



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

EQUIPAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS

**Curso Formación Superior en
Administración de Fincas**

Curso Académico 2021/2022

Curso 2º – Cuatrimestre 2º

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	Equipamiento y Conservación de Viviendas
Código:	705725
Titulación en la que se imparte:	Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”
Departamento y Área de Conocimiento:	Arquitectura
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	6,5
Curso y cuatrimestre:	Segundo curso / 2º cuatrimestre
Profesorado:	Prof. Dr. D. Alberto Arias Horas
Horario de tutoría	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

La asignatura Equipamiento y Conservación de Viviendas es un desarrollo práctico de las actividades relacionadas con el seguimiento de las obligaciones que se derivan del deber de conservación que los propietarios de edificios de viviendas e inmuebles.

Dado su carácter de conocimientos complementarios y transversales es importante haber superado con anterioridad los módulos de normativa y legislación anteriores, ya que constituyen el núcleo esencial de los conocimientos específicos aplicables al mundo de la administración de fincas.

En la asignatura de Equipamiento y Conservación de Viviendas se estudia la normativa básica de aplicación en lo referente a la conservación y mantenimiento de los inmuebles, atendiendo de forma específica al cumplimiento de las obligaciones de las comunidades de propietarios y la actividad que, en relación a ellos, realiza en su ejercicio profesional el administrador de fincas.

La preparación de la asignatura se ha diseñado partiendo de la base de que los estudios son on line, incluso para los alumnos adscritos a la modalidad presencial, pues estos únicamente se diferencian de los alumnos enteramente on line en que pueden asistir, si así lo desean, a las clases, sesiones o tutorías de dos horas que se impartirán durante cinco viernes, conforme al calendario del curso. En el calendario de sesiones recogido más abajo puede verse el contenido concreto de

cada una de ellas y que debe servir de referencia a la hora de preparar la asignatura. Es decir, la idea es que el alumno estudie de manera autónoma el temario suministrado al ritmo marcado por las materias incluidas en cada una de las clases presenciales. Las dudas que suscite este estudio autónomo pueden plantearse en cualquier momento a través del correo de la plataforma de enseñanza virtual.

Prerrequisitos y recomendaciones:

Es muy recomendable la investigación personal en la diferente normativa empleada para familiarizarse con los aspectos técnicos de la misma.

Se recomienda a los alumnos que en paralelo a la lectura del temario acudan a las referencias normativas para familiarizarse con el lenguaje y definición de los conceptos.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Análisis de problemas técnicos y búsqueda de soluciones adecuadas a la normativa aplicable.
2. Capacidad de expresión oral y escrita. Desarrollando competencias avanzadas de argumentación técnica básica.
3. Conocimiento de procesos de mantenimiento, rehabilitación edificatoria y energética de edificios.
4. Valoración crítica de normativa, reglamentación y soluciones técnicas.

Competencias específicas:

1. Conocer los conceptos y contenidos básicos de las obligaciones derivadas del deber de conservación de los edificios.
2. Capacidad de identificar, valorar y aplicar los conceptos técnicos en la resolución de los problemas prácticos que pueden plantearse en el ejercicio de la administración de fincas.
3. Conocer la normativa aplicable en materia de mantenimiento y conservación de inmuebles que plantea la administración estatal, local y autonómica en la Administración de Fincas.
4. Conocer los conceptos y normativa aplicables en materia de eficiencia y rehabilitación energética.

3. CONTENIDOS

Los contenidos de la asignatura se recogen en el siguiente programa de materias

ÍNDICE DE MATERIAS

TEMA 1. LIBRO DEL EDIFICIO

- 1.1. Legislación de aplicación.
 - 1.1.1. Normativa Estatal.
 - 1.1.2. Normativa Autonómica.
- 1.2. Libro del Edificio.
- 1.3. Obligación de disponer del Libro del Edificio.
- 1.4. Contenido del Libro del Edificio.
- 1.5. Composición del Libro del Edificio.
- 1.6. Gestión documental del Libro del Edificio. (Registro de incidencias; conservación y depósito, documentación).
- 1.7. Régimen sancionador.

TEMA 2. INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS / INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

- 2.1. IEE. Informe de Evaluación de Edificios.
 - 2.1.1. Definición y contenidos del IEE.
 - 2.1.2. Obligación y plazos para la realización del IEE.
 - 2.1.3. Procedimiento.
 - 2.1.4. El concepto “Ajustes Razonables”.
 - 2.1.5. Modelo Tipo.
 - 2.1.6. Registro del Informe de evaluación del edificio
 - 2.1.7. Situación actual del IEE
- 2.2. ITE. Inspección Técnica de Edificios.
 - 2.2.1. Normativa estatal.
 - 2.2.2. Normativa autonómica.
 - 2.2.3. Normativa Municipal.
 - 2.2.3.1 Madrid.
 - 2.2.3.2 Alcalá de Henares.
 - 2.2.4. Visión general y alcance de la ITE.

TEMA 3. TIPOLOGÍAS DE INSTALACIONES EN EDIFICIOS Y VIVIENDAS

- 3.1. Instalaciones en edificios de viviendas.
 - 3.1.1 Saneamiento.
 - 3.1.2 Fontanería.
 - 3.1.3 Evacuación de residuos.
 - 3.1.4 Energía solar térmica.
 - 3.1.5 Electricidad.
 - 3.1.6 Pararrayos.
 - 3.1.7 Redes de tierra.

- 3.1.8 Portero electrónico.
- 3.1.9 Ascensores.
- 3.1.10 Telecomunicaciones.
- 3.1.11 Protección contra incendios.
- 3.1.12 Gas.
- 3.1.13 Térmicas.
- 3.1.14 Domótica/Inmótica.

TEMA 4. MANTENIMIENTO DE ACABADOS E INSTALACIONES

Introducción.

- 4.1 Concepto de Mantenimiento.
- 4.2 Coste de Mantenimiento.
- 4.3 Mantenimiento de acabados.
- 4.4 Mantenimiento de instalaciones.
- 4.5. Programas de mantenimiento.
- 4.6 Documentación.

TEMA 5. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

Introducción.

- 5.1. Obras de mejora destinadas al control demanda energética.
- 5.2. Mejora de la eficiencia energética.
- 5.3. Implantación de energías renovables.
- 5.4 Certificación energética y CTE.
 - 5.4.1 Código Técnico. DB HE.
 - 5.4.2 Certificado energético.
 - 5.4.3 Etiqueta energética.
- 5.5 Directivas de UE.
- 5.5. Directivas de la UE
- 5.6. La modificación del DB-HE

Cronograma

- a) Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1ª	TEMA 1. LIBRO DEL EDIFICIO Exposición general sobre el Libro del Edificio Ejemplo de estructura general de un Libro del Edificio.
2ª	TEMA 2. INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS / INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS Exposición teórica del contenido. Casos prácticos: Determinación de la obligación de un edificio de pasar la ITE / IEE.
3ª	TEMA 3. TIPOLOGÍAS DE INSTALACIONES EN EDIFICIOS Y VIVIENDAS. Exposición teórica.
4ª	TEMA 4. MANTENIMIENTO DE ACABADOS E INSTALACIONES. Exposición teórica de las características básicas de las instalaciones. Ejemplo práctico de manual de uso y mantenimiento de acabados de un edificio de viviendas. Listados de materiales y Libro del Edificio. Manual de Mantenimiento de las instalaciones de un edificio.
5ª	TEMA 5. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA. Principales aspectos. Ejemplo práctico Certificado energético e interpretación de etiqueta.

b) Alumnos on line: durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE-ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

1) Para el alumnado presencial:

- **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
- Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
- Preparación por parte de los alumnos de los **ejemplos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su debate.

2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):

- **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
- Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
- **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.
- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freire) les

facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

- De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.
- De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.
- De 7 a 8,9 puntos: Notable.

De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA Y OTROS RECURSOS

Manuales:

Manual del Libro del Edificio de la Comunidad de Madrid

<http://www.madrid.org/bdccm/normativa/PDF/Calidad/Normas%20Tratadas.doc/CMOr170500.pdf>

Legislación:

Ley de Ordenación de la Edificación. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado.

http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/4B99F799-DF58-43D3-B090-12EC155F6017/95974/Ley_38_1999.pdf

Modificaciones

Ley 53/2002 de 30 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 24/2001 de 27 de diciembre, por la que se agrega una nueva circunstancia, la 4, a la letra a) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda.

<http://www.codigotecnico.org/web>

Ley de Medidas para la Calidad de la Edificación. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de la Presidencia de la CAM.

<http://www.madrid.org/wleg/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=537&cdestado=P>

Regulación del Libro del Edificio. Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM.

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2011/07/07/pdfs/BOE-A-2011-11641.pdf>