

## 310023 - Peritacions i Taxacions

Unitat responsable: 310 - EPSEB - Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona  
Unitat que imparteix: 732 - OE - Departament d'Organització d'Empreses  
Curs: 2018  
Titulació: GRAU EN ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ (Pla 2015). (Unitat docent Obligatòria)  
GRAU EN CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ (Pla 2009). (Unitat docent Obligatòria)  
Crèdits ECTS: 6 Idiomes docència: Català, Castellà

### Professorat

Responsable: ALBERTO CABRERA GUARDIOLA

Altres: AMADEO ARDERIU CALVO - JOSEP TERRONES MARÍN - DEMETRIO OCHOA FERNANDEZ - PAULA SÁNCHEZ FERRRADAL - EDUARDO RODRIGUEZ LAPLAZA - JULI UREÑA MAGGI - JOSEP PIQUE HERNANDEZ

### Competències de la titulació a les quals contribueix l'assignatura

#### Específiques:

1. FB-06 Coneixement adequat del concepte d'empresa, el seu marc institucional, models d'organització, planificació, control i presa de decisions estratègiques a ambients de certesa, risc i incertesa; sistemes de producció, costos, planificació, fonts de finançament i elaboració de plans financers i pressupostos
2. FE-24 Aptitud per al desenvolupament d'estudis de mercat, valoracions i taxacions, estudis de viabilitat immobiliària, peritació i taxació econòmica de riscos i danys en l'edificació
3. FE-26 Coneixement del marc de regulació de la gestió i la disciplina urbanística

#### Transversals:

4. APRENTATGE AUTÒNOM - Nivell 3: Aplicar els coneixements assolits a la realització d'una tasca en funció de la pertinència i la importància, decidint la manera de dur-la a terme i el temps que cal dedicar-hi i seleccionant-ne les fonts d'informació més adequades.
5. COMUNICACIÓ EFICAÇ ORAL I ESCRITA - Nivell 3: Comunicar-se de manera clara i eficient en presentacions orals i escrites adaptades al tipus de públic i als objectius de la comunicació utilitzant les estratègies i els mitjans adequats.

### Metodologies docents

- Mètode expositiu / lliçó magistral: Exposició oral per part del professorat dels continguts de la matèria.
- Classe expositiva participativa: S'incorporen espais per a la participació i intervenció de l'estudiantat mitjançant activitats de curta durada a l'aula
- Resolució d'exercicis i problemes: Es demana a l'estudiantat que desenvolupi les solucions adequades o correctes mitjançant l'aplicació de procediments de transformació de la informació disponible i la interpretació dels resultats.
- Estudi de casos: Anàlisi intensiva i completa d'un fet, problema o succés real amb la finalitat de conèixer-lo, Interpretar-lo, resoldre'l, generar-ne hipòtesis, contrastar-ne les dades, reflexionar-hi, completar-ne coneixements, diagnosticar-lo i, en ocasions, assajar-ne els possibles procediments alternatius de solució.

### Objectius d'aprenentatge de l'assignatura

L'assignatura pretén, d'una banda, proporcionar a l'estudiant els coneixements necessaris de l'organització judicial, marc en el qual el perit forense desenvoluparà el seu camp d'actuació professional, i els diferents processos judicials en els quals pot desenvolupar-se.

Per un altre, exposar les tècniques i mètodes de valoració immobiliària, que sumats a l'enteniment dels sistemes de

## 310023 - Peritacions i Taxacions

relació ofereix demanda i la teoria del valor immobiliari, permetin a l'estudiant la pràctica elemental d'aquesta disciplina professional sigui en valoració reglada o baix estàndards internacionals.

### Hores totals de dedicació de l'estudiantat

Dedicació total: 150h	Hores grup gran:	30h	20.00%
	Hores grup mitjà:	30h	20.00%
	Hores grup petit:	0h	0.00%
	Hores activitats dirigides:	0h	0.00%
	Hores aprenentatge autònom:	90h	60.00%

## 310023 - Peritacions i Taxacions

### Continguts

<p>Contingut 1: Capítol Introductorí</p>	<p>Dedicació: 14h</p> <p>Grup gran/Teoria: 2h Grup mitjà/Pràctiques: 1h Activitats dirigides: 1h Aprentatge autònom: 10h</p>
<p>Descripció:</p> <p>En aquest contingut es treballa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 .- Teoria del valor, relació ofereix demanda i l'objecte de la valoració immobiliària.</li> <li>2 .- Estàndards internacionals de valoració.</li> <li>3 .- Valoració reglada, finalitats i legislació. Condicionants jurídics i econòmics de la valoració immobiliària.</li> </ol> <p>Activitats vinculades:</p> <p>Es durà a terme pràctiques/treballs fets a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida.</p>	
<p>Contingut 2: Criteris d'amidament de superfícies. Cost de reposició</p>	<p>Dedicació: 14h</p> <p>Grup gran/Teoria: 2h Grup mitjà/Pràctiques: 1h Activitats dirigides: 1h Aprentatge autònom: 10h</p>
<p>Descripció:</p> <p>En aquest contingut es treballa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Criteris de mesurament de superfícies conforme a estatuts i estàndards.</li> <li>2 .- El cost de les construccions, les deprecacions i els coeficients correctors en funció de la conservació.</li> </ol> <p>Activitats vinculades:</p> <p>Es durà a terme pràctiques/treballs fets a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida.</p>	
<p>Contingut 3: Mètode de comparació i mètode residual estàtic</p>	<p>Dedicació: 17h</p> <p>Grup gran/Teoria: 2h Grup mitjà/Pràctiques: 1h Activitats dirigides: 2h Aprentatge autònom: 12h</p>
<p>Descripció:</p> <p>En aquesta secció es treballarà:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Variables depenents i variables independents</li> <li>2.- Mètode de comparació</li> <li>3.- Dimensionament del sòlid capaç.</li> <li>4.- Mètode residual estàtic.</li> <li>5.- Edificis en construcció.</li> </ol>	

## 310023 - Peritacions i Taxacions

<p>Contingut 4: Mètode d'actualització de rendes i mètode residual dinàmic</p>	<p>Dedicació: 15h</p> <p>Grup gran/Teoria: 2h Grup mitjà/Pràctiques: 1h Activitats dirigides: 1h Aprentatge autònom: 11h</p>
<p>Descripció:</p> <p>En aquest contingut es treballa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Interès simple i interès compost.</li> <li>2.- Inflació i tipus de monedes.</li> <li>3.- Mètode d'actualització de rendes.</li> <li>4.- Mètode residual dinàmic.</li> </ol> <p>Activitats vinculades:</p> <p>Es duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom</p>	
<p>Contingut 5: El procés de valoració</p>	<p>Dedicació: 15h</p> <p>Grup gran/Teoria: 2h Grup mitjà/Pràctiques: 1h Activitats dirigides: 2h Aprentatge autònom: 10h</p>
<p>Descripció:</p> <p>En aquesta secció es treballarà:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Procés d'elaboració d'un informe de valoració.</li> <li>2.- Comprovacions a realitzar.</li> <li>3.- Continguts mínims d'un informe de valoració.</li> </ol> <p>Activitats vinculades:</p> <p>Duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom.</p>	

## 310023 - Peritacions i Taxacions

<p><b>Contingut 6: Organització judicial i procediments judicials</b></p>	<p>Dedicació: 37h 30m</p> <p>Grup gran/Teoria: 10h Grup mitjà/Pràctiques: 5h Activitats dirigides: 5h Aprentatge autònom: 17h 30m</p>
<p><b>Descripció:</b> En aquest contingut es treballa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Organització judicial</li> <li>2.- Els procediment judicial civil</li> <li>3.- El procediment contenciós-administratiu</li> <li>4.- El procediment penal</li> </ol> <p><b>Activitats vinculades:</b> Llevarán a cabo prácticas / trabajos realizados en el aula y fuera de ella, con una parte de actividad dirigida y el resto de aprendizaje autónomo.</p>	
<p><b>Contingut 7: El perit i el llenguatge del expert. La prova de perits</b></p>	<p>Dedicació: 37h 30m</p> <p>Grup gran/Teoria: 10h Grup mitjà/Pràctiques: 5h Activitats dirigides: 5h Aprentatge autònom: 17h 30m</p>
<p><b>Descripció:</b> En aquest contingut es treballa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- El perit i la perícia. Distinció de figures afins. El llenguatge del perit judicial.</li> <li>2.- La prova de perits en els procediments civils.</li> </ol> <p><b>Activitats vinculades:</b> Duran a terme pràctiques / treballs realitzats a l'aula i fora d'ella, amb una part d'activitat dirigida i la resta d'aprenentatge autònom.</p>	

## 310023 - Peritacions i Taxacions

### Planificació d'activitats

<p><b>A1: PRÀCTIQUES/TREBALLS (CONTINGUT 1, 2, 3, 4, 5,6 y 7)</b></p>	<p>Dedicació: 91h Grup mitjà/Pràctiques: 11h Activitats dirigides: 11h Aprentatge autònom: 69h</p>
<p><b>Descripció:</b> Lluirables consistents en pràctiques que es faran al llarg del curs, s'iniciaran a l'aula, de forma individual, i s'entregaran al professor el dia que s'indiqui, ja que en alguns casos part de la pràctica pot demanar consultar dades i legislació fora de l'aula. D'altra banda també es demanarà un treball per cada part de l'assignatura.</p> <p><b>Material de suport:</b> Tot el material (apunts, llibres) que l'alumnat necessiti i apunts del tema disponibles a ATENEA o biblioteca.</p> <p><b>Descripció del lliurament esperat i vincles amb l'avaluació:</b> Correcció i comprovació per part del professorat de l'assoliment dels objectius específics per part de l'estudiantat. Representa un 50% de la nota final, 20% les pràctiques i 30% els treballs.</p> <p><b>Objectius específics:</b> En finalitzar la pràctica l'estudiant ha de ser capaç de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors dels immobles.</li> <li>· L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor d'edificis urbans i parts del mateix, tenint en compte les seves característiques físiques.</li> <li>· L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sòl urbà, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.</li> <li>· L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.</li> <li>· L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels perits i les seves tasques en els procediments judicials en els quals estiguin implicats.</li> </ul>	
<p><b>A2: PROVA PARCIAL (CONTINGUT 1, 2, 3, 4 I 5)</b></p>	<p>Dedicació: 24h Grup gran/Teoria: 4h Aprentatge autònom: 20h</p>
<p><b>Descripció:</b> Dues proves obligatòries, individuals i per escrit sobre: Prova 1: Continguts 1, 2 i 3 Prova 2: Continguts 4 i 5</p> <p><b>Material de suport:</b> Enunciats de les proves.</p> <p><b>Descripció del lliurament esperat i vincles amb l'avaluació:</b> El lliurable serà la resolució de la prova. Representa el 40 % (20% + 20%) de la qualificació final de l'assignatura.</p>	

## 310023 - Peritacions i Taxacions

### Objectius específics:

En finalitzar la prova, l'estudiant o estudianta ha de ser capaç de:

- Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors del immobles.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor de qualsevol edifici urbà, tenint en compte les seves característiques físiques.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sol amb el mètode explicat, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.
- L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.
- L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels pèrits i les seves tasques en els procediments judicials en els que estiguin implicats.

A3: PROVA FINAL (CONTINGUT 1, 2, 3, 4 I 5)

Dedicació: 13h

Grup gran/Teoria: 3h

Aprentatge autònom: 10h

### Descripció:

Prova individual i per escrit sobre la totalitat del temari de la matèria.

En el cas que un alumne no superés l'assignatura seguint l'avaluació continuada, tindrà dret a presentar-se a l'examen final de la part que hagi suspès (Valoracions i/o Peritacions). L'examen final substitueix l'avaluació continuada.

### Material de suport:

Enunciats de la prova final.

### Descripció del lliurament esperat i vincles amb l'avaluació:

El lliurable serà la resolució de la prova. Representa el 50 o 100% de la qualificació final de l'assignatura (dependent de si ha de fer una part o les dues).

### Objectius específics:

En finalitzar la prova, l'estudiant o estudianta ha de ser capaç de:

- Conèixer els condicionants jurídics i econòmics que incideixen en els valors del immobles.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor de qualsevol edifici urbà, tenint en compte les seves característiques físiques.
- L'estudiant haurà de ser capaç de calcular el valor del sol amb el mètode explicat, i d'entendre i realitzar estudis de mercat immobiliari.
- L'estudiant haurà de ser capaç d'adquirir i entendre els conceptes esmentats, d'entendre i poder seguir tots els procediments judicials relacionats amb la matèria.
- L'estudiant haurà de ser capaç de conèixer les funcions dels pèrits i les seves tasques en els procediments judicials en els que estiguin implicats.

## 310023 - Peritacions i Taxacions

### Sistema de qualificació

Aquesta assignatura consta de dues parts, Valoracions i Peritacions, que compten el cadascuna 50%. L'avaluació continuada consisteix en:

- Pràctiques Valoracions i Peritacions (20% de la nota parcial)
- Treball Valoracions i Peritacions (30% de la nota parcial)
- Examen parcial Valoracions i Peritacions (50% de la nota parcial)

Així doncs la nota final de l'assignatura és:

$$\text{Nota final} = (PV \cdot 0,10) + (TV \cdot 0,15) + (EV \cdot 0,25) + (PP \cdot 0,10) + (TP \cdot 0,15) + (EP \cdot 0,25)$$

PV.- Pràctiques de Valoracions

TV.- Treball de Valoracions

EV.- Examen parcial de Valoracions

PP.- Pràctiques de Peritacions

TP.- Treball de Peritacions

EP.- Examen parcial de Peritacions

En el cas que un alumne no superés l'assignatura seguint l'avaluació continuada, tindrà dret a presentar-se a l'examen final de la part que hagi suspès (Valoracions i/o Peritacions). L'examen final substitueix l'avaluació continuada.

### Normes de realització de les activitats

- S'han d'entregar totes les activitats d'avaluació contínua (pràctiques i treballs).
- La prova final i les parcials es realitzaran individualment, per escrit i sense material.
- Les practiques i treballs no entregats en la data establerta no tindran valoració. Valoració= 0 punts.



## 310023 - Peritacions i Taxacions

### Bibliografia

#### Bàsica:

- Alcázar Molina, Manuel. Valoración inmobiliaria. Madrid: Ed. Montecorvo, 2003.
- García Palacios, A. Valoración inmobiliaria : pericial. Madrid: Ed. Agrícola Española, 1998.
- Font Serra, E. El Dictamen de peritos y el reconocimiento judicial en el proceso civil. Las Rozas: La Ley Actualidad, 2000.
- Llovera Sáez, Francisco Javier. La Función pericial forense. Barcelona: Ed. Einia, 1995. ISBN 8460523608.
- TEGoVA. European valuation standards 2016. 8ª ed. Bèlgica, 2016. ISBN 978-90-819060-1-2.
- Roca Cladera, Josep. Manual de valoraciones inmobiliarias. 1986. Barcelona: Ariel, 1986. ISBN 8434420104.
- García Almirall, Mª Pilar. Introducción a la valoración inmobiliaria. Barcelona: CPSV, 2007. ISBN 9788481574746.

#### Complementària:

- González Nebreda, P. ; Turmo de Padura, J. ; Villalonga Sánchez, E. La Valoración inmobiliaria : teoría y práctica. Madrid: La Ley - Wolters Kluwer, 2006.
- Guimet Pereña, J. Valoración catastral de inmuebles urbanos: descripción práctica [en línea]. Barcelona: Edicions UPC, 2002 [Consulta: 06/10/2014]. Disponible a: <<http://hdl.handle.net/2099.3/36438>>. ISBN 8483016435.
- Medina Davila-Ponce de León, Emilio. Valoración inmobiliaria : estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos. Madrid: Dyckinson, 2003. ISBN 8497721209.
- Silván Martínez, J. L. Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado.. 3a ed. Madrid: Dykinson, 2003. ISBN 8497720822.