



GUÍA DOCENTE 2015-2016  
**PERITACIONES Y TASACIONES**

**1. Denominación de la asignatura:**

PERITACIONES Y TASACIONES

**Titulación**

GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

**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 y SARA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ

**4.b Coordinador de la asignatura**

CARLOS JUNCO PETREMENT.

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

CURSO 4º. SEMESTRE 7º

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

Obligatoria



**7. Número de créditos ECTS de la asignatura:**

6

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

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**

9. Programa de contenidos (Descripción detallada de los contenidos).

**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

#### **2. CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN**

2.1. CONCEPTOS GENERALES

2.2. CONDICIONES PARA SER PERITO

#### **3. 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

#### **4. 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

#### **5. 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 ANEXOS



**6. 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**

**8. CAPÍTULO 8. INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN INMOBILIARIA**

- 8.1 DEFINICIÓN, CONCEPTO, VARIABLES Y TIPOS. APLICACIÓN Y PRINCIPIOS
- 8.2. ESTRUCTURA GENERAL DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN
- 8.3. MÉTODOS DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD

**9. CAPÍTULO 9. MÉTODO DEL COSTE Y MÉTODO DE VALORACIÓN POR COMPARACIÓN**

- 9.1. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (CRB) Y NETO (CRN).
- 9.2. CONCEPTO DE DEPRECIACIÓN
- 9.3. EL MERCADO INMOBILIARIO

**10. CAPÍTULO 10. MÉTODO RESIDUAL DE VALOR DEL SUELO**

- 10.1. CONCEPTOS BÁSICOS DE MATEMÁTICA FINANCIERA. TÉCNICA DEL CASH FLOW, TIR Y VAN
- 10.2. EL VALOR DE MERCADO DEL SUELO. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO
- 10.3. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO Y DINÁMICO

**11. CAPÍTULO 11. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN**

- 11.1 ACTUALIZACIÓN DE RENTAS ESPERADAS. CAPITALIZACIÓN DE RENTA ACTUAL
- 11.2. VALORACIÓN DE INMUEBLES LIGADOS A EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

**12. CAPÍTULO 12. VALORACIONES DE GARANTÍA**

- 12.1. EL MERCADO HIPOTECARIO
- 12.2. TASACIONES HIPOTECARIAS. NORMATIVA Y MARCO LEGAL
- 12.3. PROCEDIMIENTOS DE TASACIÓN



### 9.3- Bibliografía

#### BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

AENOR, (2011) NORMA UNE 197001-2011. Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales, 1ª, AENOR, Madrid. España,  
Francisco Manuel Sánchez Ramos de Castro, VALORACIONES INMOBILIARIAS, TASACIONES Y PERITACIONES PARA INGENIEROS DE EDIFICACIÓN., Munilla.ISBN: 978-84-89150-88-1. Madrid, 2010.,  
Juan Felipe Pons Achell, Informes periciales en edificación, Publicaciones de la Universidad Jaime I. ISBN 978-84-8021-812-2. Castellón de la Plana. 2011,  
Ley, 1/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE). , (BOE),  
Ley, 1/200 de Enjuiciamiento Civil (LEC). (BOE), (BOE),  
Ley , 10/1995 del Código Penal, de 23 de noviembre , (BOE),  
LEY, 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, BOE,  
LEY, ARENDAMIENTOS URBANOS, 1994, BOE,  
Mª. Begoña Villaverde Gómez, Tasación pericial contradictoria en inmuebles, SEPIN S.L. ISBN 978-84-92666-58-4. Madrid. 2010,  
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 , (BOE Nº 312 de 29 de diciembre),  
ORDEN, ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras., BOE,  
Real Decreto, 314/2006 Código Técnico de la Edificación CTE, (BOE),  
REAL DECRETO LEGISLATIVO, 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo., BOE,  
REAL DECRETO LEGISLATIVO, 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales., BOE,

#### BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Norma UNE 41805-1 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 1: Generalidades,  
Norma UNE 41805-10 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 10: Fachadas no estructurales,  
Norma UNE 41805-11 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 11: Carpintería de ventanas y cerrajería,  
Norma UNE 41805-12 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 12: Particiones interiores y acabados,  
Norma UNE 41805-13 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 13: Instalaciones,  
Norma UNE 41805-14 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 14: Informe del diagnóstico,  
Norma UNE 41805-2 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 2: Estudios históricos,  
Norma UNE 41805-3 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 3: Estudios constructivos y patológicos,  
Norma UNE 41805-4 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 4: Estudio patológico de la estructura del edificio. Terreno y cimentación.,



Norma UNE 41805-5 IN , Diagnóstico de edificios. , Parte 5: Estudio patológico de la estructura del edificio. Estructuras de fábrica.,  
Norma UNE 41805-6 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 6: Estudio patológico de la estructura del edificio. Estructuras de hormigón.,  
Norma UNE 41805-7 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 7: Estudio patológico de la estructura del edificio. Estructuras metálicas,  
Norma UNE 41805-8 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 8: Estudio patológico de la estructura del edificio. Estructuras de madera.,  
Norma UNE 41805-9 IN, Diagnóstico de edificios. , Parte 9: Cubiertas,

**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;<br>I.01-02-05-06-07-08 | 14                 | 18               | 32             |
| Exposiciones públicas          | S.02; A-03; T.02               | 14                 | 18               | 32             |
| Seminarios, debates, trabajos. | A-01-02-03-05-06               | 6                  | 30               | 36             |
| Tutorías                       | A-03; T-01; S.01               | 0                  | 10               | 10             |
| Pruebas de evaluación          | P.01-02-06-07<br>A-05-06; S.01 | 4                  | 0                | 4              |
| <b>Total</b>                   |                                | 54                 | 96               | 150            |



### 11. Sistemas de evaluación:

Para el cómputo de las actividades evaluables de la Unidad Temática 1 es preciso tener una nota igual o superior a 5 puntos sobre 10 en cada uno de los trabajos prácticos y en el examen teórico-práctico.

Para el cómputo de las actividades evaluables de la Unidad Temática 2 es preciso tener una nota igual o superior a 5 puntos sobre 10 en cada uno de los trabajos prácticos y en el examen teórico-práctico.

Para computar el conjunto de las actividades evaluables de la asignatura es preciso tener una nota global igual o superior a 5 puntos sobre 10 en cada una de las Unidades Temáticas.

Dentro del apartado “SEGUIMIENTO ASIGNATURA. SEMINARIOS-DEBATES”, se incluye la evaluación sobre la discusión de cuestiones planteadas y los seminarios, individuales o en grupo, que se realizarán en el aula. También se incluyen en esta evaluación la discusión sobre las exposiciones de los trabajos prácticos propuestos. Las competencias adquiridas en este apartado no son evaluables en segunda convocatoria, por la imposibilidad física de evaluar competencias que únicamente se adquieren con una cierta continuidad dentro del aula.

Los trabajos prácticos-tutorados que se propongan, deben estar realizados en su totalidad en tiempo y forma. Las competencias que se adquieren en estas prácticas no son evaluables en 2ª convocatoria, dado que la realización de las mismas requiere de medios y tiempo que las hacen incompatibles con la naturaleza de la segunda convocatoria.

Sólo se podrá realizar el examen en segunda convocatoria, en el caso de no haber superado el de primera convocatoria, y siempre y cuando hayan sido evaluadas con nota igual o superior a 5 puntos sobre 10 la totalidad de los trabajos prácticos-tutorados en tiempo y forma.

| <b>Procedimiento</b>                                                        | <b>Peso<br/>primera<br/>convocatoria</b> | <b>Peso<br/>segunda<br/>convocatoria</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Unidad Temática 1 PERITACIONES: EXAMEN TEÓRICO-PRÁCTICO                     | 10 %                                     | 10 %                                     |
| Unidad Temática 1 PERITACIONES: TRABAJOS PRÁCTICOS-TUTORADOS. EXPOSICIONES  | 30 %                                     | 30 %                                     |
| Unidad Temática 1 PERITACIONES: SEGUIMIENTO ASIGNATURA. SEMINARIOS-DEBATES  | 10 %                                     | 10 %                                     |
| Unidad Temática 2 TASACIONES EXAMEN<br>Unidad Temática 2 TASACIONES: EXAMEN | 20 %                                     | 10 %                                     |



|                                                                          |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| TEÓRICO-PRÁCTICO                                                         |              |              |
| Unidad Temática 2 TASACIONES: TRABAJOS PRÁCTICOS-TUTORADOS. EXPOSICIONES | 20 %         | 30 %         |
| Unidad Temática 2 TASACIONES: SEGUIMIENTO ASIGNATURA. SEMINARIOS-DEBATES | 10 %         | 10 %         |
| <b>Total</b>                                                             | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

**Evaluación excepcional:**

**EVALUACIÓN EXCEPCIONAL:** La evaluación excepcional constará de un examen teórico. La realización de las Prácticas propuestas y su evaluación positiva es una condición necesaria para poder ser evaluado en la “Evaluación excepcional”.

En el caso de los alumnos que participen en el programa Universitario “Cantera”, la calificación se determinará en función del desempeño de las tareas que les sean asignadas en el marco del programa.

**PROCEDIMIENTO:**

**EXAMEN TEÓRICO-PRÁCTICO DE PERITACIONES** 40% sobre el peso total de la nota final

**EXAMEN TEÓRICO-PRÁCTICO DE TASACIONES** 40% sobre el peso total de la nota final

**CASO PRÁCTICO:** 20% sobre el peso total de la nota final

Para computar las actividades evaluables es preciso tener una nota igual o superior a 5 puntos sobre 10 en el examen teórico e igual o superior a 5 puntos sobre 10 en la evaluación de los trabajos prácticos tutorados.

**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 del Taller de Construcción para impartir clases prácticas in situ
- Sala de Reuniones del Departamento de Construcciones Arquitectónicas para seminarios en grupo
- Material audiovisual sobre peritaciones y tasaciones, facilitado por los 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.)



UNIVERSIDAD DE BURGOS

CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS E INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL TERRENO

**13. Calendarios y horarios:**

Según calendario oficial aprobado por la Junta de Escuela y horario establecido por la Dirección del Centro

**14. Idioma en que se imparte:**

CASTELLANO