



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

TITULACIÓN: I.T. TOPOGRAFÍA PARA GUÍA DOCENTE.		
GUÍA DOCENTE de VALORACIONES		
CURSO ACADÉMICO: 2010/2011		
EXPERIENCIA PILOTO DE IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA DE CRÉDITOS EUROPEOS EN LA UNIVERSIDAD DE JAÉN.		
DATOS BÁSICOS DE LA ASIGNATURA		
NOMBRE: VALORACIONES		
CÓDIGO: 42005642		CÓDIGO: 42005642
TIPO (troncal/obligatoria/optativa) : Troncal		
Créditos totales (LRU / ECTS): 3,5	Créditos totales (LRU / ECTS): 3,5	Créditos totales (LRU / ECTS): 3,5
CURSO: 2010-2011	CUATRIMESTRE: 1º	CICLO: 1º
DATOS BÁSICOS DEL PROFESORADO		
NOMBRE: MANUEL ALCAZAR MOLINA		
CENTRO/DEPARTAMENTO: INGENIERÍA CARTOGRÁFICA, GEODÉSICA Y FOTOGRAMETRÍA		
ÁREA: INGENIERÍA CARTOGRÁFICA, GEODÉSICA Y FOTOGRAMETRÍA		
Nº DESPACHO: A3-335	Nº DESPACHO: A3-335	Nº DESPACHO: A3-335
URL WEB:		
DATOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNATURA		
1. DESCRIPTOR		
Valoraciones rústicas, urbanas y especiales.		
2. SITUACIÓN		
2.1. PRERREQUISITOS: No aplicable		
2.2. CONTEXTO DENTRO DE LA TITULACIÓN:		
1 ^{er} Curso: Legislación y Territorio, Topografía.		
2º Curso: Fotogrametría I y Cartografía		
3º Curso: Teledetección, Sistemas de Información Geográfica y Catastro		
Optativas: Construcción y Fotogrametría Terrestre.		
2.3. RECOMENDACIONES:		



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

3. COMPETENCIAS

3.1. COMPETENCIAS TRANSVERSALES/GENÉRICAS:

(Máximo 4 competencias genéricas)

- Resolución de problemas
- Conocimientos de informática
- Comunicación oral y escrita en lengua nativa
- Capacidades relativas a la toma de decisiones, organización y planificación

Competencias personales:

- Compromiso ético
- Trabajo en equipos multidisciplinares
- Relaciones interpersonales
- Razonamiento crítico

Competencias sistémicas:

- Motivación por la calidad
 - Adaptación a nuevas situaciones y el aprendizaje autónomo
- Capacidad de liderazgo, iniciativa y espíritu emprendedor

3.2. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS: (máximo 3 competencias de cada)

- **Cognitivas (Saber):**

- Los diversos tipos de bienes
- Las fuentes de los criterios económicos y teorías del valor
- Los procesos de formación del valor
- Los criterios valorativos básicos
- Los métodos de valoración inmobiliaria
- Conocer y manejar las herramientas elementales para definir la finalidad, elegir un procedimiento y elaborar una valoración

- **Procedimentales/Instrumentales (Saber hacer):**

- Análisis e interpretación de datos, procesos y modelos
- Control de procesos
- Integrar datos y sistemas de información territorial
- Modelos existentes

- **Actitudinales (Ser):**

- Ser consciente de la importancia de una documentación gráfica y literal en la elaboración e interpretación de una valoración
- Reconocer la importancia del valor como elemento clave en todas las operaciones que afecten al bien inmueble
- Reconocer la importancia de un valor único que sirva de referencia a todas aquellas actuaciones que tengan al inmueble como elemento de referencia
- Reconocer la importancia de la Geomática como elemento clave en todos los procesos valorativos



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

4. OBJETIVOS

(Máximo 10 líneas)

- Conocer los principios económicos sobre los que se basa la Valoración y el Mercado
- Conocer los diferentes tipos de valores existentes
- Conocer los criterios valorativos definidos
- Conocer los métodos de valoración
- Conocer los marcos legales más importantes que regulan las tasaciones y las valoraciones..
- Conocer los principios sobre los que se basa un estudio de mercado de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.
- Elaborar un estudio de mercado inmobiliario de un término municipal.
- Elaborar un informe de valoración inmobiliario.



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

5. METODOLOGÍA

NÚMERO DE HORAS DE TRABAJO DEL ALUMNO: (Eliminar el cuatrimestre que no proceda)

PRIMER CUATRIMESTRE:

Nº de Horas:

- Nº de Horas:
- Clases Teóricas: 22
- Clases Prácticas: 10
- Exposiciones y Seminarios: 4
- Visitas guiadas a centro especializados: 0
- Tutorías Especializadas (presenciales o virtuales):
 - A) Colectivas:
 - B) Individuales:
- Realización de Actividades Académicas Dirigidas:
 - A) Con presencia del profesor: 9
 - B) Sin presencia del profesor: 5
- Otro Trabajo Personal Autónomo: 5
- A) Horas de estudio: 59
- B) Preparación de Trabajo Personal: 20
- C) ...
- Realización de Exámenes:
 - A) Examen escrito: 3
 - B) Exámenes orales (control del Trabajo Personal):



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

6. TÉCNICAS DOCENTES (señale con una X las técnicas que va a utilizar en el desarrollo de su asignatura. Puede señalar más de una. También puede sustituirlas por otras):

Sesiones académicas teóricas	X	Exposición y debate:	X	Tutorías especializadas:	X
Sesiones académicas prácticas	X	Visitas y excursiones:		Controles de lecturas obligatorias:	X

Otros (especificar):

DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN:

(Máximo 10 líneas)

7. BLOQUES TEMÁTICOS (dividir el temario en grandes bloques temáticos; no hay número mínimo ni máximo)

UNIDAD TEMÁTICA I

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

CONCEPTO DE VALOR Y BIEN. TIPOS DE VALORES. LA TASACIÓN

TEORÍAS DEL VALOR Y FORMACIÓN DEL VALOR

PRINCIPIOS, DERECHOS Y REGISTROS INMOBILIARIARIOS

UNIDAD TEMÁTICA II

LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

MÉTODOS VALORATIVOS

UNIDAD TEMÁTICA III

PROCESO PRÁCTICO PARA ELABORAR UNA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PROCESO PRÁCTICO PARA ELABORAR UN ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

8. BIBLIOGRAFÍA

8.1 GENERAL

- ALCÁZAR, M., (2003), "Valoración Inmobiliaria". Ed. Montecorvo, Madrid.
- ALOSON, R. y IRURETA, Mª T. (1995) "Valoración agraria. Conceptos, métodos y aplicaciones". Mundi-Prensa, Madrid.
- CABALLER, V. (1993) " Valoración agraria". Mundi-Prensa, Madrid.
- CHICA, J.(1994), "Teoría de las variables regionalizadas". Universidad de Granada, Granada.
- FERNÁNDEZ, S. (1983) "Valoración de bienes inmuebles", Consejo Superior de Arquitectos de España, Madrid.
- GUIJARRO, F. Y BLASCO, A. (2000). "Informática Avanzada para Tasadores". Servicio de Publicaciones de la Universidad politécnica de Valencia, Valencia.
- NORMA GRANADA (1999).
- ROCA, J. (1987) "Manual de valoraciones inmobiliarias", Ed. Ariel, Barcelona.

8.2 ESPECÍFICA (con remisiones concretas, en lo posible)

- AZQUETA, D. (1994) "Valoración económica de la calidad ambiental", MacGraw-Hill, Madrid.
- BALLESTERO E. y RODRÍGUEZ, J.A., (1999) "El precio de los inmuebles urbanos", Dossat 2001 y Tinsa. Madrid.



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

- BLAUG, M. (1961) "Teoría económica en retrospectiva", Fondo de Cultura Económica de México, México
- DERYCKE, P.H. (1987) "La economía urbana". Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- De GREEF, J. (2001), "The institutional analysis of real estate markets: the economic value of land". European Real Estate Society, Alicante
- DI COCCO, E. (1960) "La valutazione dei beni economici" Edagricole. Bologna.
- DOMBROUW, J. RODRÍGUEZ, M and SIRMANS, C.F. (2000). "The Market Value of Mature Trees in Single-Family Housing Markets". The Appraisal Journal, January 2000, pág. 39-43.
- GUADALAJARA, N. (2001) "The farmland market in Spain. Econometric models for the estimation of the market value", European Real Estate Society, Alicante
- MANKIW, N.G. (2000), "Principios de Microeconomía", Ed. McGraw-Hill, Madrid
- McMICHAEL, (1946) "Tratado de tasación", Ed. Labor, Buenos Aires.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, "Encuesta de precios de la tierra", varios años, Mº de Agricultura, Madrid.
- MINISTERIO DE FOMENTO (1995): "Libro Blanco del Sector Inmobiliario", Ministerio de Fomento, Madrid.
- RODRÍGUEZ, J.A., BLASCO, A., y GUIJARRO, F. (1999) "Metodología para la valoración económica de inmuebles con interés histórico-artístico". Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.
- ROMERO, C. (1980) "Normas prácticas para evaluación financiera de proyectos de inversión en el sector agrario", Banco de Crédito Agrícola, Madrid

9. TÉCNICAS DE EVALUACIÓN

- ... Examen teórico
- Elaboración de un estudio teórico y práctico en el que se analizan un determinado modelo catastral existente
- Elaboración de un informe práctico para la estimación de la deuda tributaria a pagar, en concepto de IBI, de un determinado sujeto pasivo

Criterios de evaluación y calificación *(referidos a las competencias trabajadas durante el curso):*

- 60% Examen teórico correspondiente a los contenidos de la asignatura
- 25% Estudio teórico y práctico del modelo catastral
- 15% Informe IBI



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

Distribuya el número de horas que ha respondido en el punto 5 en 15 semanas para una asignatura semestral y 30 para una anual

10. ORGANIZACIÓN DOCENTE SEMANAL (Sólo hay que indicar el número de horas que a ese tipo de sesión va a dedicar el estudiante cada semana) El número de columnas y actividades a realizar se puede modificar en función de la organización docente de la asignatura							
SEMANA	Nº de horas de sesiones Teóricas	Nº de horas sesiones prácticas	Nº de horas trabajo en grupos	Nº de horas Tutorías especializadas	Nº de horas de estudio y trabajo individual (no presenciales)	Exámenes	Temas del temario a tratar
Primer Cuatrimestre (CURSO 2010-2011) (*)							
1ª:	2						Tema 1
2ª:	2						Tema 2
3ª:	1						Tema 2
4ª:	1	1					Tema 3
5ª:	2	1					Tema 3
6ª:	2	1					Tema 4
7ª:	1	1	1				Tema 4
8ª:	1	1					Tema 5
9ª:	2	1					Tema 5
10ª:	2	1					Tema 5
11ª:	1	1					Tema 6
12ª:							
13ª:	1	1					Tema 6
14ª:	1	1					Tema 7
PERIODO DE VACACIONES (NAVIDAD: 23/diciembre/2010 - 10/enero/2011)							
15ª:	1	1					Tema 8
16ª:	1		3				Tema 8
17ª-20ª:	PERIODO DE EXÁMENES (22/enero – 19/febrero/2011)						
TOTALES							

(*): Inicio del Curso Académico 2010/11: 21 de septiembre de 2010



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

11. TEMARIO DESARROLLADO *(con indicación de las competencias que se van a trabajar en cada tema)*



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

TEMA I

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- 1.- LA VALORACIÓN
- 2.- INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
- 3.- CONCEPTO DE VALOR Y BIEN. TIPOS DE VALORES. LA TASACIÓN

Conocer las definiciones básicas que configuran el Valor

TEMA II

CONCEPTOS, DEFINICIONES Y TEORÍAS RELACIONADAS CON EL MERCADO INMOBILIARIO

- 1.- CONCEPTOS ECONÓMICOS BÁSICOS
- 2.- TEORÍAS DEL VALOR
- 3.- INVERSIÓN INMOBILIARIA
- 4.- CUESTIONES RESUELTAS

Conocer los conceptos económicos básicos del mercado inmobiliario y las principales teorías del valor

TEMA III

FINALIDAD DE LA VALORACIÓN, TIPOS DE PROPIEDADES Y DERECHOS SOBRE LOS BIENES

- 1.- FINALIDAD Y TIPO DE PROPIEDADES
- 2.- PRINCIPIOS Y DEFINICIONES
- 3.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES
- 4.- DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA
- 5.- OTROS SUPUESTOS EN EL MUNDO INMOBILIARIO
- 6.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- 7.- CUESTIONES RESUELTAS

Identificar los bienes y los derechos que pueden existir sobre ellos que influyen en la estimación del valor

TEMA IV

CRITERIOS DE VALORACIÓN

- 0.- INTRODUCCIÓN
- 1.- CRITERIO DEL VALOR DE MERCADO
- 2.- CRITERIO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN (RECONSTRUCCIÓN-REPOSICIÓN)
- 3.- CRITERIO DEL VALOR DE TRANSFORMACIÓN
- 4.- CRITERIO DEL VALOR DE SUSTITUCIÓN
- 5.- CRITERIO DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN-ACTUALIZACIÓN
- 6.- CRITERIO DEL VALOR COMPLEMENTARIO
- 7.- CRITERIO MÁXIMO LEGAL
- 8.- CRITERIO DEL VALOR URBANÍSTICO
- 9.- CRITERIO DE LOS DOS EXTREMOS
- 10.- CUESTIONES DE INTERÉS EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 11.- VALORACIONES FISCALES Y COMPROBACIÓN DE VALORES
- 12.- CUESTIONES RESUELTAS

Conocer los diferentes criterios valorativos existentes y justificar su elección en una valoración

TEMA V

MÉTODOS VALORATIVOS: MÉTODOS SINTÉTICOS

- 0.- MÉTODOS VALORATIVOS
- 1.- GENERALIDADES DEL MÉTODO SINTÉTICO



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Escuela Politécnica Superior de Jaén

- 2.- MÉTODO SINTÉTICO POR CORRECCIÓN (RUÍZ-ROCHERA-SERPIERI)
- 3.- MÉTODO DE VALORES TÍPICOS O CORRECCIÓN DE MARENGHI
- 4.- MÉTODO DE AEREBOE
- 5.- MÉTODOS TEMPORALES
- 6.- MÉTODO BETA O DE LAS DOS DISTRIBUCIONES BETA
- 7.- MÉTODO DEL "LEAL SABER Y ENTENDER", "A IMPRESIÓN" O "A VISTA"
- 8.- COEFICIENTE DE LA TABLA DE FONDO
- 9.- CUESTIONES RESUELTAS

Conocer los diferentes métodos valorativos sintéticos existentes y justificar su elección en una valoración

TEMA VI

MÉTODOS VALORATIVOS: MÉTODOS ANALÍTICOS

- 1.- INTRODUCCIÓN AL MÉTODO ANALÍTICO
- 2.- RENTA Y BENEFICIO
- 3.- TIPOS DE CAPITALIZACIÓN
- 4.- SECTOR FORESTAL
- 5.- CASOS PRÁCTICOS

Conocer el método valorativos analítico y justificar su elección en una valoración

TEMA VII

MÉTODOS VALORATIVOS: MÉTODOS DE REPOSICIÓN Y RESIDUAL

- 1.- MÉTODO DE REPOSICIÓN O MÉTODO DEL COSTE
- 2.- MÉTODO RESIDUAL
- 3.- CUESTIONES PRÁCTICAS RESUELTAS

Conocer el método valorativos de reposición y el residual y justificar su elección en una valoración

TEMA VIII

MÉTODOS VALORATIVOS: MÉTODOS ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRICOS

- 1.- CONCEPTOS DE ESTADÍSTICA PARA TASADORES
- 2.- MÉTODOS ESTADÍSTICOS ECONOMETRICOS
- 3.- MÉTODOS RELACIONADOS CON EL MÉTODO ECONOMETRICO
- 4.- CONCLUSIONES
- 5.- CASOS PRÁCTICOS

Conocer el método valorativos estadístico y econométrico y justificar su elección en una valoración

12. MECANISMOS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO *(al margen de los contemplados a nivel general para toda la experiencia piloto, se recogerán aquí los mecanismos concretos que los docentes propongan para el seguimiento de cada asignatura):*

- Control del grado de cumplimiento de las actividades programadas por parte del profesor.
- Encuestas periódicas al alumnado para conocer el volumen de trabajo desarrollado y su reparto entre cada una de las actividades propuestas.
- Coordinación de todos los profesores del curso para distribuir el trabajo del alumno lo más uniformemente en el tiempo.



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Escuela Politécnica Superior de Jaén

ANEXO I

CRÉDITO ECTS		
COMPONENTE LRU (nº cred. LRUX10)		RESTO (hasta completar el total de horas de trabajo del estudiante)
70%	30%	
Clases Teóricas Clases Prácticas, incluyendo <ul style="list-style-type: none"> • prácticas de campo • prácticas de laboratorio • prácticas asistenciales Todas ellas en la proporción establecida en el Plan de Estudios	<ul style="list-style-type: none"> • Seminarios • Exposiciones de trabajos por los estudiantes • Excursiones y visitas • Tutorías colectivas • Elaboración de trabajos prácticos con presencia del profesor • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Realización de Actividades Académicas Dirigidas sin presencia del profesor • Otro Trabajo Personal Autónomo (entendido, en general, como horas de estudio, Trabajo Personal...) • Tutorías individuales • Realización de exámenes • ...