



**SOLUCIONARIO DE EVALUACIÓN**

**TASACIONES Y VALORACIONES  
INMOBILIARIAS**



# Prueba de Evaluación

## TASACIONES Y VALORACIÓN INMOBILIARIAS

---

Nombre y Apellidos:	Firma:
DNI:	

**Instrucciones:** Cumplimente la prueba de evaluación, sin olvidar incluir sus datos personales y firma, a la finalización del curso. Señale la respuesta correcta rellenando o coloreando la casilla. ¡Suerte!

**Ejemplo:**  a  b  c

1. 

a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c

29. 

a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
<input checked="" type="checkbox"/>	a	b	c
a	<input checked="" type="checkbox"/>	b	c
a	b	<input checked="" type="checkbox"/>	c





**1. El valor de los bienes inmuebles viene dado por varios parámetros:**

- a) La oferta y la demanda.
- b) La oferta, la demanda y la apreciación subjetiva del vendedor, el comprador y del tasador.
- c) La apreciación subjetiva del vendedor, del tasador y del comprador.

**2. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “El informe pericial tiene como finalidad la obtención de documentos que aclaren un hecho”.**

- a) Verdadero.
- b) Falso.

**3. Para que se proceda a una tasación debe de suceder alguno de estos casos:**

- a) Que haya compra-venta de un objeto.
- b) Que exista una herencia.
- c) Que no se vaya a vender una propiedad.

**4. El Valor Máximo Legal, es referido a:**

- a) El precio máximo de venta o alquiler que puede adquirir un inmueble según la normativa correspondiente, siendo viviendas públicas o viviendas de protección oficial.
- b) Es el valor máximo que recibe cualquier inmueble.
- c) Es un precio cualquiera que recibe el comprador de una propiedad.

**5. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Se entiende como valor de tasación al valor que da el vendedor al bien inmueble en cuestión, como por ejemplo, su propia vivienda”.**

a) Verdadero.

**b) Falso.**

**6. El tasador tiene que tener en cuenta que la persona que solicite la tasación no puede ser:**

a) Una persona extraña a este.

b) Una persona desconocida que necesite comparar dos viviendas.

**c) Un familiar cercano.**

**7. El catastro inmobiliario puede ser definido como:**

a) El registro de todos los bienes inmuebles y muebles.

b) El lugar donde se recogen todos los registros necesarios para realizar una tasación.

**c) El registro de los bienes inmuebles.**

**8. Para poder ver el grado de competitividad del inmueble a tasar es necesario:**

a) Realizar un informe detallado de este.

**b) Realizar un estudio de mercado actual.**

c) Realizar un estudio del inmueble.

**9. ¿Cuál es la Orden que tiene más repercusión y es la utilizada en las tasaciones?**

a) Orden EHA/3011/2007.

**b) Orden ECO/805/2003.**

c) Orden EHA/564/2008.

**10. La Orden ECO tiene como objetivo:**

**a) La regulación de los regímenes jurídicos al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice.**

b) La desregulación de los regímenes jurídicos al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice.

c) La regulación de los regímenes jurídicos al que no ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y derechos, así como la reelaboración de los informes y certificados en los que se formalice.

**11. ¿Cuál era el valor que se daba antes de la implantación de la Orden ECO?**

**a) De mercado.**

b) De Valor.

c) De Tasación.

**12. Indique si la siguiente afirmación es verdadera o falsa: “Una superficie comprobada es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado”.**

a) Verdadero.

b) Falso.

**13. Cuáles de estos son considerados principios que rigen la valoración inmobiliaria:**

a) Principio de cordialidad.

b) Principio de comprobación.

c) Principio de transparencia.

**14. Las comprobaciones mínimas que se realizan en una valoración se centran en:**

a) La edad del inmueble.

b) Las características y situación real del objeto a valorar.

c) El estado de conservación del inmueble.

**15. ¿Cuáles de estos métodos permite obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento?**

a) El método de coste y el de comparación.

b) El método de actualización de rentas y el residual.

c) Todas las respuestas anteriores son correctas.

**16. La valoración de bienes podrá realizarse a través de la aplicación de los:**

a) Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

b) Los valores que se obtiene en el catastro.

c) Los valores que se obtiene por el dueño del inmueble.

**17. ¿Qué se considera como urbanismo?**

a) A la disciplina encargada del estudio de las ciudades, englobando las perspectivas globales, de todas aquellas partes de la que están compuestas, para poder realizar un estudio y ordenación del territorio.

b) A la disciplina encargada del estudio de las zonas rurales, englobando las perspectivas globales, de todas aquellas partes de la que están compuestas, para poder realizar un estudio y ordenación del territorio.

c) A la disciplina encargada del estudio de las ciudades urbanas y zonas rurales, englobando las perspectivas globales, de todas aquellas partes de la que están compuestas, para poder realizar un estudio y ordenación del territorio.

**18. El plan general de ordenación urbana se puede encontrar en:**

a) La Boletín Oficial del Estado.

b) En cada una de las Comunidades Autónomas.

c) En cada Localidad.

**19. La comprobación de los datos urbanísticos se realiza con el objetivo de:**

- a) De comprobar que todo está en regla.
- b) De comprobar que el inmueble es legal.
- c) De comprobar que cumple todas las Normativas.

**20. ¿Dónde puede observarse el porcentaje de ocupación máxima de la edificación de una parcela?**

- a) En el Real Decreto.
- b) En la Ordenanza de cada zona.
- c) En el BOE.

**21. El coeficiente de ponderación puede calcularse con la siguiente fórmula:**

- a) **Coeficiente de ponderación homogeneizado = coeficiente tipología x coeficiente de uso x coeficiente localización zona.**
- b) Coeficiente de ponderación homogeneizado = coeficiente característica x coeficiente de uso x coeficiente localización zona.
- c) Coeficiente de ponderación homogeneizado = coeficiente tipología + coeficiente de uso + coeficiente localización zona.

**22. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “El aprovechamiento urbanístico se entiende como el beneficio que tienen un suelo a efectos de ser edificado”.**

- a) Verdadero.

b) Falso.

**23. Según la altura de un edificio se puede saber:**

- a) El número mínimo de plantas.
- b) El número máximo de habitaciones.
- c) El número máximo de plantas.

**24. Dentro de cada plan general se puede encontrar:**

- a) Diferentes tipologías edificatorias.
- b) Ordenanzas de aplicación.
- c) Todas las respuestas anteriores son verdaderas.

**25. Los métodos de comparación, coste, de capitalización y residual son conocidos como:**

- a) Métodos de tasación.
- b) Métodos de Valoración.
- c) Métodos técnicos de valoración.

**26. El coeficiente K calcula:**

- a) Un valor de la tasación.
- b) La homogeneización de los datos.

c) El valor de mercado.

**27. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Los sistemas de homogeneización describen de forma breve la metodología utilizada para realizar la estimación del precio del m<sup>2</sup> de un inmueble a partir de la obtención de un subconjunto de inmuebles semejantes”.**

a) Verdadero.

b) Falso.

**28. Cuáles de estos factores influyen en la homogenización:**

a) Factores de antigüedad, comparación, semejanza y valor.

b) Factores de cantidad, proporción, posicionales y calidad.

c) Todas las opciones anteriores son correctas.

**29. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Estimar el valor de reversión, este es el valor que queda en una vivienda una vez que ha realizado la obra”.**

a) Verdadero.

b) Falso.

**30. El método de coste de reposición tiene como finalidad:**

a) Obtener el valor de un edificio semejante al que tratamos de valorar pero realizándolo con materiales y tecnología actuales.

- b) Tasar toda clase de edificios susceptibles a producir rentas.
- c) Obtener un valor para comparar con el edificio que queremos tasar.

**31. Para calcular los gastos de reposición bruto se ha de tener en cuenta:**

- a) Costo de construcción, honorarios de los técnicos, gastos de la administración, etc.
- b) Los gastos del material que ha utilizado para la realización del inmueble.
- c) Los impuestos que se le cobra a comprador por tener el inmueble.

**32. La depreciación funcional es:**

- a) La pérdida que presenta el valor de tasación.
- b) La pérdida del valor del valor de reemplazamiento bruto.
- c) La pérdida que presenta el valor de dicha depreciación.

**33. ¿Qué tipo de métodos residuales se pueden encontrar?**

- a) Método residual dinámico y estático.
- b) Método residual diánico y estático.
- c) Método residual dinámico y estático.

**34. Con la fórmula  $F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$ ; se puede calcular:**

- a) El valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- b) El valor del terreno en construcción.
- c) El valor de terreno construido.

**35. Sirve de base o se toma como referencia en relación con determinadas actuaciones de la Administración Pública:**

- a) El catastro.
- b) El valor de administrativo.
- c) El valor catastral.

**36. Un inmueble sufre depreciación:**

- a) Al final de su vida útil.
- b) Al principio de su vida útil.
- c) A lo largo de su vida Útil.

**37. La depreciación funcional puede ser:**

- a) Irreversible o corregible.
- b) Irreversible o incorregible.
- c) Reversible o corregible.

**38. El coeficiente j se encuentra destinado a:**

- a) Depreciación de inmuebles.
- b) Depreciación funcional o inadecuación.**
- c) Viviendas y locales interiores.

**39. Según la OM 30/11/1994 ¿en cuantos niveles de mercado distingue para el suelo?**

- a) 2.
- b) 3.
- c) 4.**

**40. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Se define inmueble en rehabilitación a aquel que se está acondicionando para que haya una mejora al ciudadano, de forma que se produzca su recuperación física y funcional”.**

- a) Verdadero.**
- b) Falso.

**41. ¿A quién va dirigida la tasación con garantía hipotecaria?**

- a) A las empresas.
- b) Entidades financieras.

c) Todas las respuestas anteriores son correctas.

**42. Para poder acceder a una vivienda protegida se debe de cumplir las siguientes viviendas:**

a) Se destinará a residencia habitual y permanente, no se podrá adquirir o promover para uso propio quienes sean titulares del pleno dominio de otra vivienda.

b) Se destinará a residencia ocasionales, no se podrá adquirir o promover para uso propio quienes no sean titulares del pleno dominio de otra vivienda.

c) Aquellos que tengan el dinero para poder adquirirlas.

**43. Tipo de viviendas protegidas:**

a) VPO.

b) VPB.

c) VPR.

**44. La regulación de los precios máximos de las viviendas protegidas se encuentra establecida por:**

a) El estado.

b) Cada Comunidad Autónoma.

c) La entidad financiera.

**45. Para poder conocer el valor una finca rústica se necesita estudiar:**

- a) La finca y su funcionamiento del mercado inmobiliario.
- b) Su función.
- c) El tipo de bien inmueble del que se trata.

**46. ¿Para qué se realiza la valoración de solares y terrenos?**

- a) Para establecer el valor real de estos y las posibilidades de comercialización.
- b) Para establecer el valor de otros solares y terrenos.
- c) Para poder venderlo al mejor precio.

**47. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Las provisiones técnicas son aquellas que derivan de los contratos de seguros, dado a que están formadas con una parte de las aportaciones de los asegurados y corresponden a la obligación futura del asegurador”.**

- a) Verdadero.
- b) Falso.

**48. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación sobre el patrimonio de las instituciones de inversión colectiva: “Para la determinación de los criterios de valoración tendrá en cuenta la distinta naturaleza de los activos no cotizados, los valores de renta fija, las participaciones o acciones de otras**

**instituciones de inversión colectiva, los depósitos en entidades de crédito, los productos derivados y demás activos en los que pueda invertir la institución”.**

a) Verdadero.

b) Falso.

**49. ¿Qué es un informe de tasación?**

a) Un documento escrito del resultado de una observación de reconocimiento de documentos, edificios, precios y testigos con otros inmuebles que tengan características similares al que se va a tasar.

b) Es un documento de carácter obligatorio que debe de realizar el dueño del inmueble a través de una empresa de tasaciones.

c) Un documento escrito donde incluye toda la información necesaria de un inmueble.

**50. En el apartado de identificación en el informe de tasación tiene que aparecer reflejado:**

a) Datos de localización, datos registrales y anotaciones.

b) Especificación si se trata de un edificio en construcción, rehabilitación o terminado.

c) Todas las opciones anteriores son correctas.

**51. Para poder realizar el informe de tasación es necesario:**

- a) Tener información relevante del bien inmueble a través de documentación.
- b) Tener personas que observen el inmueble para recabar información de este.
- c) Solo tener la documentación gráfica.

**52. En las viviendas que se encuentren sujetas a protección pública, será necesario alguno de estos documentos:**

- a) Proyecto visado por el colegio oficial correspondiente.
- b) La cédula de calificación donde se indique el precio máximo de venta o alquiler.
- c) Copia del Seguro Decenal de Daños.

**53. Indica si es verdadera o falsa la siguiente afirmación: “Los locales comerciales requieren de estipulaciones y limitaciones que estén incluidas en los estatutos de la comunidad, sobre todo los referidos a las condiciones de uso, a través de los estatutos de la comunidad o de certificación del administrador”.**

- a) Verdadero.
- b) Falso.

**54. Cuando se tiene conocimiento del análisis de mercado, se tiene en cuenta:**

- a) La oferta, la demanda, la evolución, las posibles expectativas, etc.
- b) El valor que da el mercado a inmuebles similares.
- c) Ninguna de las opciones anteriores son correctas.

**55. Indica si la siguiente afirmación es verdadera o falsa: “Análisis de oferta: en este se estudiará el inmueble, entre ellos, sus características, su antigüedad, su posibles ventas, etc.”.**

- a) Verdadero.
- b) Falso.

**56. Según la Orden ECO/805/2003, cuando se produce un condicionante en una tasación, la entidad tasadora debe elegir una de estas alternativas:**

- a) Entregar el informe al cliente de la justificación del condicionante.
- b) Entregar el informe al cliente de la tasación.
- c) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación.