

# Valoración de Inmuebles para el mercado hipotecario







TINSA realiza tasaciones inmobiliarias en países como España, Portugal, Argentina, Chile, Francia y Alemania con un concepto global de la valoración. Este concepto reside fundamentalmente en la combinación armónica de las exigencias normativas locales con los planteamientos básicos de la normativa española (normalmente más exigente), plasmada en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de Noviembre de 1994. A continuación se explica en qué consiste tal procedimiento.





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

# La valoración de inmuebles para el mercado hipotecario

## Paso a paso

El informe de tasación y los criterios, métodos y comprobaciones que debe utilizar el tasador están regulados por la orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoración para determinadas entidades financieras.

### 1. Los fines de la valoración como condicionante del método a seguir

El conocimiento de los fines de la valoración se sitúa en la primera fase del proceso y es previo a la valoración en sí misma. Es imprescindible que desde el primer momento el tasador conozca los fines de la valoración porque éstos van a condicionar la elección del método adecuado.

Existen cuatro métodos de valoración generalmente aceptados:

- Método del Coste
- Método de Comparación
- Método de Capitalización
- Método Residual

### Método del Coste

Al hablar del Método del Coste hay que hacer distinción entre Coste Reposición Bruto y Coste Reposición Neto o Coste Reposición Depreciado.

El Coste de Reemplazamiento-Reposición Bruto o a Nuevo (CRB) es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar un activo por otro nuevo de las mismas características (con la misma capacidad y utilidad de la propiedad existente) pero que utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

El Coste de Reemplazamiento-Reposición Neto o Actual (CNR) es el resultado de deducir del CRB la Depreciación física y funcional que tenga el activo en la fecha de la valoración. Es el valor generalmente admitido en contabilidad y auditorías.

El método del Coste de Reposición es el adecuado cuando se valora para alguno de los siguientes fines:

- Valoración del coste de un proyecto de construcción.
- Cálculo de las amortizaciones correctas.
- Cálculo del coste de reemplazamiento o construcción de algún activo fijo que se prevé sustituir o construir directamente por una empresa.

- Control de la marcha y gastos de una obra en curso.
- Cálculo de certificaciones para las entregas parciales de créditos hipotecarios a la construcción.

### Método de Comparación

El Método de Comparación está basado en la comparación del bien tasado con otros semejantes de los que se conozca el precio de venta reciente. Su base es principalmente estadística, y su utilización requiere una serie de cautelas que eviten comparar entre sí inmuebles que puedan resultar diferentes aunque no lo parezcan a primera vista.

La definición de valor de mercado es la siguiente: el importe neto que razonablemente podría esperar recibir el vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existan un vendedor y al menos un comprador potencial, ambos correctamente informados de las características del inmueble, que actúan libremente y que ninguno de ellos tiene un interés especial en la operación.

El valor de mercado es, por su naturaleza, el más apropiado como utilizable ante terceros y, entre otros, para los siguientes fines:

- Asesoría en compras o ventas de inmuebles.
- Valoración para obtención de créditos.
- Valoración de inversiones inmobiliarias.
- Asesoramiento en la gestión de empresas para evaluar

decisiones alternatide compra, venta o alquiler.

Valoración de inmuebles como activos fijos en el caso de fusión, escisión o adquisición de empresas y aportaciones no dinerarias.

A continuación recogemos algunos de los elementos más llamativos del Informe de Tasación. La hoja Resumen del Informe recoge los datos más significativos de la tasación (precio y advertencias inclusive) y foto del inmueble valorado



### Método de Capitalización

El Método de Capitalización analiza el inmueble desde el punto de vista de los rendimientos que produce o puede producir para un inversor medio.

Parte del estudio de las rentas netas, producidas en el caso de inmuebles alquilados, y del análisis del flujo de caja previsto para los años futuros, en el caso de inmuebles explotados directamente por el propietario (hoteles, clínicas, residencias de ancianos, clubes deportivos, canteras, minas, etc.).

La clave del método es la correcta utilización del tipo de capitalización a emplear.

Los fines para los que es más adecuado este método son los mismos que para el caso del valor de mercado, pero desde el punto de vista del inversor [Se considera un camino indirecto de calcular el valor de mercado]. Son los siguientes:

- Asesoría en inversión en inmuebles.
- Valoración para la obtención de créditos hipotecarios en inmuebles alguilados o en explotación.
- Valoración de inversiones.
- Asesoramiento en la gestión de inmovilizado de las empresas para evaluar alternativas de compra, venta, alquiler o explotación propia.
- Valoración de activos fijos para el caso de fusiones, divisiones o adquisiciones de empresas.

Una vez establecidos los fines y condiciones de la valoración, el tasador debe dejar claro que su responsabilidad sólo se asume frente al cliente que le encarga el trabajo y para los fines y condiciones aceptadas.

### Método Residual

Los Métodos Residuales tienen como objetivo calcular el valor de mercado de los terrenos o de los edificios que se van a rehabilitar cuando no es posible utilizar, por falta

> de datos fiables, el método de comparación.

TINSA Adoptan el punto

de vista de un promotor que se planteara la compra de un terreno para desarrollar en él una promoción y deben por tanto analizar el proceso completo

La descripción del inmueble v barrio en que se ubica recoge datos de construcción, calidad, distribución, servicios y

de la promoción que produzca el mayor y mejor uso del terreno valorado.

### 2. Qué debe aportar quien encarga una valoración

Para desarrollar este punto es necesario explicar que el trabajo del tasador es básicamente emitir una opinión cualificada sobre lo que él considera el valor de un inmueble determinado. Para formarse esa opinión, el tasador debe de conocer una serie de datos que obtiene de diferentes fuentes. Aguí vamos a hablar de los que proporciona el cliente, que tienen trascendencia capital en la buena marcha del trabajo.

Principalmente consisten en:

- a. Instrucciones sobre la finalidad y objetivos del trabajo.
- b. Documentación Registral.
- c. Documentación gráfica.
- d. Otros documentos.
- e. Informaciones verbales de distinto tipo.
- a. Instrucciones sobre la finalidad y objetivos Su importancia ya se ha explicado más arriba.

### b. Documentación registral

Debe constar, al menos de uno de estos tres documentos:

- Fotocopia de la escritura.
- Certificado Registral.
- Nota simple informativa.

La fotocopia de la escritura contiene todos los datos que hay que comprobar, que son los siguientes:

- La descripción de la finca, que incluye dirección, linderos y número de plantas. Se debe hacer constar cualquier discrepancia entre lo que refleja el documento y la realidad.
- Superficies. Esta comprobación implica que se debe medir el inmueble y tomar el numero de datos necesarios que permita obtener su superficie con un error inferior al 5%.
- La calificación legal de la vivienda. La escritura indica si la vivienda está acogida a cualquier tipo de protección oficial y, en caso de que así sea, suelen recoger los siguientes datos:
- Tipo de Protección (Grupo 1.º, Subvencionada, de Promoción privada, etc.)
- Número de Expediente de calificación provisional.
- Fecha de calificación definitiva.

En muchas ocasiones, la única manera de conocer si una vivienda es de protección oficial y de calcular su valor máximo legal es a través de los datos de la escritura.

Si el objetivo es valorar además las cargas del inmueble, es imprescindible también la nota simple del registro actualizada.

No disponer de ninguno de los documentos citados nos impediría identificar registralmente el inmueble tasado.

No disponer de la fotocopia de la escritura implica que no se tiene constancia de si se trata de una vivienda de protección oficial o no.

La comprobación registral es especialmente importante en el caso de compra-ventas y valoraciones para créditos hipotecarios y en general cuando la finalidad es la garantía a terceros.

- c. Documentación gráfica
- Planos acotados. En todos los casos es necesario aportar alguno de los documentos siguientes:
- Inmuebles terminados. Siempre que sea posible, es conveniente aportar algún plano o croquis del inmueble. Cuando no existen planos es necesario levantar un croquis que permita comprobar la superficie, con lo que se encarece y retrasa la tasación.
- Inmuebles en rehabilitación. Es indispensable aportar alguno de los siguientes documentos:
- 1. Planos de cotas del Proyecto de Rehabilitación.
- 2. Croquis acotado de la vivienda que refleja su estado actual y final si se pretende ampliar, con las cotas necesarias para comprobar su superficie.
- Inmuebles en construcción o en proyecto. Es indispensable aportar en todos los casos un ejemplar del proyecto correspondiente.

### d. Otros documentos

En caso de que el bien a valorar esté arrendado, se deberá adjuntar una fotocopia del contrato de arrendamiento y declaración del propietario sobre las rentas actuales y estado de pago de las mismas. Si el tasador no puede disponer de estos documentos, la valoración quedará condicionada a la veracidad de los datos de alquiler aportados por el propietario.

En el caso de que el inmueble este en construcción, es necesario aportar fotocopia de la Licencia Municipal de Obras y la última Certificación de Obra emitida por la dirección facultativa. Por tanto, la no existencia de estos documentos hará que la valoración quede condicionada y supeditada a su posterior entrega.

En el caso de que se valoren viviendas de protección oficial en construcción, es necesario adjuntar fotocopia de la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial.

En el caso de locales comerciales es necesaria la fotocopia de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del inmueble en que se ubica, por si existieran limitaciones a su uso.

Cuando se valoren inmuebles relacionados con una explotación económica (Hoteles, Colegios, Clínicas, Minas, etc.) es necesario aportar balances de los últimos tres años y balances provisionales en el caso de que exis-

En el caso de fincas de regadío se deben aportar los documentos de legalización del agua de riego.

### e. Informaciones verbales

Los documentos anteriores deberán complementarse con las explicaciones que se crea necesarias por parte del solicitante o tasador.

### 3. El trabajo del tasador y el control de la sociedad de tasación

El trabajo del tasador comienza con la aceptación de las condiciones y finalidad del trabajo y su primera etapa es el estudio de la documentación aportada por el cliente.

A continuación es necesario dar los siguientes pasos:

### a) Visita al inmueble a valorar

Tiene como fin realizar comprobaciones de la documentación y la toma de datos complementarios.

Dentro del capitulo de las comprobaciones y teniendo en

cuenta que éstas pueden variar de acuerdo con la finalidad de la valoración, se deben realizar las siguientes:

- Comprobación de la dirección real y comparación con la que figura en la escritura.

La información de mercado recoge datos de seis inmuebles similares con sus descripción y condiciones de venta.



- Comprobación de los linderos reales y comparación con los que figuran en la escritura.
- Comprobación de la superficie real y comparación con la que figura en la escritura o planos aportados.

Esta comprobación implica una medición que puede ser completa en caso de que no existan planos, o de una serie de medidas de comprobación cuando el tasador dispone de planos acotados o a escala.

- Comprobación de que la forma y distribución del inmueble coincide con la de los planos y/o la licencia aportados.

En la visita, además, se toman datos sobre las características constructivas, acabados, instalaciones, infraestructuras y accesibilidad del edificio.

Se comprueba, además, el estado de conservación y se intenta averiguar la edad del edificio con la mayor exactitud posible.

Por último se comprueba la existencia de servidumbres visibles.

Hay que tener en cuenta que la inspección que realiza el tasador es puramente ocular (no realiza pruebas de resistencia, ni calas en los muros, por ejemplo.)

En muchas ocasiones la presencia del solicitante de la valoración ayuda a aclarar dudas sobre localización o identificación, y puede aportar datos valiosos difíciles de obtener por otros medios.

### b) Otros trabajos de campo

En muchas ocasiones es necesario recorrer el entorno del inmueble con el fin de obtener datos adicionales de gran transcendencia para la valoración tales como: tipo de loca-



les y grado de ocupación de los mismos, estado de conservación y antigüedad del resto de los edificios del entorno, tráfico peatonal y de vehículos, facilidad de aparcamiento, proximidad a líneas de transporte urbano, ambiente de la zona, etc.

Una hoja complementaria especifica el estado de ocupación del inmueble, identificación registral, comprobaciones urbanísticas, condicionantes y advertencias.

Puede ser necesario realizar alguna comprobación adicional en el Ayuntamiento o Gerencia Municipal correspondiente sobre las características urbanísticas del inmueble, usos permitidos, condiciones para la obtención de la licencia de apertura, etc.

### c) Obtención de información de mercado

Por su especial trascendencia, esta actividad que puede ser en parte trabajo de campo y en parte trabajo de gabinete, merece una atención especial.

El principio sobre el que se basa la obtención de información de mercado es la utilización de diferentes fuentes de información que se comparan entre sí con el fin de evitar los inevitables sesgos que cada fuente de información produce. El fin de la operación es la obtención de un número suficiente de datos referidos a ventas reales de inmuebles comparables al tasado.

Las fuentes de información de los tasadores se van creando con su labor profesional y en cada tipo de valoración o incluso en cada zona es necesario adaptarse a las fuentes más adecuadas entre las disponibles.

Esta parte del trabajo llega a ser más complicada de lo que parece a primera vista, pues no siempre es fácil conseguir la información deseada. Muchas valoraciones exigen numerosas horas dedicadas a esta actividad que no es percibida del todo por el cliente.

### d) Trabajo de gabinete

A lo largo de las tres fases anteriores, el tasador ha ido acumulando información de todo tipo, ahora es el momento de ordenarla, compararla, y sacar las conclusiones necesarias.

La primera elección es la del método o métodos de valoración que son más adecuados al fin y a la naturaleza del inmueble.

Una vez establecidos, se procede a la redacción del informe, lo que permite ordenar sistemáticamente toda la información obtenida y comprobar que no se ha dejado de hacer ninguna de las comprobaciones necesarias.

El siguiente paso es la aplicación del método o métodos elegidos a la información anterior y la decisión sobre cual es el valor de tasación más adecuado según la opinión del tasador.

### e) El control de la sociedad de tasación

El trabajo el tasador individual termina al acabar el apartado anterior. Las sociedades de tasación deben establecer un control sobre el trabajo de los tasadores individuales que permita garantizar que la elección del método ha sido correcta, que los pasos dados son los necesarios y que la conclusión se ha obtenido de forma coherente.

### 4. Informe de valoración que debe recibir quien encarga una valoración inmobiliaria

El informe de valoración es lo que el cliente recibe como resultado del trabajo del tasador y, por tanto, lo único sobre lo que puede comprobarse la bondad del trabajo realizado.

Los fines del informe son los siguientes:

- Exponer con claridad todas las circunstancias que tienen trascendencia en la determinación del valor del bien.
- Demostrar que el tasador ha dado todos los pasos necesarios y ha realizado las comprobaciones que se requieren para valorar correctamente.
- Permitir que el trabajo del tasador, sus deducciones y datos de partida puedan ser conocidos por el cliente.
- Expresar la opinión del tasador sobre el valor del bien teniendo en cuenta la finalidad de su trabajo y las circunstancias que en él concurren.
- Limitar la responsabilidad del tasador a los términos pactados con el cliente.

Para cumplir estos fines, todo informe de valoración debe constar de los siguientes elementos:

### - Fecha de la valoración

El valor de las cosas cambia con el paso del tiempo y es de la mayor importancia conocer la fecha de la valoración. Si la visita o la toma de datos se hubieran hecho en una fecha significativamente anterior, deberá indicarse esta circunstancia.

- Criterio o criterios de valoración empleado

Debe justificarse la elección del criterio y del método de valoración empleados (valor de mercado, coste de reposición, métodos de comparación, capitalización o méto-

TINSA

dos residuales) en función de los fines de la valoración, y debe explicarse suficientemente cualquier otro criterio adoptado cuando no sea alguno de los señalados. Debe indicarse cualquier calificativo o matización de los términos anteriores, explicando minuciosamente su significado.

La documentación gráfica incluye fotos del interior y exterior del inmueble

Cuando el inmueble valorado para su uso actual, tenga un valor de mercado significativamente diferente para un uso alternativo, deberá indicarse este último y las circunstancias que hacen posible o dificultan el cambio de uso actual por el alternativo.

En el caso de valoraciones realizadas de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario, es frecuente omitir la definición de los criterios empleados porque están suficientemente definidos y explicados en dicha normativa.

### - Información y presunciones

Deben indicarse las fuentes y la naturaleza de la información conseguida como, por ejemplo, información sobre los datos registrales, arrendamientos, limitaciones legales al precio de venta, licencias de obra, estado y características del planeamiento que afecta al inmueble, plazos de ejecución, notificaciones legales, servidumbre,

Deben indicarse y explicarse suficientemente las presunciones realizadas cuando sean necesario hacerlas y señalar todos los datos que no hayan sido suficientemente verificados.

### - Razonamientos v cálculos efectuados

Se deben incluir los cuadros de valores unitarios, desgloses, cálculos y explicaciones que sean necesarios para la mayor comprensión del procedimiento de valoración.

### - Cláusula de secreto

Puede existir una cláusula de secreto en la que se establezca la prohibición de publicar todo o parte del informe de valoración o cualquier referencia al mismo en circulares, documentos o informes, sin la autorización por escrito del tasador y en ningún caso fuera de la forma y contexto en el que aparezcan en el informe.

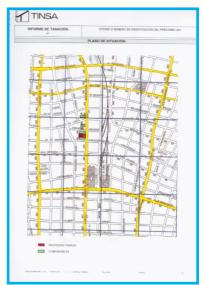
### - Responsabilidad frente a tercero

Hay veces en que el certificado de valoración se usa para

otros fines, como puede ser la utilización del certificado de valoración por la empresa por cuenta de la cual se realiza, con objeto de justificar la garantía ofrecida para la obtención de un préstamo, o para la venta de su activo.

Los deberes y responsabilidades del tasador por la reali-

La situación del inmueble se concreta en un plano que le vincula con su entorno



zación adecuada de su trabajo profesional se asumen únicamente frente al cliente que le encomendó el traba-

En algunos casos es conveniente incluir una cláusula de secreto redactada de forma que en ella se limiten las posibles fuentes de responsabilidad del tasador.

### - Firma del informe

El informe debe ir firmado por persona cualificada como tasador, por lo que deberá figurar su titulación y si fuera necesario la confirmación de que cumple los requisitos que le capacitan como tasador.

### - Anexos

Pueden incluirse como anexos las copias de documentos, informes o explicaciones que se crean necesarias para apoyar el informe de tasación.

### 5. Los valores añadidos de una sociedad de tasación

Las ventajas o valores añadidos que una sociedad de tasación aporta sobre el trabajo de tasadores individuales es la justificación de su existencia y deben ser convenientemente explicadas.

Son tres las principales ventajas:

- a. Control de las valoraciones.
- b. Control, selección y formación constante de los tasa-
- c. Concentración, organización y explotación de la información que el trabajo de la tasación genera.

### a) Control de las valoraciones

El punto más delicado del funcionamiento de una sociedad de tasación es el control de las valoraciones. Quien

TINSA

controla, con qué medios y con qué criterios, es lo que hace que el control sea eficaz o simplemente nominal.

Es imprescindible que el control se realice por tasadores especializados en esa tarea de control, y por supuesto, que sean distintos

Un croquis permite apreciar la distribución concreta del inmueble.

del tasador que haya hecho la valoración controlada.

### b) Control, selección y formación constante de los tasadores

La base de una buena sociedad de tasación es la calidad de sus tasadores, ya que de ellos depende la calidad de la tasación.

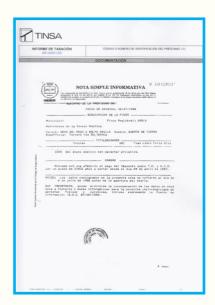
Es imprescindible el establecimiento de métodos comunes y la existencia de criterios objetivos basados en el control de valoraciones que permitan juzgar la calidad de los tasadores que trabajan para una sociedad. La formación constante, actualizando o ampliando conocimientos y la puesta al día de las novedades de la normativa se hace cada vez más imprescindible en unos momentos como los actuales de frecuentes y considerables cambios normativos. La selección del tasador adecuado para cada valoración, y la exclusión de aquellos que no se adapten a las necesidades de la profesión son la base de la mejora progresiva de calidad que debe conseguirse a largo plazo.

### c) Concentración, organización y explotación de la información

El trabajo de valoración exige un estudio constante de ventas realizadas que genera un valiosa información. Esta información es más importante cuanto más numerosos y fiables son los datos y cuanto mejor organizados estén.

Las sociedades de tasación están en una situación favorable para conocer el mercado inmobiliario pero, para ello, es necesario que se den las siguientes condiciones:

- Recoger un número de datos fiables muy elevado.
- Contar con equipos y programas informáticos que permitan organizar y explotar los bancos de datos obtenidos.



El Informe del Tasador se apoya con la reproducción de documentos públicos v privados

# La tasación, en cinco puntos

El proceso básico de realización de una tasación por parte de TINSA puede resumirse en cinco puntos:

### 1. Primeros contactos con la entidad financiera Encargo del trabajo

Tras una fase previa en la que se determina con el cliente qué información necesita exactamente para realizar su trabajo, cada uno de los encargos concretos de valoración es atendido por personal especializado de TINSA, que recaba los documentos e información necesarios de la persona que realiza el encargo y elige, en función de los datos, el tasador más apropiado.

### 2. Estudio de documentos

Arquitectos e ingenieros especializados en labores de tasación examinarán minuciosamente los documentos que son necesarios para valorar:

- Escritura de propiedad
- Contratos y recibos de alquiler
- Proyectos
- Licencias de obras
- Licencias de apertura
- Cédulas de calificación de V.P.O.
- Balances, etc.

De esta manera, y tras su análisis toda la información disponible estará preparada para ser utilizada en las fases siguientes.

### 3. Comprobaciones

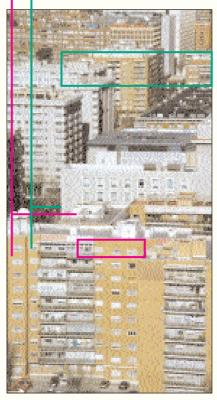
Básicamente se realizan las siguientes:

- Visita al inmueble:
- Dirección.
- Linderos.
- Superficies.
- Descripción.
- Exploración del entorno.
- Comprobaciones urbanísticas.
- · Obtención de información de mer-
- Comprobación de calificación como V.P.O. y cargas permanentes que figuren en la escritura.
- Comprobaciones relativas al alqui-

### LOS VALORES DE TINSA

Arquitectos e ingenieros especializados en tasación Doble sistema de control Experiencia internacional Responsabilidad Civil Procedimientos normalizados, homologados y comprobables Asesoramiento a clientes Gestión telemática Aplicación personalizada Precios competitivos

- Datos del inmueble, registrales, y del solicitante
  - Descripción del edificio, gastos, entorno, etc.
    - Información de mercado
      - Documentación registral y gráfica
        - Opinión del tasador



- Envío del Informe a Control
- Contraste con base de datos y Control
- Ratificación o modificación del Informe

### 4. Emisión del Informe.

Es en este punto cuando los tasadores que intervienen en la valoración contrastarán toda la información obtenida con sus propios datos históricos.

Sólo esta importante tarea de contraste permitirá la elaboración de un Informe riguroso y fiable que pretende:

- Exponer con claridad todas las circunstancias que tienen trascendencia en la determinación del valor del bien.
- Demostrar que el tasador ha dado todos los pasos necesarios y ha realizado las comprobaciones que se requieren para valorar correctamente.
- Permitir que el trabajo del tasador, sus deducciones y datos de partida puedan ser conocidos por el cliente.
- Expresar la opinión del tasador sobre el valor del bien, teniendo en cuenta la finalidad de su trabajo y las circunstancias que en él concurren.
- Limitar la responsabilidad del tasador a los términos pactados con sus clientes.

### 5. Control de TINSA

El Informe del tasador se envía por modem telefónico a un grupo de tasadores de control. Este grupo de tasadores especializados en tareas de control revisará el informe transmitido por "modem" telefónico, así como todos los documentos recabados.

Tras compararlos con las bases de datos de TINSA (que actualmente cuenta con más de 1,2 millones de registros sobre inmuebles en España), los tasadores de control tendrán en sus manos la información suficiente para emitir o no el Certificado de Tasación.

Si el Informe no es absolutamente riguroso, se procederá a su modificación. Si lo es, el tasador o tasadores especializados recibirán la autorización que les posibilita confirmar la validez de la tasación efectuada.