

3.1 VALORACIONES URBANAS. TEORÍAS DEL VALOR. RELACIÓN ENTRE VALOR Y PRECIO. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN: LOS TIPOS DE VALOR. MÉTODOS DE VALORACIÓN: COMPARACIÓN CON EL MERCADO, RENTA, COSTE Y RESIDUAL. LA ELECCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD. ORDEN ECO/805/2003 SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS.

CUESTIONARIO

1. ¿Qué norma regula la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana?
 - a. RD 1020/1993
 - b. RDL 7/2015
 - c. Orden ECO/805/2003
 - d. RD 1492/2011

2. ¿Qué disposición reglamentaria establece las normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles a efectos hipotecarios?
 - a. RD 1020/1993
 - b. RDL 7/2015
 - c. Orden ECO/805/2003
 - d. RD 1492/2011

3. El principio por el cual el valor de un inmueble en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro, se denomina:
 - a. Principio de finalidad
 - b. Principio de anticipación
 - c. Principio de probabilidad
 - d. Principio de prudencia

4. El principio según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, se denomina:
 - a. Principio de probabilidad
 - b. Principio de prudencia
 - c. Principio de finalidad
 - d. Principio de proporcionalidad

5. El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores, según el principio de:
 - a. Valor residual
 - b. Valor de sustitución
 - c. Mayor y mejor uso
 - d. Anticipación

6. Por norma general, es posible la actualización de una tasación por la misma entidad tasadora, antes de transcurrir el plazo de:
 - a. seis meses desde su fecha de emisión
 - b. un año desde su fecha de emisión
 - c. dos años desde su fecha de emisión
 - d. tres años desde su fecha de emisión

7. Las pérdidas producidas en un inmueble por obsolescencia, diseño o falta de adaptación al uso forman parte de la:
 - a. Depreciación física
 - b. Depreciación funcional
 - c. Depreciación residual
 - d. Depreciación venal

8. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los
 - a. 100 centímetros cuadrados
 - b. 200 centímetros cuadrados
 - c. 300 centímetros cuadrados
 - d. 400 centímetros cuadrados

9. La suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales, constituye el:
 - a. Valor de reemplazamiento bruto o actual
 - b. Valor de reemplazamiento bruto o a nuevo
 - c. Valor de reemplazamiento neto o actual
 - d. Valor de reemplazamiento neto o a nuevo

10. El precio máximo de venta de un inmueble o vivienda sujeto a protección pública, se establece en:
- Orden ECO/805/2003
 - RD 1020/1993
 - RDL 7/2015
 - la normativa específica que le sea aplicable
11. El valor de reemplazamiento neto o actual es el resultado de deducir del valor de reemplazamiento bruto
- la depreciación física del inmueble
 - la depreciación funcional del inmueble
 - ambas a. como b. son correctas
 - ambas a. como b. son incorrectas
12. Mediante la técnica de amortización lineal, la depreciación física de una edificación de uso comercial será como máximo:
- 50 años
 - 75 años
 - 100 años
 - Ninguna es correcta
13. Mediante la técnica de amortización lineal, la depreciación física de una edificación de uso industrial será como máximo:
- 50 años
 - 75 años
 - 100 años
 - Ninguna es correcta
14. Para la utilización del Método de comparación a efectos de la Orden ECO/805/2003, debe disponerse información suficiente de:
- Al menos cinco transacciones u ofertas comparables
 - Al menos seis transacciones u ofertas comparables
 - Al menos siete transacciones u ofertas comparables
 - Los comparables que considere el tasador, según el mercado disponible

15. Es posible utilizar el método de actualización a efectos de la Orden ECO/805/2003 si:
- Existe un mercado de alquileres representativo, con mínimo seis comparables
 - Si existe un contrato de arrendamiento sobre el inmueble
 - Si el inmueble está produciendo o puede producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existen suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente
 - Todas son correctas
16. El tipo de interés nominal utilizado en el método de actualización no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a:
- Un año
 - Dos años
 - Cinco años
 - Diez años
17. Según la disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, la prima de riesgo depende de:
- El tipo de inmueble
 - El plazo temporal
 - La edificabilidad
 - Ninguna es correcta
18. Como regla general, la fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de
- un mes a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado
 - dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado
 - tres meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado
 - seis meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado

19. Los informes y certificados de tasación caducarán
- a. a los tres meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe
 - b. a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe
 - c. a los doce meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe
 - d. a los dos años contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe
20. Las empresas tasadoras deben homologarse e inscribirse en el
- a. Registro de la Propiedad
 - b. Comisión Nacional del Mercado de Valores
 - c. Registro Especial del Banco de España
 - d. Registro de Entidades Tasadoras Autorizadas de la respectiva Comunidad Autónoma

RESPUESTAS

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
a	c	b	d	a	c	b	a	b	d

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
c	a	d	b	d	b	a	b	b	c