

# MÓDULO I: VALORACIONES INMOBILIARIAS

## TEMA 1

### INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

#### Índice de Contenidos

1. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN.....	1
2. DEFINICIÓN Y OBJETIVO .....	1
3. SECTOR DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS.....	2
4. BIBLIOGRAFIA.....	2



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN

Una valoración de un bien inmueble, es por muchos aspectos, la base de aplicación de muchos y diversos procedimientos en la vida de los usuarios. Es por ello que la necesidad de valorar un bien, se hace imprescindible, para todo tipo de titulares, en algún momento, de la vida de un bien inmueble. En el momento de la compraventa, en la aplicación de impuestos, en la realización de obras y promociones, en los casos donde se presenta como garantía, etc...

No hay hipoteca sin tasación. Cuando un cliente solicita a una entidad financiera una hipoteca para comprar una vivienda, siempre se realiza una tasación. Este caso no se da cuando el cliente compra una vivienda directamente al promotor y se subroga en el préstamo hipotecario, ya que existe una tasación anterior.

Estos últimos años, la palabra "tasación" se ha convertido en un término cada día más habitual y creemos que es interesante profundizar un poco para saber qué son, cómo se hacen y para qué sirven, de una forma sencilla y clara.

## 2. DEFINICIÓN Y OBJETIVO

La tasación inmobiliaria es la determinación del **valor** de un **bien inmueble**, de acuerdo con una serie de criterios establecidos por el mercado donde se va a hacer uso de esa valoración, durante un ámbito temporal y teniendo en cuenta los precios reales del mercado. Más del 90% de las tasaciones realizadas tienen como finalidad la constitución de garantías hipotecarias.

La tasación de una vivienda generalmente la solicita una entidad financiera, cuando tiene que conceder un crédito a la persona que quiere comprar dicha vivienda, con el objetivo de valorar la garantía hipotecaria del crédito; también la puede solicitar el vendedor de la misma si quiere tener una referencia para determinar el precio de venta.

Objeto es obtener documento legal con reflejo del valor de mercado de un bien.

Se puede Tasar:

- Las parcelas, edificios o parte de edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridos al suelo.
- Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al suelo.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.

- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Etc.

### 3. SECTOR DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS

En el marco de referencia de las valoraciones inmobiliarias presenta cada vez más una necesidad de adaptación de los agentes que intervienen. Clientes, inversores, entidades bancarias, profesionales, etc... se enfrentan a los cambios significativos del sector. La especialización, el conocimiento transversal y la interacción hombre máquina, han actualizado la idea del valorador y los resultados que se esperan, el análisis predictivo y la reducción de los plazos de entrega, casi a tiempo real [1]. Aunque las técnicas analógicas [2] de tratamiento de los datos econométricos de los mercados para la aplicación en los métodos de valoración, aún se resisten y el profesional se encuentra con métodos mixtos de trabajo, combinando herramientas y datos de carácter digital, con mecánicas de análisis analógico.

Desde el punto de vista del encargo de las tasaciones, según los datos del Consejo General del Notariado [3], la compraventa de viviendas cayó un 2,9% interanual en el tercer mes del año, aunque los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda aumentaron hasta casi un 7% con respecto al año pasado. También la AEV en el Informe Observatorio de la Valoración [4], concluye que existe un desajuste de salarios-precios de la vivienda, que principalmente es el origen de la limitación del acceso a la vivienda en España. Así lo ratifican los expertos profesionales tasadores [5], destacando el insuficiente flujo de créditos para la nueva construcción, y para las herencias del sector propiciadas por la crisis.

El 90% de los encargos profesionales que se llevan a cabo son para la finalidad de crédito hipotecario, de manera que las entidades bancarias, cara visible de acceso al crédito para la inversión, generan un encargo a través de las entidades tasadoras que figuran registradas como sociedades de tasación homologadas en el Banco de España, asignando estas un tasador adscrito a ellas para la realización y firma de las valoraciones cuya finalidad figura en el artículo 2 de la Orden ECO805/2003 [6].

### 4. BIBLIOGRAFIA

[1] Scheurwater,S. The future of valuatios, 2017 RICS, ISBN: 978-1-78321-218-7

[2] Mellado, Vicente & Herreras-Pleguezuelo, Rafael. (2007). Tasación y Valoración. Situación Actual y Perspectiva de Futuro. Estudios de Economía Aplicada. 25. 23-48.

[3] <https://www.notariado.org/portal/inicio> (último acceso 2021)

[4] Taltavull,P. Observatorio de la Valoración. XIII Edición. Noviembre 2020. Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

[https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads\\_doc/varios/91956\\_XIII\\_Observatorio\\_AEV\\_Informe.pdf](https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads_doc/varios/91956_XIII_Observatorio_AEV_Informe.pdf)

[5] Taltavull, P. Observatorio de la Valoración. XIII Edición. Noviembre 2020. Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

[https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads\\_doc/varios/91918\\_201123\\_Agregado\\_respuestas\\_panelistas.pdf](https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads_doc/varios/91918_201123_Agregado_respuestas_panelistas.pdf)

[6] Ministerio de Economía, 2003, Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE núm 85 de 9 de abril de 2003.