

CURSO: PERITO JUDICIAL EN VALORACIONES Y TASACIONES
INMOBILIARIAS.

IMPARTIDO POR: CENTRO FORMATIVO DE LA ASOCIACIÓN JUDICIAL
NACIONAL DE PERITOS.

EJERCICIOS DEL BLOQUE 0: INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN
INMOBILIARIA Y DEFINICIONES IMPORTANTES.

Ejercicios bloque 0

1. Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito..... 1
2. Ejercicio 2. Definición de valoración inmobiliaria 1
3. Test examen 1

1. Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito

El alumno elaborará un esquema del bloque siguiendo sus propias ideas de forma que se haga una exposición del mismo para que el tutor pueda deducir que ha adquirido los conocimientos del tema.

La idea de hacerlo manuscrito es para personalizar lo máximo posible el trabajo.

Se elaborará con tinta azul y se podrán utilizar distintos colores según criterio del alumno.

2. Ejercicio 2. Definición de valoración inmobiliaria

El alumno elaborará una definición particular de lo que entiende por valoración inmobiliaria utilizando todas las referencias que crea oportunas.

3. Test examen

Responder a las siguientes 10 preguntas tipo test sabiendo que sólo una respuesta es la correcta.

1. El valor inmobiliario es...

- a) Un dinero que un comprador está dispuesto a pagar dentro de una economía cerrada.
- b) Un dinero que un comprador está dispuesto a pagar en una economía libre y competitiva.
- c) **Un dinero que un comprador está dispuesto a pagar en una economía libre y competitiva y del que conoce sus cualidades y características.**
- d) Un dinero que un comprador está dispuesto a pagar sin vinculación urbanística alguna.

2. Dentro de la valoración inmobiliaria, el criterio del sujeto valorador...

- a) No influye ya que hay unas normas de valoración muy estrictas y establecidas.
- b) Siempre se tomará como referencia cualquier emisión de valoración por parte de un evaluador.
- c) **Es un criterio muy particular que para sea tenido en cuenta debe estar avalado por la formación y los conocimientos correspondientes a la materia.**
- d) Los jueces nunca tienen en cuenta el criterio del sujeto evaluador ya que tienen criterio propio.

3. Señala en las siguientes opciones, cuales son bienes inmuebles según el Código Civil.

- a) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera semi-fija, de suerte que no pueda casi separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- b) Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- c) Un dique flotante que no esté adherido a un lugar en concreto.
- d) Árboles que haya en una finca que estén unidos a una maceta.

4. Los bienes inmuebles son también conocidos como “bienes raíces”.

- a) Verdadero.
- b) Falso.

5. ¿Qué Reales Decretos son imprescindibles conocer para entender la definición y clasificación del suelo?

- a) El RD 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- b) El RD 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) La a) y la b) son correctas.
- d) Ninguna de las anteriores.

6. Según la normativa vigente, el suelo se valorará por lo que es y no por lo que vaya a ser.

- a) Verdadero.
- b) Falso.

7. El RD 2/2008 distingue los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo rural, suelo urbano y suelo urbanizado.
- b) Suelo rústico, suelo rural y suelo urbano.
- c) Suelo rural y suelo urbanizado.
- d) Suelo potencialmente urbano, suelo rural y suelo potencialmente urbanizado.

8. El suelo urbanizado cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios.
- b) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística.

c) La a) y la b) son correctas.

d) Ninguna de las anteriores.

9. Si estamos ante la valoración de un suelo urbanizado que no está edificado...

a) Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) La edificabilidad media no es un parámetro a aplicar puesto que no es riguroso.

d) La a) y la b) son correctas.

10. La Expropiación Forzosa se define dentro del Título IV. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial, concretamente, dentro del artículo 32, se definen como puntos importantes:

a) El artículo 32 no es el que define la Expropiación Forzosa.

b) El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente generalizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

c) A la hora de acometer una obra, la propiedad expropiada podrá ser ocupada, aunque no se haya ingresado el depósito previo que marca la ley.

d) La b) y la c) no son correctas.