



Guía docente

310501 - 310501 - Valoraciones Inmobiliarias

Última modificación: 15/05/2023

Unidad responsable: Escuela Politécnica Superior de Edificación de Barcelona
Unidad que imparte: 732 - OE - Departamento de Organización de Empresas.

Titulación: MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Plan 2015). (Asignatura obligatoria).

Curso: 2023 **Créditos ECTS:** 5.0 **Idiomas:** Castellano

PROFESORADO

Profesorado responsable: RICARD GIRÓ SOBREVIAS

Otros: Ricard GIRO SOBREVIAS

CAPACIDADES PREVIAS

Dominar la lengua castellana.
Disponer de conocimientos de programas de Hojas de calculo.

REQUISITOS

Dominar la lengua castellana

METODOLOGÍAS DOCENTES

Se realizaran clases de teoria con inclusion de practicas para ayudar a la comprensión del temario.

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE DE LA ASIGNATURA

Poder realizar una valoración de un inmueble. Poder analizar y emitir criterio sobre la valoración de un inmueble realizado por un tercero.

HORAS TOTALES DE DEDICACIÓN DEL ESTUDIANTADO

Tipo	Horas	Porcentaje
Horas grupo mediano	5,0	4.00
Horas grupo pequeño	5,0	4.00
Horas grupo grande	17,5	14.00
Horas actividades dirigidas	7,5	6.00
Horas aprendizaje autónomo	90,0	72.00

Dedicación total: 125 h

CONTENIDOS

Valoraciones inmobiliarias

Descripción:

1. Conceptos básicos I.
 - 1.1 Definiciones y conceptos. Definición de agentes, el tasador. El informe.
 - 1.2 La influencia de la jurisprudencia en la valoración inmobiliaria.
 - 1.3 Principios generales de la valoración inmobiliaria.
 - Principio de la anticipación.
 - Principio de la finalidad.
 - Principio de mayor y mejor uso.
 - Principio de la probabilidad.
 - Principio de la proporcionalidad.
 - Principio de la prudencia.
 - Principio de la sustitución.
 - Principio de la temporalidad.
 - Principio de la transparencia.
 - Principio del valor residual.
2. Criterios de valoración. Legislación y normativa básica aplicable a la valoración.
 - 2.1 Criterios de valoración.
 - Criterio de valor de mercado.
 - Criterio del coste de producción.
 - Criterio del valor máximo legal.
 - Criterio del valor de tasación.
 - Criterio del valor urbanístico.
 - Criterio del valor catastral.
 - 2.2 Valoración de garantía. Marco legal.
 - Mercado hipotecario. Concepto y agentes.
 - La hipoteca. Concepto, características, constitución modificación y extinción.
 - El inmueble como garantía.
 - Fondos de inversión inmobiliaria. Sociedades de inversión inmobiliaria.
 - Legislación y normativa aplicables a la valoración.
 - Valoraciones urbanísticas.
 - Valoraciones mercantiles
 - Normas Europeas de valoración. (N.E.V.)
 - 2.3 Valoraciones fiscales.
 - El I.B.I. y las normas técnicas de valor catastral.
3. Métodos de valoración I. Sistema de comparación. Ejemplos.
 - 3.1 Métodos basados en técnicas comparativas.
 - 3.2 Métodos basados en técnicas analíticas.
 - 3.3 Métodos homologados.
 - 3.4 Técnicas de homogenización.
 - 3.5 Ajuste del valor de mercado obtenido por comparación.
4. Métodos de valoración II.
 - 4.1 Coste de reposición o reemplazo.
 - 4.2 Actualización de rentas.
 - 4.3 Ejemplos.
5. Métodos de valoración III. Residual, estática y dinámica.
 - 5.1 Métodos residuales de valoración.
 - 5.2 Método de actualización
 - 5.3 Sistema residual estático y dinámico
6. Matemática financiera aplicable.
 - 6.1 Decisiones financieras.
 - 6.2 Agentes.
 - 6.3 Definiciones.
 - 6.4 Métodos de flujo de caja (V.A.N. y T.I.R.)
7. Valoraciones urbanísticas.
 - 7.1 Valoración urbanística.
 - 7.2 Suelo no urbanizable.
 - 7.3 Suelo urbano.



- 7.4 Suelo urbanizable.
- 7.5 Valoración de suelo destinado a sistemas generales.
- 7.6 Valoración a efectos urbanísticos diferentes del suelo.
- 7.7 Valoración de otros derechos.
- 7.8 Valoración de indemnizaciones.
- 7.9 Métodos de valoración.
- 8. Aplicación de técnicas de valoración a otros supuestos. Declaración de ruina
- 8.1 Declaración de ruina.
 - Definición
 - Marco legal.
 - Conceptos básicos.
 - Valor del edificio.
 - Coste de las reparaciones. Comparaciones.
 - El procedimiento contradictorio de la ruina.
 - El dictamen de ruina.
- 8.2 Otras valoraciones
 - Valoración de derechos reales. Censos, servidumbres y arrendamientos.
 - Valoración de inmuebles que existe u derecho de superficie.
 - Valoración de concesiones administrativas.
 - Valoración de opciones de compra.
 - Valoración de compromisos de compra a plazos.
 - Valoración de inmuebles con tiempo compartido.
 - El valor del subsuelo.
- 9. Casos prácticos y ejemplos.
- 10. Anexo normativo.
- 11. Bibliografía.

Dedicación: 1h

Grupo grande/Teoría: 1h

SISTEMA DE CALIFICACIÓN

Mediante pruebas a final de periodo (provisional)

BIBLIOGRAFÍA

Básica:

- Llano Elcid, Antonio. Valoraciones inmobiliarias : fundamentos teóricos y manual. 7a ed. Bilbao: Ediciones Inmobiliarias Llano, 2008. ISBN 8489682291.
- González Nebreda, Pedro. La Valoración inmobiliaria : teoría y práctica. Madrid: La Ley - Wolters Kluwer,, 2006. ISBN 8497256506.
- Aymà Pedrola, Esteve. Valoracions urbanístiques i expropiatòries: Valoració d'usos i d'activitats. Barcelona: Federació de municipis, 2010. ISBN 978-84-87286-59-9.