



UNIVERSIDAD DE BURGOS

CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS E INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL TERRENO

GUÍA DOCENTE 2010-2011
PERITACIONES Y TASACIONES.

1. Denominación de la asignatura:

PERITACIONES Y TASACIONES.

Titulación

GRADO EN INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

Código

6470

2. Materia o módulo a la que pertenece la asignatura:

GESTIÓN URBANÍSTICA Y ECONOMÍA APLICADA

3. Departamento(s) responsable(s) de la asignatura:

CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS E INGENIERÍA DE LA
CONSTRUCCIÓN Y DEL TERRENO

4.a Profesor que imparte la docencia (Si fuese impartida por mas de uno/a incluir todos/as) :

CARLOS JUNCO PETREMENT – EVA MARÍA DELGADO AMAYUELAS



4.b Coordinador de la asignatura

CARLOS JUNCO PETREMENT

5. Curso y semestre en el que se imparte la asignatura:

4º CURSO. 7º SEMESTRE

6. Tipo de la asignatura: (Básica, obligatoria u optativa)

Obligatoria

7. Número de créditos ECTS de la asignatura:

SEIS (6)

8. Competencias que debe adquirir el alumno/a al cursar la asignatura

8.1. Competencias Específicas

Aptitud para la elaboración del informe pericial. Capacidad para el estudio de los antecedentes, documentación previa, justificaciones precisas, soluciones técnicas en su caso y conclusiones necesarias para la elaboración de la pericia. Aptitud para el desarrollo de los estudios de mercado, valoraciones, y tasaciones inmobiliarias, estudios de viabilidad inmobiliaria, análisis e informe de riesgos y daños en la edificación y su tasación económica..

8.2. Competencias Genéricas/Transversales

El alumno debe adquirir competencias para organizar y planificar los trabajos de acuerdo con criterios de eficacia, buscando los asesoramientos necesarios en técnicos especialistas.

Es muy importante que adquiera autonomía en la toma de decisiones y que fomente el aprendizaje autónomo.

Es fundamental que el alumno sepa buscar la información necesaria en materia de normativa vigente y derogada, publicaciones, expedientes archivados y toma de datos para, analizar su contenido y seleccionar la más útil para realizar con éxito su trabajo. El desarrollo de la asignatura también quiere formar personas, por lo que una correcta actitud en clase con sus compañeros y profesores es un buen ejemplo para aprender a integrarse en los grupos humanos de las empresas de construcción y desarrollar técnicas de gestión de personal.

Finalmente los alumnos deben saber mantener siempre en su trabajo una actitud ética y la dictada por la deontología profesional para la expresión de sus opiniones y redacción de sus dictámenes, de vital importancia para la sociedad.



9. Programa de la asignatura

9.1- Objetivos docentes
La asignatura tiene como objetivo principal que el alumno entienda que la redacción de un informe o dictamen, así como la valoración de bienes inmuebles o terrenos, requiere de un especial rigor técnico y científico, de modo que los razonamientos y conclusiones expuestos en cada caso concreto, estén suficientemente razonados y justificados El alumno debe adquirir una sensibilidad tal que le permita observar la obra de construcción, tanto de edificación como de obra civil, como un conjunto integrado en el que la seguridad de los trabajadores debe condicionar los aspectos técnicos y económicos, aportando soluciones que los hagan compatibles. Al mismo tiempo se pretende conseguir un conocimiento de la normativa general sobre urbanismo y edificación, especialmente de la normativa de obligado cumplimiento. El último objetivo docente es que el alumno aprenda a elaborar el informe pericial, las tasaciones y sepa analizar los riesgos y daños en la edificación, así como su valoración económica.
9.2- Unidades docentes (Bloques de contenidos)
Unidad Temática 1.- PERITACIONES CAPÍTULO 1. MARCO LEGAL 1.1. NORMAS REGULADORAS DEL EJERCICIO PROFESIONAL CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN 2.1. CONCEPTOS GENERALES 2.2. CONDICIONES PARA SER PERITO CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL INFORME PERICIAL 3.1. EN FUNCIÓN DEL AUTOR DEL ENCARGO 3.2. EN FUNCIÓN DE LA JURISDICCIÓN 3.3. EN FUNCIÓN DEL OBJETO DE LA PERICIA CAPÍTULO 4. ELABORACIÓN DEL INFORME 4.1. DATOS PREVIOS. ACEPTACIÓN DEL ENCARGO 4.2. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN 4.3. INVESTIGACIÓN DE LOS HECHOS 4.4. RESULTADOS 4.5. REDACCIÓN DEL INFORME 4.6. IMPORTANCIA DEL LENGUAJE 4.7. ÉTICA Y DEONTOLOGÍA



CAPÍTULO 5. CONTENIDO DEL INFORME

- 5.1 PREÁMBULO
- 5.2 ÍNDICE
- 5.3 AUTOR O AUTORES DEL INFORME
- 5.4 ANTECEDENTES
- 5.5 OBJETO DEL INFORME
- 5.6 DOCUMENTACIÓN EMPLEADA
- 5.7 INSPECCIONES REALIZADAS. METODOLOGÍA
- 5.8 DESCRIPCIÓN DE LAS OBSERVACIONES, COMPROBACIONES, CONSTATAACIONES
- 5.9 RESULTADOS EN FUNCIÓN DEL OBJETO DE LA PERICIA. JUSTIFICACIÓN DE LOS RESULTADOS
- 5.10 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- 5.11 VALORACIÓN DEL SISTEMA DE REPARACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO EMPLEADO
- 5.12 CONCLUSIONES
- 5.13 ANEJOS

CAPÍTULO 6. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PERITO

- 6.1. RESPONSABILIDAD DE LOS PERITOS
- 6.2. DESIGNACIÓN DEL PERITO JUDICIAL
- 6.3. HONORARIOS DE LOS PERITOS
- 6.4. CONDICIONES DE LOS PERITOS
- 6.5. TACHAS DE LOS PERITOS
- 6.6. EMISIÓN Y RATIFICACIÓN DEL DICTAMEN

7. CAPÍTULO 7. INTERVENCIÓN DEL PERITO EN EL ACTO DEL JUICIO O VISTA

- 7.1. DEL FALSO TESTIMONIO
- 7.2. DEL DICTAMEN PERICIAL

Unidad Temática 2.- TASACIONES

CAPÍTULO 8. VALORACIONES

- 8.1 TEORÍA DEL VALOR. EL PRECIO. RELACIÓN ENTRE VALOR Y PRECIO. VALORACIÓN DE INMUEBLE. CRITERIOS DE VALORACIÓN. MÉTODOS DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD.
- 8.2 SISTEMAS DE VALORACIÓN: VALOR DE VENTA. VALOR POR COMPARACIÓN Y VALOR DE MERCADO. LA DEPRECIACIÓN Y SUS CAUSAS. TIPOS DE DEPRECIACIÓN: FÍSICA, FUNCIONAL Y ECONÓMICA.
- 8.3 VALORACIÓN DE TERRENOS DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. CRITERIOS, TIPOS DE VALOR. DERECHOS Y



DEDUCCIONES. VALORACIÓN POR TIPOS DE SUELO. VALORACIÓN DE TERRENOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN.

8.4 LEY DE EXPROPIACIÓN.

8.5 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

8.5.1 VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS CONSTRUCCIONES. MÉTODO DE LA SUPERFICIE CUBIERTA Y SISTEMAS DE MEDICIÓN. VALOR INTRÍNSECO O DE COSTE. VALOR DE REPOSICIÓN Y VALOR UNITARIO. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN.

8.6 LA LEY DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO. VALORACIONES HIPOTECARIAS. NORMATIVA Y MARCO LEGAL. CONCEPTOS Y PROCEDIMIENTOS DE TASACIÓN.

CAPÍTULO 9. PERITACIONES DE SEGUROS

9.1 TIPOS DE SINIESTROS Y RIESGOS ASEGURADOS COBERTURAS DE SEGUROS. CONTENIDO, CONTINENTE. FRANQUICIAS.

9.2 EJEMPLOS PRÁCTICOS DE PERITACIONES PARA SEGUROS Y REASEGUROS EN EL ÁMBITO DEL MERCADO. DEPRECIACIONES DE USO DE LOS BIENES DE CONTENIDO.

9.3 ASISTENCIA EN LOS SEGUROS

9.3- Bibliografía

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

B.O.E., Ley 1/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), Boletín Oficial del Estado 05/11/1999,

B.O.E., Real Decreto 314/2006 Código Técnico de la Edificación CTE, Boletín Oficial del Estado.,

B.O.E., Ley 1/200 de Enjuiciamiento Civil (LEC), Boletín Oficial del Estado,

B.O.E., Ley 10/1995 del Código Penal, Boletín Oficial del Estado de 23/11/1995,

B.O.E., Orden ECI/3855/2007 de 27 de diciembre, de requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de la profesión de Arquitecto Técnico), Boletín Oficial del Estado Nº 312 de 29 de diciembre,

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

AENOR, Norma UNE 41805-1 IN Diagnóstico de edificios. Parte 1: Generalidades , AENOR,

AENOR, Norma UNE 41805-2 IN. Diagnóstico de edificios. Parte 2: Estudios históricos, AENOR,

AENOR, Norma UNE 41805-3 IN Diagnóstico de edificios. Parte 3: Estudios constructivos y patológicos, AENOR,

AENOR, Norma UNE 41805-4 IN Diagnóstico de edificios. Parte 4: Estudio



patológico de la estructura del edificio. Terreno y cimentación., AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-5 IN Diagnóstico de edificios. Parte 5: Estudio
patológico de la estructura del edificio. Estructuras de fábrica., AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-6 IN Diagnóstico de edificios. Parte 6: Estudio
patológico de la estructura del edificio. Estructuras de hormigón., AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-7 IN Diagnóstico de edificios. Parte 7: Estudio
patológico de la estructura del edificio. Estructuras metálicas, AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-8 IN Diagnóstico de edificios. Parte 8: Estudio
patológico de la estructura del edificio. Estructuras de madera., AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-9 IN Diagnóstico de edificios. Parte 9: Cubiertas,
AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-10 IN Diagnóstico de edificios. Parte 10: Fachadas no
estructurales, AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-11 IN Diagnóstico de edificios. Parte 11: Carpintería de
ventanas y cerrajería, AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-12 IN Diagnóstico de edificios. Parte 12: Particiones
interiores y acabados, AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-13 IN Diagnóstico de edificios. Parte 13: Instalaciones,
AENOR,
AENOR, Norma UNE 41805-14 IN Diagnóstico de edificios. Parte 14: Informe del
diagnóstico, AENOR,

10. Metodología de enseñanza y aprendizaje y su relación con las competencias que debe adquirir el estudiante:

Metodología	Competencia relacionada	Horas presenciales	Horas de trabajo	Total de horas
Clases teóricas	EGU-02: S.07-08	16	20	36
Clases prácticas	EGU-02; I.01-02-05-06-07-08	10	20	30
Exposiciones públicas Seminarios, debates, trabajos. Tutorías	S.02; A-03; T.02 A-01-02-03-05-06 A-03; T-01; S.01	18	62	80
Pruebas de evaluación	P.01-02-06-07 A-05-06; S.01	4	0	4



Total	48	102	150
--------------	----	-----	-----

11. Sistemas de evaluación:

EVALUACIÓN CONTINUA

Procedimiento	Peso en la calificación final
EXAMEN TEÓRICO-PRÁCTICO*	20 %
TRABAJOS PRÁCTICOS Y TUTORADOS. EXPOSICIONES*	50 %
SEGUIMIENTO ASIGNATURA. SEMINARIOS. DEBATES *	30 %
* Para computar las actividades evaluables es necesario la realización de los trabajos prácticos y la asistencia a los seminarios. * Para computar las actividades evaluables es necesario la realización de los trabajos prácticos y la asistencia a los seminarios.	0 %
Total	100 %

12. Recursos de aprendizaje y apoyo tutorial:

- Biblioteca de la Escuela Politécnica Superior con documentación bibliográfica adaptada a los contenidos de la asignatura.
 - Aula de prácticas en el Taller de Construcción para impartir las clases prácticas in situ.
 - Sala de reuniones del Departamento de Construcciones Arquitectónicas para seminarios en grupo.
 - Material audiovisual sobre peritaciones y tasaciones, facilitado por organismos oficiales de formación o por empresas del sector.
 - Colaboración con empresas del sector para la impartición de charlas formativas en materia de peritaciones y tasaciones
 - Colaboración con organismos (Juzgados de primera instancia e instrucción, juzgados de lo contencioso administrativo, archivos municipales, etc.), para organizar conferencias relacionadas con la temática objeto de estudio, asistencia a vistas públicas relacionadas con las peritaciones judiciales, facilidad para el acceso a los archivos municipales (proyectos, licencias, etc.)
- La biblioteca de la Escuela Politécnica Superior dispone de recursos bibliográficos on-line (bases de datos, normativa en Norweb) y en como documentación escrita (libros, revistas, etc) para consultas propuestas por los responsables de la asignatura, que se van renovando cada año de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias



UNIVERSIDAD DE BURGOS

CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS E INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL TERRENO

13. Calendarios y horarios:

A determinar por la Subdirección de Ordenación Académica de la Escuela Politécnica Superior.

14. Idioma en que se imparte:

CASTELLANO