



CUADERNO 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:

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c

1.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
2.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
3.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
4.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
5.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
6.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
7.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
8.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
9.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
10.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
11.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
12.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
13.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
14.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
15.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
16.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
17.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
18.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
19.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
20.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
21.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
22.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
23.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
24.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
25.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
26.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
27.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
28.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c

29.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
30.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
31.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
32.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
33.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
34.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
35.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
36.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
37.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
38.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
39.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
40.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
41.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
42.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
43.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
44.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
45.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
46.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
47.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
48.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
49.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
50.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
51.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
52.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
53.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
54.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
55.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b c
56.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

 a b 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) $\text{Coeficiente de ponderación homogeneizado} = \text{coeficiente tipología} \times \text{coeficiente de uso} \times \text{coeficiente localización zona}.$
- b) $\text{Coeficiente de ponderación homogeneizado} = \text{coeficiente característica} \times \text{coeficiente de uso} \times \text{coeficiente localización zona}.$
- c) $\text{Coeficiente de ponderación homogeneizado} = \text{coeficiente tipología} + \text{coeficiente de uso} + \text{coeficiente localización zona}.$

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 m² 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.