

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIONES INMOBILIARIAS

### VALORACIONES ADMINISTRATIVAS

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

**Bloque III. Valoración Inmobiliaria, Sistemas de Información y Gestión Patrimonial. 15 temas. 5 minibloques:**

Valoración inmobiliaria  
5 temas

- Tema 1.** Teorías sobre el valor
- Tema 2.** Métodos de valoración. Método de comparación
- Tema 3.** Método del coste. Método de capitalización
- Tema 4.** Valoración del suelo. Método residual de valoración del suelo
- Tema 5.** Valor de las construcciones

Valoraciones  
administrativas  
3 temas

- Tema 6.** Valoración de inmuebles a efectos fiscales
- Tema 7.** Valoraciones urbanísticas
- Tema 8.** Valoraciones hipotecarias

Estadística y valoración  
urbana  
3 temas

- Tema 9.** Conceptos fundamentales de la Estadística
- Tema 10.** Regresión y correlación
- Tema 11.** Redes Neuronales.

Sistemas de información  
2 temas

- Tema 12.** Sistemas de información
- Tema 13.** La Administración electrónica

Gestión patrimonial  
2 temas

- Tema 14.** Patrimonios de la AGE
- Tema 15.** La gestión patrimonial



## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIONES ADMINISTRATIVAS

#### Valoraciones a efectos fiscales

Reguladas en la normativa de los diferentes impuestos

La valoración de los inmuebles es una de las formas de medir la capacidad económica

#### Valoraciones urbanísticas

Reguladas en el TRLS y en el Reglamento aprobado por RD 1492/2011

Verificación del contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad del suelo

Fijación del justiprecio en la expropiación y del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa

Determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública

#### Valoraciones para finalidades financieras

Reguladas en la orden ECP 805/2003 y modificaciones posteriores.

Las finalidades pueden ser:

Garantía de hipotecaria

Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras

Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias

Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES A EFECTOS FISCALES

Constitución Española, artículo 31: *“Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su **capacidad económica** mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad, que en ningún caso tendrá alcance confiscatorio”.*

La capacidad económica se manifiesta a través de:

- La riqueza que se posee (patrimonio)
- Los ingresos que se obtienen (renta)
- Los consumos que se realizan

Desde los orígenes del sistema tributario español, la tenencia de inmuebles se viene considerando un síntoma de capacidad económica.

La valoración de los mismos tiene gran importancia para garantizar la igualdad y progresividad del sistema.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### IMPUESTOS SOBRE LOS INMUEBLES

Impuestos **directos**: se aplican sobre una manifestación directa o inmediata de la capacidad económica: la posesión de un patrimonio y la obtención de rendimientos y/o ganancia patrimonial.

Impuestos **indirectos**: se aplican sobre una manifestación indirecta de la capacidad económica: la circulación de la riqueza, tanto por consumo o por actos de transmisión.

#### **Directos:**

- Impuesto sobre el Patrimonio
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- Impuesto sobre la Renta de No Residentes
- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Gravamen especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no residentes
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

#### **Indirectos:**

- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Impuestos especiales

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIÓN

Es la normativa de **cada tributo** la que establece el tipo de valor aplicable y las reglas para la determinación de la base imponible.

Cuando afecta a bienes inmuebles establecer la base imponible implica su valoración y ésta viene determinada por las normas de valoración establecidas en la Ley y/o legislación de desarrollo de cada tributo.

Por lo tanto, es necesario estudiar uno a uno cada tributo.

Además, en la Ley General Tributaria se regula:

- El procedimiento de **comprobación de valores** (Arts. 57 y 134 Ley General Tributaria 58/2003, modificada por la Ley 34/2015)
- La **tasación pericial contradictoria** (Art. 135 Ley General Tributaria 58/2003, modificada por la Ley 34/2015)

Podrá utilizarse para confirmar o corregir, en su caso, la valoración resultante de una comprobación de valores

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

El **Reglamento de Valoraciones** aprobado por el RD 1492/2011 desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008) en lo relativo a la valoración inmobiliaria.

Recoge por tanto los **métodos y técnicas** a aplicar que son de obligado cumplimiento en las valoraciones de los supuestos contemplados en el artículo 21.1 de TRLS, actualmente artículo 34 del RDL 7/2015 (\*):

- a) La verificación de las operaciones de **reparto de beneficios y cargas** u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del **justiprecio** en la **expropiación**, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del **precio** a pagar al propietario en la **venta o sustitución forzosas**.
- d) La determinación de la **responsabilidad patrimonial** de la Administración Pública.

En la valoración del suelo se diferencian dos situaciones:

- **Situación básica de rural**, que se valorará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III
- **Situación básica de urbanizado**, recogida en el Capítulo IV

\* Nota: Posteriormente, mediante el RDL 7/2015 se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIONES PARA FINALIDADES FINANCIERAS

Están reguladas en la Orden ECO 805/2003 y sus modificaciones posteriores, la Orden EHA/3011/2007, la Orden EHA 564/2008 y la Orden ECC/371/2013.

El **ámbito de aplicación** de ésta normativa son las finalidades:

- a) *"Garantía hipotecaria de créditos (...)."*
- b) *"Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras (...)."*
- c) *"Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias (...)."*
- d) *"Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones (...)."*

Además de para éstas finalidades, en la que su utilización está reglada y es obligatoria, actualmente esta normativa es un **referente** en las valoraciones inmobiliarias, y en la práctica es utilizada para muchas otras finalidades, sobre todo cuando se quiere dotar a las valoraciones de cierta objetividad o apoyo normativo.

La ECO contiene **definiciones** básicas, establece **principios** fundamentales y desarrolla los **métodos** clásicos de valoración (coste, comparación, actualización de rentas y residual) con algunas particularidades.



## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### ECO 805/2003\_Art.3 - PRINCIPIOS:

- a) Principio de **anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- b) Principio de **finalidad** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- c) Principio de **mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de **probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de **proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de **prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. (...)
- g) Principio de **sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de **temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de **transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del **valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### ECO 805/2003\_Art.4 - DEFINICIONES:

El **valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)** de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El **valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)** es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

**Antigüedad:** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

**Depreciación física:** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

**Depreciación funcional:** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

**Edificio destinado a uso determinado** (residencial, de oficinas, etcétera): Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

**Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado:** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

**Valoración intermedia de obra:** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### ECO 805/2003\_Art.4 - DEFINICIONES:

**Comparables:** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

**Homogeneización de precios de inmuebles comparables:** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

**Valor de mercado o venal de un inmueble (VM):** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

**Elementos especulativos:** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### ECO 805/2003\_Art.4 - DEFINICIONES:

**Inmueble ligado a una actividad económica:** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- g) Centros de equipamiento social.
- h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

**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 y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

**Niveles urbanísticos del terreno:** A efectos de su tasación los terrenos se clasificaran en:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable. Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### ECO 805/2003\_Art.5 (modif. EHA/3011/2007) - SUPERFICIE:

Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la **superficie comprobada** por el tasador.

Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:

a) Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la **menor** entre las superficies catastral y registral.

b) En el caso de **elementos de edificios** en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador.

c) Cuando la superficie comprobada sea **superior** en más de un **5%** a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un **10%**.

d) En el caso de que la superficie de los **espacios exteriores** de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el **15 por 100** de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores.

También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes.

El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.

e) A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como **superficie la consignada en la cédula** de calificación correspondiente.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

**Valor de tasación (VT):** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

**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. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

**Valor por comparación ajustado:** Cuando se estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa antes de un año y los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar esa reducción, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos

**Valor máximo legal (VML):** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### COMPROBACIONES MÍNIMAS (art.7):

- a) la **identificación física** del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su **superficie** y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de **servidumbres** visibles y de su **estado** de construcción o conservación aparente.
- b) El **estado de ocupación** del inmueble y uso o explotación al que se destine.
- c) En el caso de viviendas, el **régimen de protección pública**.
- d) El **régimen de protección** del patrimonio arquitectónico.
- e) La **adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente**, y, en su caso, la **existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico** que se valore.

### DOCUMENTACIÓN NECESARIA (art.8)

instituto ARQUITECTURA

### CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS (arts.10, 11 y 12)

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### CRITERIOS DE VALORACIÓN SEGÚN LA FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:

La elección de un método u otro viene determinada por la finalidad de la valoración.

#### GARANTÍA HIPOTECARIA:

El valor de tasación será el **valor hipotecario**

Inmuebles **en construcción**: El valor será el de **reemplazamiento neto**.

Inmuebles **terminados**:

En **explotación económica**: El valor será el menor de

- actualización de rentas
- comparación
- reemplazamiento neto

**Arrendados o con destino a alquiler**: El valor será el menor de

- actualización de rentas
- comparación en situación de libre de inquilinos

**Acogidos a protección pública**: El valor no superará el valor máximo legal.

**Otros** cualquiera:

- por **comparación**, y si no fuera posible,
- por actualización de rentas o
- por reemplazamiento neto



## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### COBERTURA DE LAS PROVISIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS DETERMINACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LOS FONDOS DE PENSIONES :

Inmuebles **en construcción**: El valor será el **valor inicial** (el del terreno o el edificio previo a las obras de rehabilitación) **más** el importe de las **certificaciones ejecutadas**.

Inmuebles **terminados**:

En **explotación económica**: El valor será el menor de

- actualización de rentas
- comparación
- reemplazamiento neto

**Arrendados o con destino a alquiler**: El valor será el menor de

- actualización de rentas
- comparación en situación de libre de inquilinos

**Acogidos a protección pública**: El valor no superará el valor máximo legal.

**Otros** cualquiera:

- por **comparación**, y si no fuera posible,
- por actualización de rentas o
- por reemplazamiento neto

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORES - MÉTODOS

VALORES	MÉTODOS	
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR)	MÉTODO DEL COSTE	BRUTO O A NUEVO (VRB)
		NETO O ACTUAL (VRN)
VALOR DE MERCADO (VM) VALOR HIPOTECARIO (VH)	MÉTODO DE COMPARACIÓN	VALOR POR COMPARACIÓN VALOR POR COMPARACIÓN AJUSTADO
	MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN	
	MÉTODO RESIDUAL	ESTÁTICO
		DINÁMICO
	OTROS MÉTODOS	Cuando no sea posible la utilización de los métodos anteriores y siempre que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Este admitido en la práctica profesional</li> <li>- Lo exponga</li> <li>- Lo justifique</li> <li>- Advierta en Informe y Certificado de su utilización</li> </ul>

VALOR MÁXIMO LEGAL  
VALOR DE TASACIÓN



INMUEBLE	TIPO	ESTADO	RÉGIMEN	OPCIONES	MÉTODO
EDIFICIOS O ELEMENTOS DE EDIFICIOS	VIVIENDAS LOCALES OFICINAS NAVES IND. APARCAMIENTOS	EN CONSTRUCCIÓN			COSTE
		TERMINADOS	LIBRE	Se puede determinar VCOM o VACT	COMP / ACT
			ARRENDADO	Destino uso propio / venta / alquiler	COMP / ACT
			PROTEGIDO	No arrendado	COMP
		Arrendado		COMP / ACT	
		Cuando no se puede determinar VM por los métodos anteriores			OTROS MET / COSTE
	EXPLOTACIONES	EN CONSTRUCCIÓN			COSTE
	TERMINADOS			COMP / ACT / COSTE	

RA

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS:

Las **fincas rústicas** se valoran sumando:

Valor de tasación del **suelo** incluyendo los edificios indispensables para su producción.

El valor de tasación será el menor obtenido por:

- comparación.
- actualización de rentas de la explotación.

Valor de tasación de **edificios o instalaciones** destinados a explotación económica distinta de la natural de la tierra:

El valor de tasación será el menor obtenido por:

- actualización de rentas.
- reemplazamiento neto.

**Otros edificios e instalaciones no indispensables:** Según las reglas de la orden para valorar edificios y partes de edificios según la finalidad de la tasación.

instituto ARQUITECTURA

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### VALORACIÓN DE SOLARES Y TERRENOS:

La Orden clasifica los terrenos en:

**Nivel I:** Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

**Nivel II:** Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

#### Valoración de terrenos **Nivel I:**

El valor de tasación será el valor por **comparación**, en su caso, ajustado.

Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor **residual**.

En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

No se valora la existencia de un proyecto de construcción.

Los valores se calcularán teniendo en cuenta el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario en la fecha de la tasación.

Si los terrenos están sujetos a explotación económica distinta de la agropecuaria su valor será el valor por actualización de rentas.

#### Valoración de terrenos **Nivel II:**

06/07/17 Valor por comparación sin consideración alguna a su posible utilización urbanística

## VALORACIÓN INMOBILIARIA

### INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN:

Las valoraciones, para producir efectos jurídicos para la finalidad que se elaboren, deben ser **formalizadas en un informe** que documente la valoración y **certificado** que acredite la homologación de la entidad que emite la tasación.

Los informes y certificados caducan a los **6 meses** desde su emisión.

Además, no podrán emitirse pasados 2 meses desde la fecha de la última inspección ocular del inmueble (prorrogable a 6 meses justificando la complejidad de la valoración).

La fecha de emisión se considera como la fecha de tasación.

Los **informes de valoración** deben contener (art.65):

- a) Solicitante de la tasación y finalidad.
- b) Identificación y localización.
- 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.