MÓDULO 6: TASACIÓN DE GARANTÍAS

1. LA TASACIÓN DE INMUEBLES COMO GARANTÍA.

Las tasaciones deben respetar unas normas concretas con el doble objetivo de:

- Que la tasación proporcione un valor prudente del inmueble a largo plazo, aunque se aparte del precio de mercado en el momento de la valoración.
- Favorecer la comprensión de los criterios técnicos seguidos, los elementos y las razones que se tienen en cuenta para la valoración.

La tasación es una estimación del valor del inmueble para un desarrollo normalizado de los mercados y no una certificación de garantía de valor a largo plazo.

1.1. La tasación de los bienes inmuebles en la ley reguladora de los contratos de crédito.

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo y podrá ser realizada por:

- Una sociedad de tasación
- Un servicio de tasación de la entidad de crédito
- Un profesional homologado

Quien realice la tasación deberá ser independiente del prestamista y utilizar normas fiables según la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Los gastos de tasación los tiene que pagar el cliente, por lo que tiene derecho a una copia o el original si no se formaliza la hipoteca. Si la realiza la entidad, el cliente debe saber el precio y la identidad de la tasadora.

El cliente puede aportar una tasación certificada por un tasador homologado con una antigüedad menor de 6 meses, lo que obliga a la entidad a aceptarla, aunque esta pueda realizar comprobaciones adicionales sin coste para el cliente.

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo.

➢ **La tasación podrá ser realizada por:**

- una sociedad de tasación,
- un servicio de tasación de una entidad de crédito, o
- un profesional homologado.

→

- Ser independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario
- Utilizar normas de tasación fiables reconocidas internacionalmente. **ECO**/805/2003.

➢ **La nueva Ley señala:**

Gastos de tasación. ⇩ A cargo del cliente. ⇩ Derecho recibir copia u original sino se formaliza.	Tasación de la entidad a cargo del cliente. ⇩ Derecho a conocer precio y tasadora.	Tasación aportada cliente Certificada y no caducada (6m). ⇩ La entidad debe aceptarla. No condiciona la operación. Si pide otra, a su coste.

1.2. Tasaciones obligatorias: la tasación eco

Se denominan TASACIONES ECO las reguladas por la Orden ECO/805/2003 y son obligatorias para las siguientes finalidades:

- Garantía hipotecaria
- Cobertura de provisiones técnicas de las aseguradoras
- Determinación del patrimonio de IICI y de Fondos de Pensiones

Y son necesarias para la ejecución de un bien hipotecado, ya que exige que el tipo se subasta no sea inferior al 75% del valor tasado, adjuntando el certificado de tasación a la escritura de constitución de la hipoteca.

1.3. Requisitos de las tasaciones eco

CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Según la Orden ECO la tasación para fin hipotecario está determinada por el valor hipotecario que define como:

Valor del inmueble teniendo en cuenta:

- Venta futura del inmueble (prudente)
- Condiciones de mercado
- Su uso.
- Usos alternativos.

No se incluye ningún elemento especulativo.

Las viviendas VPO están sometidas a precios máximos por la legislación específica.

FORMA Y CONTENIDO:

La misma Orden ECO enumera los requisitos que deben cumplir los certificados:

- Indicar expresamente el cumplimiento de la ley
- Fecha de informe, que es la fecha de tasación, antes de que pasen dos meses de la inspección ocular o seis meses para los terrenos o casos justificados en el informe.
- Las tasaciones caducan a los seis meses de la fecha de emisión del informe.

Contenido mínimo del **certificado de tasación**:

- Denominación social del tasador y número inscripción en Registro BE
- En papel con el membrete de la sociedad tasadora y mención del número de páginas. Además, se podrá archivar por medios electrónicos.
- Indicar la finalidad legal de la tasación.
- Referencia precisa al informe de tasación que certifica.
- Localización, tipo, identificación registral y catastral, superficies, estado y titular registral.
- Métodos de valoración utilizados
- Valor de tasación, limitaciones de dominio, valor a efectos de seguro.
- Fecha de emisión, última visita al inmueble y fecha límite de validez.
- Firmado por un representante de la entidad emisora.
- Cualquier otra información requerida por la normativa específica según la finalidad.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

- Documento con la información catastral gráfica del inmueble o planos y emplazamiento
- Documento de identificación registral y catastral
- Copia de licencia de obra en edificios en construcción o rehabilitación. Y si están en proyecto el presupuesto de ejecución material.
- Copia de cédula de calificación en casos de protección pública
- Copia del certificado de titularidad y cargas
- Si están arrendados, copia del contrato de arrendamiento
- Copia de Balance y PyG de los últimos 3 años si es explotación económica.

TASADOR: REQUISITOS

- Homologación, previa constitución de un seguro de responsabilidad civil.
- Obligación de inscripción en el registro oficial de las sociedades de tasación.
- Independencia y secreto.
- Deberán poseer un título universitario en arquitectura y/o ingeniería, y estar especializados en la tasación de un determinado tipo de propiedad.
- Las entidades de tasación están registradas y supervisadas por el banco de España.

El tasador podrá emitir el informe de tasación hipotecaria, aunque no posea la documentación registral del inmueble objeto del mismo, si bien dicho informe deberá estar condicionado a la aportación de dicha documentación.

1.4. Métodos de tasación

Los métodos de tasación se agrupan en las siguientes metodologías:

Método De Comparación*:* El más utilizado, compara en valorar el bien por comparación con otros similares de valor conocido. Al menos utiliza 6 inmuebles "testigo" para promediar el valor por metro cuadrado.

Método Residual*:* A falta de suficientes "testigo" para el método anterior se utiliza este, consiste en calcular el valor de la construcción finalizada y restarle los gastos a realizar para su finalización.

Método de Capitalización*:* Usado cuando el inmueble produce rentas. Consiste en actualizar a la fecha de tasación las rentas netas que generará el inmueble.

Método de Flujos de Caja: Se utiliza para inmuebles de explotaciones económicas. Determina el valor mediante los flujos de caja que se estima que va a generar el inmueble durante un periodo, asumiendo su venta al final del mismo.

Método del Coste*:* Consiste en calcular el valor de reposición del inmueble.

	Comparación	Residual	Capitalización	Flujos caja	Explotación	Coste reposición
Act Servicios			X	X		Alternativa (A)
Act Dotacionales			X	X		(A)
Fincas agrícolas					X	(A)
Inm. Explotación			X	X		(A)
Inm. Renta			X	X		(A)
Locales	X		X	X		(A)
Naves			X	X		(A)
Oficinas			X	X		(A)
Promoción		X				(A)
Residencias			X	X		(A)
Suelo en desarrollo		X				(A)
Suelo finalista		X				(A)
Suelo rústico	X				X	(A)
Vivienda	X					(A)

1.5. Las valoraciones RICS

Además de las tasaciones obligatorias en nuestra normativa, se utilizan otro tipo de valoraciones. Las más comunes internacionalmente son las RICS.

Estas distinguen los siguientes métodos de valoración:

Valor de Mercado*:* Precio al que podría venderse el inmueble a la fecha de tasación, y en condiciones de libre mercado, es decir que cumpla los siguientes requisitos:

- Vendedor y comprador sin vinculación previa
- Comercialización adecuada y sin información privilegiada
- Precio consecuente con la oferta pública
- No incluye impuestos ni gastos de comercialización.

Renta de Mercado*:* Renta estimada por la que un bien podría arrendarse en una transacción libre, en la fecha de valoración, con comercialización adecuada y según unos “términos de arrendamiento adecuados” que deben quedar reflejados en la valoración.

Valor de Inversión*:* Valor para un inversor como objeto concreto de su inversión.

Valor Razonable*:* Valor de intercambio entre comprador y vendedor interesados, informados y mediante una transacción libre.