA :**

**Valoraciones, Tasaciones y Estudios de Viabilidad  
(2018 - 2019)**

## 1. Datos descriptivos de la asignatura

<b>Asignatura: Valoraciones, Tasaciones y Estudios de Viabilidad</b>	<b>Código: 159140908</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Centro: <b>Escuela Politécnica Superior de Ingeniería</b></li><li>- Lugar de impartición: <b>Escuela Politécnica Superior de Ingeniería</b></li><li>- Titulación: <b>Grado en Arquitectura Técnica</b></li><li>- Plan de Estudios: <b>2009 (Publicado en 2009-11-25)</b></li><li>- Rama de conocimiento: <b>Ingeniería y Arquitectura</b></li><li>- Itinerario / Intensificación:</li><li>- Departamento/s: <b>Técnicas y Proyectos en Ingeniería y Arquitectura</b></li><li>- Área/s de conocimiento: <b>Ingeniería de la Construcción</b></li><li>- Curso: <b>4</b></li><li>- Carácter: <b>Optativa</b></li><li>- Duración: <b>Segundo cuatrimestre</b></li><li>- Créditos ECTS: <b>6,0</b></li><li>- Modalidad de impartición: <b>Presencial</b></li><li>- Horario: <b>Enlace al horario</b></li><li>- Dirección web de la asignatura: <b><a href="http://www.campusvirtual.ull.es">http://www.campusvirtual.ull.es</a></b></li><li>- Idioma: <b>Castellano</b></li></ul>	

## 2. Requisitos para cursar la asignatura

Se recomienda tener adquiridas las competencias desarrolladas en la asignatura de Presupuestos, Valoraciones y Control de Costes en la Edificación y en la asignatura el Planeamiento Territorial y Urbanístico de Canarias.

## 3. Profesorado que imparte la asignatura

<b>Profesor/a Coordinador/a: FRANCISCO JAVIER GUTIERREZ GARCIA</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Grupo: <b>GTE2, PA201</b></li><li>- Departamento: <b>Técnicas y Proyectos en Ingeniería y Arquitectura</b></li><li>- Área de conocimiento: <b>Ingeniería de la Construcción</b></li></ul>	
Tutorías Primer cuatrimestre:	
<b>Horario:</b>  Lunes de 10:30 hr a 12:30 hr y 14:30 hr. a 16:30 hr. y Viernes de 11:30 hr a 13:30 hr. El lugar y horario de tutorías puede sufrir modificaciones puntuales que serán debidamente comunicada en tiempo y forma.	<b>Lugar:</b>  Despacho de la Asignatura, puerta DE111, ubicado en el pasillo lateral, de la primera planta de la Sección de Arquitectura Técnica. EPSI.
Tutorías Segundo cuatrimestre:	

#### Horario:

Lunes de 10:30 hr a 12:30 hr y 14:30 hr. a 16:30 hr. y  
Viernes de 11:30 hr a 13:30 hr. El lugar y horario de tutorías  
puede sufrir modificaciones puntuales que serán  
debidamente comunicada en tiempo y forma.

- Teléfono (despacho/tutoría): **922319892**
- Correo electrónico: **fjguti@ull.es**
- Web docente: **<http://www.campusvirtual.ull.es>**

#### Lugar:

Despacho de la Asignatura, puerta DE111, ubicado en el  
pasillo lateral, de la primera planta de la Sección de  
Arquitectura Técnica. EPSI.

## 4. Contextualización de la asignatura en el plan de estudio

Bloque formativo al que pertenece la asignatura: **Propios de Título**

Perfil profesional: **Las competencias desarrolladas en esta asignatura según la Orden ECI/3855/2007 (BOE nº 312 del 29 de diciembre de 2007) por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de la profesión de Arquitecto Técnico.**

## 5. Competencias

### Específicas

**CE24** - 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.

## 6. Contenidos de la asignatura

### Contenidos teóricos y prácticos de la asignatura

Profesor: FRANCISCO JAVIER GUTIÉRREZ GARCÍA

MÓDULO I: VALORACIONES INMOBILIARIAS  
TEMA 01.- INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS GENERALES.  
TEMA 02.- LA VALORACIÓN INMOBILIARIA  
TEMA 03.- MÉTODO DE COMPARACIÓN.  
TEMA 04.- MÉTODO DEL COSTE.  
TEMA 05.- MÉTODO RESIDUAL.  
TEMA 06.- MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.  
TEMA 07.- VALORACIÓN DE INMUEBLES  
TEMA 08. VALORACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.  
TEMA 09. VALORACIÓN DE SOLARES Y TERRENOS.  
TEMA 10.- OTRAS VALORACIONES  
TEMA 11.- INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN.  
TEMA 12. TRABAJO DE CAMPO.

TEMA 13.- ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN.  
TEMA 14.- DISPOSICIONES ESPECIALES.  
TEMA 15.- VALORACIONES URBANÍSTICAS  
TEMA 16.- VALORACIÓN CATASTRAL

Profesor: FRANCISCO JAVIER GUTIÉRREZ GARCÍA

MÓDULO II: ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS.  
TEMA 01.- INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS INICIALES.  
TEMA 02.- SOLAR: CONDICIONAMIENTOS MORFOLÓGICOS Y LEGALES.  
TEMA 03.- SOLAR: CONDICIONAMIENTOS URBANÍSTICOS.  
TEMA 04.- ESTUDIO COMERCIAL DE LA PROMOCIÓN.  
TEMA 05.- INGRESOS Y GASTOS. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA PROMOCIÓN.  
TEMA 06.- PLANIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA PROMOCIÓN.  
TEMA 07.- ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA PROMOCIÓN.  
TEMA 08.- ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD EN OTROS TIPOS DE PROMOCIONES.

Profesor: FRANCISCO JAVIER GUTIÉRREZ GARCÍA

MÓDULO III: PERITACIONES Y TASACIONES DE RIESGOS Y DAÑOS.  
TEMA 01.- CONCEPTOS GENERALES  
TEMA 02.- LA PERITACIÓN  
TEMA 03.- PERITACIONES PARA COMPAÑÍAS DE SEGURO  
TEMA 04.- PERITACIONES JUDICIALES.

Actividades a desarrollar en otro idioma

## 7. Metodología y volumen de trabajo del estudiante

### Descripción

La metodología empleada en las clases de teoría es la de clase magistral, por parte del profesor, de la lección del programa, se especificará siempre los asuntos básicos y complementarios de las lecciones tratadas. También se indicarán las estrategias para complementar los contenidos necesarios para la formación.

La actividad docente Online de los Módulos se desarrollará mediante recursos consistentes en el visionado de presentaciones específicas, píldoras y vídeos; así como se llevarán a cabo foros de discusión y video conferencias de los asuntos específicos programados, todos ellos planteados previamente en las clases de teoría y en las clases de prácticas de grupos reducidos.

En las clases prácticas se plantearán casos prácticos para su resolución, bien de forma individual o en grupo. Los ejercicios estarán relacionados siempre con el contenido explicado y según el ritmo expositivo de las clases teoría.

Es necesario que el alumno siga diariamente el ritmo de estudio que se impone en la materia, realizando todos y cada una de las actividades propuestas, tanto presencialmente como a través del formato On line mediante las actividades propuestas en el Aula Virtual de la Asignatura. (Ver apartado 9 de esta Guía)

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

Actividades formativas	Horas presenciales	Horas de trabajo autónomo	Total horas	Relación con competencias
Clases teóricas	40,00	0,00	40,0	[CE24]
Clases prácticas (aula / sala de demostraciones / prácticas laboratorio)	10,00	0,00	10,0	[CE24]
Realización de seminarios u otras actividades complementarias	5,00	0,00	5,0	[CE24]
Realización de trabajos (individual/grupal)	5,00	20,00	25,0	[CE24]
Estudio/preparación de clases teóricas	0,00	10,00	10,0	[CE24]
Estudio/preparación de clases prácticas	0,00	10,00	10,0	[CE24]
Preparación de exámenes	0,00	30,00	30,0	[CE24]
Realización de exámenes	0,00	5,00	5,0	[CE24]
Asistencia a tutorías	0,00	10,00	10,0	[CE24]
Otras	0,00	5,00	5,0	[CE24]
Total horas	60.0	90.0	150.0	
		Total ECTS	6,00	

## 8. Bibliografía / Recursos

### Bibliografía Básica

- Orden ECO/805/2003. 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras
- Orden EHA/3011/2007, que modifica la ECO/805/2003.
- Orden EHA/564/2008, que modifica la ECO/805/2003.
- MANUAL DE PERITACIÓN EN SEGUROS DE CONSTRUCCIÓN. AUTOR: FAUSTINO MARCHÁN GABALDÓN. EDITORIAL: CIE DOSSAT 2000.

#### Bibliografía Complementaria

MANUAL DE VALORACIONES INMOBILIARIAS.

AUTOR: JOSEPH ROCA CLADERA.

EDITORIAL: ARIEL ECONOMÍA.

LOS BIENES INMUEBLES. ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE SU VALORACIÓN

AUTOR: JESÚS MORAL GONZÁLEZ.

EDITORIAL: ARIEL ECONOMÍA.

TASACIONES

AUTOR: LUIS JOSÉ SILVÁN MARTÍNEZ.

EDITORIAL: DYKINSON.

MANUAL DE TASACIONES HIPOTECARIAS

AUTOR: LUIS JOSÉ SILVÁN MARTÍNEZ.

EDITORIAL: DYKINSON.

MANUAL PRÁCTICO DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES DE MERCADO

AUTOR: LUIS JOSÉ SILVÁN MARTÍNEZ.

EDITORIAL: DYKINSON.

VALORACIÓN INMOBILIARIA

AUTOR: MANUEL-G. ALCÁZAR MOLINA.

EDITORIAL: EDITORIAL MONTECORVO, S.A.

PROMOCIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIAS

AUTOR: VÍCTOR GONZÁLEZ DE BUITRAGO DÍAZ.

EDITORIAL: EDITORIAL MONTECORVO, S.A.

EL PRECIO DE LOS INMUEBLES URBANOS

AUTOR: ENRIQUE BALLESTERO. JOSÉ ÁNGEL RODRÍGUEZ.

EDITORIAL: TINSA. CIE DOSSAT 2000.

EL MERCADO INMOBILIARIO URBANO EN ESPAÑA

AUTOR: VICENTE CABALLER. MARÍA DOS ANJOS RAMOS. JOSÉ ÁNGEL RODRÍGUEZ.

EDITORIAL: PIRÁMIDE.

ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

EDITORIAL: RR DE ACUÑAS & ASS.

HEPI, EVALUACIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS.

AUTOR: MIGUEL ÁNGEL GARCÍA-AGULLÓ.

2003 CIE INVERSIONES EDITORIALES DOSSAT 2000.

LEY 50/1980, DE 8 DE OCTUBRE, DE CONTRATO DE SEGURO. BOE 250/1980, DE 17 DE OCTUBRE DE 1980. REF BOLETÍN: 80/22501

#### Otros Recursos

ORDENADOR CON HOJA DE CÁLCULO Y PROGRAMAS ESPECÍFICOS.

## 9. Sistema de evaluación y calificación

#### Descripción

Es necesario que el alumno siga diariamente el ritmo de estudio que se impone en la materia, realizando todos y cada una de las actividades propuestas, tanto presencialmente como a través del formato On-line.

La extensión y diversidad de la materia a tratar desaconsejan el desarrollo de un modelo cerrado de examen pues no se adaptaría a la extensa y heterogénea materia objeto de estudio.

#### 1.- EVALUACIÓN CONTINUA, que incluirá:

##### 1.1.- Informes memorias de prácticas:

Ejercicios de aplicación de casos prácticos. (Tareas y actividades prácticas de entrega)

Trabajos de desarrollo de materias tratadas en la asignatura.

Exposición en clase, de un tema relacionado con la materia, a elegir por el alumno y/o propuesto por el profesor.

Otras tareas propuestas por el profesor (Tareas, Foro, Chat, Encuestas Aula Virtual, charlas organizadas durante el curso relacionadas con la materia, visitas organizadas a instalaciones / entidades / empresas / centros relacionadas con la materia).

Para la evaluación a través del Aula Virtual de la asignatura se hará uso de los distintos recursos existentes:

Cuestionarios: con preguntas de elección múltiple, preguntas cortas, preguntas a desarrollar;

Tareas: realización de esquemas, croquis, resolución de ejercicios o estudio de casos en función de la materia a evaluar.

Actividades Colaborativas: Talleres, Chats, Encuestas, Bases de Datos, Glosarios, Wiki, etc.

##### 1.2.- Trabajos y proyectos

La Evaluación Continua, finalizará con un Ejercicio de Síntesis al final del curso, donde se evaluará el aprendizaje adquirido y el cumplimiento de los objetivos propuestos.

##### 1.3.- Pruebas objetivas y pruebas de respuesta corta:

Examen de contenidos \"básicos\". (Cuestionario)

Examen de contenidos \"específicos\" de la materia.

2.- Los alumnos que NO hayan seguido la EVALUACIÓN CONTINUA, se evaluarán conforme a la EVALUACIÓN ALTERNATIVA. Esta evaluación consiste en la realización de un examen de los contenidos de la materia, la realización y entrega del 100% de todas las actividades planteadas durante el curso a través del Aula virtual (salvo las que ya hubiera superado durante el curso), así como haber realizado el 80% de las prácticas y asistido al 100% de las visitas y charlas organizadas durante el curso.

En el siguiente cuadro se detalla el criterio de evaluación para cada tipo de prueba planteada en la asignatura, así como su ponderación dentro de la calificación global.

#### Estrategia Evaluativa

Tipo de prueba	Competencias	Criterios	Ponderación
Pruebas objetivas	[CE24]	Para obtener una calificación de 5 hay que tener el 50% de las pruebas realizadas correctamente.	25 %
Pruebas de respuesta corta	[CE24]	Para obtener una calificación de 5 hay que tener el 50% de las pruebas realizadas correctamente.	25 %

Trabajos y proyectos	[CE24]	80% informes/trabajos 10% presentación de los informes/ trabajos 10% originalidad e innovación de los informes/trabajos	40 %
Informes memorias de prácticas	[CE24]	80% informes/trabajos 10% presentación de los informes/ trabajos 10% originalidad e innovación de los informes/trabajos	10 %

## 10. Resultados de Aprendizaje

El estudiante, para superar la asignatura debe ser capaz de:

### MODULO-I: TASACIONES.

Realizar cálculos técnicos de valores, utilizando para ello el método de cálculo más apropiados en función de la finalidad del mismo.

Realizar un informe y certificado de tasación según normativa de aplicación.

Realizar la tasación de un solar y/o de un inmueble, en los distintos supuestos: En propiedad, renta o explotación económica.

Realizar el trabajo de campo con precisión, claridad y objetividad.

### MODULO-II: ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Conocer y aplicar las fórmulas de cálculos de valores aplicados a una promoción.

Desarrollar con precisión y claridad el "sólido capaz" que permita el mayor y mejor uso de una parcela.

Calcular la viabilidad de una promoción desde la triple óptica: Inmobiliaria, financiera y comercial.

Conocer cada una de las etapas/fases por la que ha de pasar una promoción inmobiliaria, desde la adquisición del suelo, hasta la atención post-venta a los clientes.

### MODULO-III: PERITACIONES Y TASACIONES DE RIESGOS Y DAÑOS.

Redactar un informe pericial para una compañía de Seguros.

Redactar un informe pericial judicial.

Expresar con claridad, lenguaje técnico apropiado y gráficos necesarios, dichos informes.

Explicar el papel del perito de Seguros.

Explicar el papel del perito judicial.

## 11. Cronograma / calendario de la asignatura

### Descripción

En el cronograma se han especificado las lecciones y las prácticas del programa de la asignatura distribuidas en las semanas lectivas del 2º cuatrimestre.

En la columna de actividades de la enseñanza y del aprendizaje, se han especificado los contenidos de las clases de teoría presenciales.

En las columnas de temporalización de la actividad docente del alumno se diferencian las horas de trabajo presencial y las horas de trabajo autónomo periódico.

La calificación de todas las pruebas y actividades que se realicen durante el curso se aplicarán en la evaluación continua.

Segundo cuatrimestre					
Semana	Temas	Actividades de enseñanza aprendizaje	Horas de trabajo presencial	Horas de trabajo autónomo	Total
Semana 1:	TEMA Nº 1-2	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 2:	TEMA Nº 3-4	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 3:	TEMA Nº 5-6	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 4:	TEMA Nº 7-8	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 5:	TEMA Nº 9-10	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 6:	TEMA Nº 11-12	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 7:	TEMA Nº 13-14	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 8:	TEMA Nº 15-16	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 9:	TEMA Nº 2.1-2.2	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 10:	TEMA Nº 2.3-2.4	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 11:	TEMA Nº 2.5-2.6	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 12:	TEMA Nº 2.7-2.8	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 2h	4.00	5.00	9.00
Semana 13:	TEMA Nº 3.1-3.2	Clase Magistral 3h; Clase Práctica 1h	4.00	5.00	9.00
Semana 14:	TEMA Nº 3.3-3.4	Clase Magistral 1h; Seminario 2h	4.00	5.00	9.00
Semana 15:	repaso	Seminario 4h.	4.00	5.00	9.00
Semana 16 a 18:	Evaluación	Repaso y evaluación del alumno	0.00	15.00	15.00
Total			60.00	90.00	150.00