



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE INFORME DE TASACIÓN

La presente guía pretende marcar unas pautas para la elaboración de Informes de tasación donde se deberá tener en cuenta la finalidad de la valoración ya que condicionará el método y las técnicas de valoración a seguir. En la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, se marcan una serie de principios que deben ser tenidos en cuenta siempre que se realice una valoración para cualquiera de las finalidades integradas en el ámbito de aplicación de la presente Orden.

Principios

1. Principio de mayor y mejor uso

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas calidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, que permita obtener el mayor valor.

2. Principio de sustitución

El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

3. Principio del valor residual

El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

4. Principio de anticipación

El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

5. Principio de temporalidad

El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

6. Principio de finalidad

La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

7. Principio de probabilidad

Ante varias posibilidades de elección se elegirán aquellos que se estimen más probables.

8. Principio de proporcionalidad

Los informes se elaborarán teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

9. Principio de prudencia

Ante varias posibilidades de elección se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

10. Principio de transparencia

El informe deberá contener la información necesaria y suficiente detallando las hipótesis y documentación utilizadas.



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

Conceptos

Entre los términos más frecuentes que nos podemos encontrar tenemos conforme a la mencionada Orden ECO/805/2003,

Valor del inmueble

Para la valoración del inmueble, considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo:

- Inadecuación o adecuación por su diseño, o su consideración de interior.
- Su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
- El grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico-artístico.
- Afección por inconcreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etc.
- Apreciación o depreciación económica del mercado inmobiliario.

Valor de mercado

Es el de la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Valor de reemplazamiento o coste de reemplazamiento

Puede ser bruto o a nuevo y neto o actual.

- Coste de reemplazamiento- bruto o a nuevo (C.R.B).
Es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración otro inmueble de las mismas características. Incluye el valor de mercado del terreno, impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y en su caso, para la declaración de obra nueva y división horizontal del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras, costes de licencias y tasas de la construcción, coste de la construcción por contrata, gastos de administración del promotor,.....

Coste de Construcción por Contrata:

Es la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en este coste los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables, ni los acopios ni mobiliarios.

- Coste de reemplazamiento – neto o actual (C.R.N.).
Es el resultado de deducir del coste de reemplazamiento bruto (C.R.B.) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

Depreciación Física:

Deducción que se realiza sobre el coste de reemplazamiento bruto (C.R.B.) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.

Depreciación Funcional:

Deducción que se realiza sobre el coste de reemplazamiento bruto (C.R.B.) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina.



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

Vida Útil

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

Vida residual

Es el plazo de la vida útil de un inmueble, calculado desde la fecha de la tasación en adelante.

Valor máximo legal

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor de Capitalización

Es el valor de un inmueble en función de las rentas o rendimientos reales o potenciales que produce o puede producir.

Superficie Útil

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones, tendederos, etc.....) medida sobre la proyección horizontal de su cubierta, y excluyendo 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 100 cm² y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 m.

Superficie Construida sin partes comunes

Es la superficie útil definida en el apartado precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de incluir los elementos comunes de un edificio, es la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser justificados caso por caso en el informe de tasación.

Forma y Método de Medición de Superficies:

Se utiliza en primer lugar los planos aportados por la propiedad (sí han sido facilitados), y en 2º lugar los croquis levantados in situ. Sobre dichos documentos se realizan medidas de comprobación con el objeto de cotejar la realidad física con la documental, adoptándose la correcta a juicio del valorador.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH)

Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. No se incluyen los elementos especulativos.

Valor del suelo urbano

Se considera suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano y el urbanizable incluido en sectores por el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos que dispongan de acceso rodado y de servicios urbanísticos.
- Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- Los fraccionados en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

El suelo se valora teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación. Al valor de suelo así establecido, se aplica el aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal.

Valor de la construcción

Se consideran construcciones:

- Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

La construcción se valora calculando su coste actual, teniendo en cuenta su tipología edificatoria (vivienda colectiva, unifamiliar, adosada, etc.), uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

También se tienen en cuenta, si es el caso, el carácter singular y las obras de reforma que se hayan realizado.

Valor catastral

Este valor sirve de base o se toma como referencia en relación con determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas:

- *De carácter fiscal:* Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entre otros.
- *De carácter no fiscal:* expropiación, valoraciones urbanísticas, determinadas ayudas, becas y subvenciones públicas, etc.

Características más significativas:

Debe fijarse tomando como referencia el valor de mercado del bien inmueble, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Se estima a efectos fiscales y sólo se aproxima al 50% del valor real en el momento en que se realizan las Ponencias de valores, mediante la aplicación de un coeficiente de corrección.

Se calcula a través de un procedimiento reglamentariamente establecido, que constituye el sistema de valoración catastral. Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y es corregido en función de las características particulares del inmueble.

Ponencia de valores: Documento administrativo que recoge los valores del suelo y de las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere, así como la delimitación de suelo de naturaleza urbana y los elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales.



Métodos de Valoración

1. Método del Coste

Será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Fundamentalmente se utiliza cuándo no existe un mercado significativo o bien cuándo se trata de un inmueble en construcción con las obras paralizadas. Mediante éste método se calcula el valor de reemplazamiento que podrá ser bruto o neto.

2. Método de Comparación

Basado en el principio de sustitución (el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel), permite calcular el valor de mercado de un inmueble. Será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que reúnan una serie de requisitos tales como, existencia de mercado representativo, disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas y disponer al menos de seis transacciones u ofertas (muestras) de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado. Se estima el precio del Bien Inmueble que se formaría en el mercado en el caso de que un vendedor lo ofreciera, un comprador lo adquiriera, y ambos se pusieran de acuerdo en el precio de la compraventa. Para su cálculo se realiza un Estudio de Mercado disponiendo al menos de 6 ofertas no condicionadas o 3 transacciones reales. Los precios de estos datos se homogeneizan, aplicando coeficientes de ponderación para asimilar las ofertas testigos al inmueble a tasar. La normativa hipotecaria lo adopta como criterio prioritario de valoración de todo tipo de inmueble, excepto los vinculados a una explotación económica.

3. Método Residual

Se calcula siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

- Método Residual Dinámico,
Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados. Será de aplicación en terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados y en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación. Generalmente se utiliza para valorar suelos que aún no tienen la condición de solar (p.e. en suelo urbanizable).
- Método Residual Estático,
Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales. Será de aplicación a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Su uso más frecuente es para valorar un suelo calificado como urbano.

4. Método de Actualización de Rentas

Basado en el principio de anticipación, es decir, que el valor de un inmueble es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro. Será de aplicación a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas.

Para su utilización será necesario que se cumplan unos requisitos,

- Que exista un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- Que exista un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica.



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

Normativa a tener en cuenta

Para todas las finalidades de forma general

- Orden EHA/564/2008 por la que se modifica la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras
Orden EHA/564/08 - BOE nº 56 de 05/03/2008
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Aprobación del módulo M para determinar los valores de suelo y construcción de bienes inmuebles
Orden EHA1213/05 - BOE nº 107 de 05/05/2005
- Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras
Orden ECO/805/03 - BOE nº 85 de 09/04/2003
- Determinación de los módulos de valoración, a efectos de lo establecido en el apdo. Tercero del art. 71 de la ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
Orden - BOE nº 172 de 19/07/2000
- Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración
Orden - BOE nº 172 de 19/07/2000

Determinación del valor del suelo

- Real decreto legislativo 2/2008 texto refundido de la Ley de suelo
Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20/06/2008 - BOE nº 154 de 26/06/2008
- Aprobación del módulo M para determinar los valores de suelo y construcción de bienes inmuebles
Orden EHA1213/05 - BOE nº 107 de 05/05/2005



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

A efecto de garantía hipotecaria

- Ley 41/2007, Ley hipotecaria que modifica a la Ley 2/1981.
- Desarrollo de determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario
Real Decreto 685/1982 - BOE nº 83 de 07/04/1982
- Desarrollo de determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario
Real Decreto 685/1982 de 17/03/1982 - BOE nº 83 de 07/04/1982

Determinación de valores catastrales

- Orden EHA/3188/2006 por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el art. 30 y en la disposición transitoria 1ª de la Ley del catastro inmobiliario
Orden EHA/3188 - BOE nº 249 de 18/10/2006
- Aprobación del módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.
Orden - BOE nº 310 de 27/12/2000
- Aprobación del módulo de valor M para la determinación de los valores de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.
Orden - BOE nº 28 de 02/02/1995
- Normas técnicas de valoración y cuadro marco del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
Real Decreto 1020/1993 - BOE nº 174 de 22/07/1993
- Normas técnicas de valoración y cuadro marco del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
Real Decreto 1020/1993 de 25/06/1993 - BOE nº 174 de 22/07/1993



CAAT VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Valencia

Contenido mínimo

El Informe de tasación se confeccionará siguiendo la estructura que se fija en la Orden ECO:

- a) Solicitante de la tasación y finalidad legal.
- b) Identificación del inmueble y titular registral en el momento de la tasación.
- c) Comprobaciones y documentación.
- d) Localidad y entorno.
- e) Descripción y superficie del terreno.
- f) Descripción y superficie de la edificación.
- g) Descripción urbanística.
- h) Régimen de protección, tenencia y ocupación.
- i) Análisis de mercado.
- j) Datos y cálculo de los valores técnicos.
- k) Valores de tasación.
- l) Condicionantes y advertencias.
- m) Observaciones.
- n) Fecha de emisión, caducidad y firmas.
- o) Documentación anexa al informe.

En la página Web del colegio, dentro del apartado "Ejemplo Documentos" se encuentra disponible un ejemplo de tasación mediante el Método de Comparación, por considerarlo uno de los más frecuentes.