

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003



LA VALORACIÓN INMOBILIARIA
VALORACIONES DE MERCADO E HIPOTECARIAS
ORDEN ECO 805/2003
ORDEN EHA 3011/2007
MÉTODOS – TÉCNICAS - NORMATIVAS
CONCEPTOS – DEFINICIONES – PRINCIPIOS
EL INFORME DE VALORACIÓN

Elvira Garrido-Lestache, Rodríguez – Doctora en arquitectura – garridolestache@yahoo.es

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

Tipos de valoraciones, según su finalidad.

- **Valoraciones no regladas**, en las que el valorador tiene libertad para utilizar los métodos o criterios que estima más adecuados y estén debidamente justificados.
 - Asesoramiento, compra venta, herencias.....
 - Avalúos judiciales, disolución de gananciales, ley del protección del menor.....

- **Valoraciones regladas**, en las que el valorador se tiene que ajustar a una normativa específica de obligado cumplimiento.
 - Valoraciones para garantía (**individuales**)
 - Valoraciones urbanísticas (**individuales**)
 - Valoraciones catastrales (ponencias: masivas / **individuales**)
 - Valoraciones para transmisiones patrimoniales, sucesiones y donaciones (valores: masivas / **individuales**)

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

*NORMATIVAS DE VALORACIÓN
(FINALIDAD)*

- **VALORACIONES PARA GARANTÍAS**
 - Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de derechos para ciertas finalidades.
 - Orden EHA/3011/2007, modifica diversos aspectos de la Orden ECO/805/2003

- **VALORACIONES URBANÍSTICAS**
 - RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo
 - Entrada en vigor el 1 de julio de 2007
 - No hay criterio estimativo (Artículo 43 LEF 1954)

- **VALORACIONES CATASTRALES**
 - RDL 1020/1993, Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- **TRANSMISIONES SUCESIONES y DONACIONES**
 - RDL 1/1993, Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

6

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES PARA GARANTÍA

- Son aquellas cuya finalidad es establecer el valor del inmueble como garantía. Sus finalidades son:
 - Garantía hipotecaria.
 - Cobertura provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
 - Determinación patrimonio instituciones inversión colectiva.
 - Determinación del patrimonio inmobiliario fondos pensiones.

- **Orden ECO 805/2003**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades.

- **Orden EHA/3011/2007**, modifica anterior
 - Datos y documentación catastral
 - Tasas y primas de riesgo
 - Valoración fondos de pensiones
 - Adaptación Ley del Suelo 2007 (Suelo Urbanizable)

- **Orden EHA/564/2008**
 - Interpretación de la adaptación a la Ley del suelo

7

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES URBANÍSTICAS

- Son las valoraciones que se realizan al amparo de la Ley de Suelo y que tienen como finalidad:
 - Gestión urbanística
 - Expropiación
 - Venta o sustitución forzosa
 - Responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
- Su normativa básica de aplicación es el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, referido a como deben realizarse las valoraciones.
- Su metodología de valoración esta desarrollada en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

8

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES CATASTRALES

- Son las valoraciones que realiza la administración para obtener el valor de los inmuebles y utilizarlo como base imponible o valor de referencia.
 - Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
 - Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos.
 - Impuesto sobre transmisiones patrimoniales, sucesiones y donaciones (referencia).
 - Impuesto sobre la renta de las personas físicas.
 - Impuesto sobre el patrimonio.
- Su normativa básica de aplicación es el *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*.

9

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES PARA TRANSMISIONES PATRIMONIALES ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS SUCESIONES Y DONACIONES

- Son aquellas cuya finalidad es establecer el valor del inmueble como base del impuesto de transmisiones patrimoniales, sucesiones o donaciones.
- Son valoraciones puntuales, solo cuando son de aplicación de forma individual.
- Su normativa básica de aplicación es el *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, es normativa Estatal.
- Actualmente competencias autonómicas, con sus distintas normativas y procedimientos.

10

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TÉCNICAS DE VALORACIÓN

Técnica aditiva, valora los inmuebles desglosando el valor de cada uno de sus componentes, incluido el beneficio.

$$\begin{aligned}\text{Valor venta} &= \text{Coste producción} + \text{Beneficio} \\ \text{Coste producción} &= \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos}\end{aligned}$$

$$\mathbf{Vv = Vs + Vc + Gp + Bp}$$

$$\mathbf{Vv = (Vs + Vc) \times K}$$

Siendo:

- Vv = Valor de venta o de mercado del inmueble
- Vs = Valor del suelo
- Vc = Valor de construcción (incluye gastos de construcción)
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp = Beneficio del promotor
- K = Conjunto de gastos y beneficios aplicados sobre Vs + Vc (Coeficiente de mercado)

Técnica conjunta, valora el inmueble asignado un valor **único** pero sin dar datos sobre el valor de cada uno de sus componentes (suelo, construcción, gastos y beneficio)

El valor del inmueble, se obtiene mediante dos procedimientos:

- Haciendo estudio de mercado de las ofertas de inmuebles similares.
- Calculando el valor del inmueble por las rentas que produce o es capaz de producir.

12

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODOS DE VALORACIÓN

MÉTODO DEL COSTE

Llamado también de Reemplazamiento o Reposición, está basado en calcular el valor de un inmueble, como suma de las inversiones necesarias para reemplazar el inmueble por otro de sus mismas características. *(Técnica aditiva)*

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante comparación con otros inmuebles similares y sustitutivos del mismo. *(Técnica conjunta)*

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN

Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante las rentas que produce o que es susceptible de producir. *(Técnica conjunta)*

MÉTODO RESIDUAL

Consiste en calcular el valor de uno de los componentes de producción de un inmueble, como la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los componentes. *(Técnica aditiva)*

14

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Criterios de valoración – Elementos

Criterios de valoración, elementos de edificios (escasas diferencias)

NORMATIVA CATASTRAL

- Valor de mercado, con técnica aditiva.
- Valores obtenidos de la ponencia.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Valor de mercado por comparación (hay excepciones).

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Valor de mercado por comparación.

18

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Criterios de valoración – Edificios

Criterios de valoración, edificios (legalidad)

NORMATIVA CATASTRAL

- Se valora en todos los casos.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Se valora si es legal o legalizable (ajustado a normativa)

Artículo 5. *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*

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Se valora si esta legalizado en la fecha del inicio del expediente.

20

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Criterios de valoración – Edificios

Criterios de valoración edificios

Edificabilidad agotada (todas las normativas similares criterios)

Edificabilidad no agotada

NORMATIVA CATASTRAL

- Valor de la edificación construida (no se valora el vuelo).
- Valor de mercado, con técnica aditiva.
- Valores obtenidos de la ponencia.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- El mayor entre:
 - Valor de mercado por comparación de la edificación + valor del vuelo (método residual)
 - Valor residual del terreno.

NORMATIVA URBANÍSTICA

- El mayor entre:
 - Valor de mercado por comparación de la edificación existente
 - Valor residual del terreno

22

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Criterios de valoración – Solares

Distintas formulaciones, pero similares criterios

METODOLOGÍA CATASTRAL

- Edificabilidad permitida por el planeamiento
- El valor del suelo es el de la ponencia
 $1,5 < G+B > 1,10$

$$Vs = \frac{Vv}{G + B} - Vc$$

MÉTODOLÓGÍA HIPOTECARIA

- Método residual
- Promoción inmobiliaria más probable
- Principio de mayor y mejor uso

$$F = Vm \times (1 - b) - \sum Ci$$

METODOLOGÍA URBANÍSTICA

- Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo
 $1,5 < K > 1,20$

$$Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

24

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Terrenos urbanizables

Valoración del aprovechamiento urbanístico

NORMATIVA CATASTRAL

- Si está aprobado definitivamente el Plan Parcial, se valora considerando el aprovechamiento urbanístico
- Antes como rústico
- Después según la gestión urbanística pendiente

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Se reconoce el aprovechamiento urbanístico en el momento que se califique como urbanizable y se indiquen las condiciones para su desarrollo (usos y edificabilidad)
- Antes como rústico

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Se reconoce el aprovechamiento urbanístico cuando se haya materializado el aprovechamiento urbanístico y tenga la condición de solar (urbanización finalizada)
- Antes como rural con renta real o potencial

26

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ESTRUCTURA ORDEN ECO 805/2003

TÍTULO I – Disposiciones generales

Artículos 1 al 14

- Ámbito de aplicación: Finalidades
- Principios de valoración
- Definiciones: Conceptos
- Comprobaciones mínimas
- Documentación necesaria
- Condicionantes
- Advertencias

TÍTULO III – Informes y certificados

Artículos 61 al 78

- Reglas generales del contenido
- Caducidad
- Requisitos del informe y certificado
- Estructura: apartados mínimos

TÍTULO II – Disposiciones técnicas

Artículos 15 al 60

- Cálculo del valor de tasación
- Métodos de valoración:
 - Coste
 - Comparación
 - Actualización de rentas
 - Residual: estático y dinámico
- Valoración de inmuebles
 - Partes de edificios
 - Edificios completos
 - Fincas rústicas
 - Solares y terrenos
- Valoración de derechos reales

28

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ESTRUCTURA ORDEN ECO 805/2003

TÍTULO IV – Disposiciones específicas

Artículos 79 al 89

- Provisiones técnicas de.
- Entidades aseguradoras
- Instituciones de inversión colectiva
- Fondos de pensiones

Disposición adicional 1ª - Seguro de incendios

Calculo de la suma asegurada a efectos de la prima del seguro de incendios.

Disposición adicional 2ª a 5ª - ST

Disposición adicional 6ª Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

- Primas de riesgo mínima para el calculo del valor del suelo por el método residual estático.
- Beneficio mínimo del promotor para el cálculo del valor del suelo por el método residual dinámico.

29

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Orden ECO/805/2003 - Artículo 3

- Anticipación
- Finalidad
- Mayor y mejor uso
- Probabilidad
- Proporcionalidad
- Prudencia
- Sustitución
- Temporalidad
- Transparencia
- Valor residual

31

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Anticipación

En inmuebles con expectativas de rentas, el valor de tasación es el que previsiblemente alcanzará en un futuro.

- Edificios destinados al alquiler
- Explotaciones económicas
- Edificios en construcción

Finalidad

La finalidad de la tasación condiciona el método y el valor.

- Garantía hipotecaria = Valor Hipotecario
- Vivienda protegida: Asesoramiento, garantía hipotecaria.
- Valor usufructuario o valor nudo propietario
- Inmuebles destinados alquiler ¿Plazo de rentas?

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Mayor y mejor uso

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

Edificios: El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos, será el que resulte de destinarlo, dentro de sus posibilidades legales y físicas al uso económicamente más aconsejable.

• Ejemplo:

Valoración de un local comercial sin valor comercial

Valor del local con uso comercial = 150.000€

Valor del local como vivienda = 250.000€

Coste de transformación de local a vivienda = 50.000€

Valor como vivienda = 250.000 – 50.000 = 200.000€

Valor de tasación, como vivienda = 200.000€

33

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Terrenos o edificios infra edificados: El valor de un inmueble susceptible de ser construido con mejores posibilidades urbanísticas, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

Ejemplos:

- Valoración de viviendas unifamiliares (2 parcelas)
- Valoración de viviendas unifamiliares (residencial colectiva)
- Valoración de edificios con vuelo
- Valoración de naves industriales (uso residencial)

Valor “**optimo**” del inmueble

34

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ANÁLISIS DEL VALOR OPTIMO

- De acuerdo al análisis de las características propias del inmueble a valorar, se estudiará la forma de mayor rentabilización del inmueble, con objeto de calcular su **valor óptimo**, sobre la base de los siguientes puntos:
 - **Determinar el mejor y más intensivo uso posible**, ajustado al ordenamiento y requerimientos de planeamiento urbanístico, y al funcionamiento normal del mercado en el lugar donde se encuentra ubicado.
 - **Establecer criterios de adecuación al uso óptimo**, estudiando la capacidad de integrar nuevos usos a la edificación, considerando la flexibilidad o polivalencia del espacio interior análisis de las posibilidades de reestructuración de la edificación (compartimentación, agregación...), en los inmuebles inadecuados al uso predominante actual.
 - **Posibilidades de adecuación del inmueble a la demanda**, estudiando la viabilidad económica de afrontar una rehabilitación de la edificación, la recuperación de los costes de la inversión con la nueva entrada de mercado, y la optimización de recursos

35

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Probabilidad

Ante varios escenarios o posibilidades se elegirán el que sea mas probable. Lo mas probable que ocurra.....

- Rentas contrato si \leq a Rentas de mercado
- Rentas de mercado, gastos....
- Plazos en suelos

Proporcionalidad

Los informes de valoración se elaboraran con la amplitud adecuada a la importancia, uso y singularidad en el mercado del objeto de valoración.

- Elemento o edificio
- Apartamento o vivienda suntuaria
- Terreno o solar
- 10.000€o 3.000.000€

36

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Prudencia

Ante varias posibilidades, se elegirá el menor valor de tasación.

No es contradictorio con el principio de mayor y mejor uso.

- **Valor de una vivienda arrendada**

Valor en venta = 240.000€

Valor en renta = 180.000€

- **Valor de una vivienda protegida (VML)**

Valor en venta libre = 240.000€

Valor máximo legal = 180.000€

- **Valor de una vivienda protegida (VML)**

Valor en venta libre = 150.000€

Valor máximo legal = 180.000€

37

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Sustitución

El valor de un inmueble es similar al de otros inmuebles de características similares y sustitutivos del mismo.

- Método de comparación (Técnica conjunta)

Temporalidad

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

- Valor de tasación + Fecha de emisión del informe
- Fecha de caducidad: 6 meses (?)

Transparencia

El informe de tasación deberá contener la información necesaria y suficiente para su comprensión.

- Justificación de las hipótesis consideradas.
- Justificación de los parámetros de cálculo

38

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Valor residual

El valor de uno de los factores de producción de un inmueble, será la diferencia entre el valor total y los valores atribuibles al resto de los factores. (Técnica aditiva)

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

$$Vv = (Vs + Vc) \times K$$

$$Vs = (Vv/K) - Vc$$

$$F = (Vm - b\%) - \sum \text{Costes}$$

- Vv = Valor venta edificio terminado
- Vs = Valor del suelo
- **Vc = Valor construcción = Cc + Gastos (construcción)**
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp, b = Beneficio del promotor
- K = Coeficiente de Mercado

39

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DEFINICIONES

Orden ECO/805/2003 – Artículo 4

Inmueble = Tipo + Uso + Estado

- **Tipo:** Edificio – Parte – Terreno – Finca rústica
- **Uso:** Residencial, Comercial, Oficinas, Industrial, dotacional
- **Estado (edificios):** Terminado, construcción, proyecto, rehabilitación
- **Estado (solares y terrenos):** Finalista, Desarrollo

- Inmueble ligado a actividad económica
- Vida útil máxima
- Depreciación física.....
- Depreciación funcional.....

41

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DEFINICIONES - VALORES

Orden ECO/805/2003 – Artículo 4

- Valor de mercado
- **Valor de reemplazamiento bruto (VRB)**
- **Valor de reemplazamiento neto (VRN)**
- Valor de edificios terminados
- Valor de edificios en construcción
- Valor de tasación
- **Valor hipotecario**
- **Valor máximo legal**
- **Valor del seguro de incendios**

42

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALOR DE MERCADO

Valor de mercado

- Precio normal o medio en el que podría venderse un inmueble en el mercado (*probabilidad: valor razonable*)
- En la fecha de la valoración (*temporalidad*)
- Suponiendo que existen **varios** compradores potenciales debidamente informados de sus características
- **Sin apremios ni tensiones**, el comprador no tiene necesidad urgente de comprar y el vendedor necesidad urgente de vender
- Disponiendo de un **plazo normal de comercialización**
- En un mercado transparente donde se haya impuesto el libre juego de la oferta y la demanda.

43

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALORES DE EDIFICIOS

Edificios con actividad económica. El menor

- Valor de comparación. Si no hay VRN
- Actualización (Explotación económica)

Edificios arrendados. El menor

- Valor de comparación. Si no hay VRN
- Actualización (Contrato, Mercado, Rentas mixtas)

Resto de inmuebles. El menor de

- Valor de comparación. Si no hay VRN

Edificios en construcción

▪ **Hipótesis 1 – Valor en estado actual**

- VRN (V suelo + % de obra ejecutada).
- Podrá incrementarse el valor según la ejecución
- Con obras paralizadas, el residual del terreno

▪ **Hipótesis 2 – Valor con las obras finalizadas**

- Valor en la fecha de tasación
- Valor en la fecha de finalización de las obras

44

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALOR DE TASACIÓN

Orden ECO/805/2003 – Artículo 6

Valor de tasación

- Valor **único**
- En la moneda de curso legal del país donde se localicen los bienes y además si la moneda no fuera el euro, también en euros.
- Por **fincas registrales independientes.**
 - Fincas físicas, fincas registrales
- Por **elementos independientes**
 - Unidades funcionales
- Deduciendo la existencia de derechos reales
- Nunca el valor podrá superar VML

45

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

Orden ECO/805/2003 – Artículo 5

CONSTRUCCION

$$Vm (\text{€}) = Vm (\text{€/m}^2) \times Sp (\text{m}^2)$$

- Sp = Superficie construida con parte proporcional comunes (excepciones)

SUELO

$$Vm (\text{€}) = Vu (\text{€/m}^2) \times Sp \text{ del terreno (m}^2)$$

$$Vm (\text{€}) = Vr (\text{€/m}^2) \times Sp \text{ edificable (m}^2)$$

- Vu = Valor unitario (por superficie del solar)
- Vr = Valor de repercusión (por superficie edificada)
“Repercusión del valor de venta del valor del suelo”

47

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

CONSTRUCCION – Tipos de superficies

Físicas

- Útil: Área interior
- Construida sin comunes: Área exterior
- Construida con p/p comunes del edificio

Legales

- Registral – Cualquiera o sin definir “área construida edificada”
- Catastral – Construida + % de elementos comunes = CCC
- Calificada – Viviendas VPO
- Comprobada – La superficie comprobada por el valorador en la visita
- Estimada – La calculada partiendo de la superficie útil o construida
- Utilizable, computable o adoptada en la valoración

48

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

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 y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta, **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 1,5m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos”.
- En la ficha **catastral**, no hay superficie útil porque no accede al interior de los inmuebles.

49

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALORACIÓN - SUPERFICIES

Superficie construida (sin partes comunes)

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores 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”.

Área delimitada por la cara exterior de los cerramientos externos, considerando el 50% de estos cerramientos si son compartidos (**área privativa**) e **incluyendo** la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos

Superficie construida con p/p de elementos comunes

Superficie construida mas la parte proporcional que le corresponda de elementos comunes del edificio (CCC)

El reparto puede hacerse por número de inmuebles, por superficie o por coeficiente.

En la ficha **catastral**, no hay superficie útil porque no accede al interior de los inmuebles, solo la construida y el reparto de comunes.

51

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

Espacios exteriores de uso privativo

- Si superan el 15% de la superficie útil obtenida, no se pueden incluir en la superficie útil y se deben valorar independientemente por su superficie real como anexo al inmueble.
- En la normativa de viviendas protegidas, para incluirlos en la superficie útil no deben superar el 10%.
- En la normativa catastral se consideran al 50% de su superficie si no están cerrados por tres de sus lados y sin limitación de superficie.

52

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ESPACIOS EXTERIORES

Valoración de espacios exteriores no incluidos(¿?)

- Se valoran por el 100% de su superficie.
 - Valor en €/m² de la vivienda a la que esta unida.
 - Superficie con respecto a la superficie de la vivienda.
 - Características extrínsecas: luz, vistas...
 - Características intrínsecas: acabados, utilización...
 - El valor máximo será el 50% del valor de la vivienda a la que esta unida.
 - Salvo casos muy excepcionales y justificados, siempre tendrá valor.
-
- Valoración de otro tipo de espacios vinculados

55

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

Coefficiente R de relación entre las superficies (viviendas)

Partiendo de la superficie útil, los coeficientes estándar son:

- 5% - elementos interiores
- 10% - muros exteriores y medianeros
- 10% - parte proporcional de elementos comunes

Por ello:

$$Sp \text{ construida} = Sp \text{ útil} \times 1,15 \text{ (sin comunes, unifamiliares)}$$

$$Sp \text{ CCC} = Sp \text{ útil} \times 1,25 \text{ (RD 3148/1978, VPO) - (1,2 a 1,4)}$$

$$Sp \text{ CCC} = Sp \text{ construida} \times 1,10 \text{ - (1,05 a 1,15)}$$

(viviendas estándar) -Entre 60 y 120m² útiles

- Si las zonas comunes son grandes, hasta + 5% de comunes
- Si las zonas comunes son pequeñas, hasta -5% de comunes
- Si la vivienda es muy pequeña, hasta + 10% comunes
- Si la vivienda es muy grande, hasta - 5% de comunes

En la normativa **catastral** el coeficiente R no tiene límite, se reparten todos los comunes.

57

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

GARAJES

Garajes

- Superficie útil de la plaza
- Superficie útil con p/p de comunes útiles (rampas de acceso y espacios de maniobra)
- Superficie Construida con p/p de comunes
- (Criterio del RD 3148/1978, vivienda de protección oficial)

Relación:

- Sp útil con p/p de comunes útiles = Sp útil de la plaza x 2
- Sp construida con p/p comunes = Sp útil plaza x 2,5

- Ejemplo: plaza estándar: 2,40 x 5,00
- Sp útil de la plaza = 2,40 x 5,00 = 12m²
- Sp útil con p/p comunes = 12m² x 2 = 24m² (VML)
- Sp construida = 12m² x 2,5 = 30m² (estándar)

Valoración por superficie – Valoración por tamaño

59

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *OTROS TIPOS DE SUPERFICIES*

Superficie registral, la que consta en el Registro.

- No siempre se define su naturaleza
- No siempre se traslada correctamente a la NSI
- Discrepancias con la superficie comprobada

Superficie catastral, la que consta en el catastro

- La superficie construida incluye las terrazas al 100%
- La superficie de comunes es la superficie restante
- El reparto de comunes puede hacerse:
- Coeficiente de participación
- Por superficie (parte que efectivamente represente)

Superficie calificada, la de la calificación para calcular el valor máximo legal.

- Figura tanto en la cédula de calificación como en el Registro
- No puede incrementarse por reformas.
- En garajes debe considerarse la útil con p/p comunes útiles.

Superficie comprobada, es la superficie útil o construida que comprueba el tasador en la visita.

Superficie estimada, es la superficie construida con p/p de comunes que estima el tasador en función de la superficie útil o construida comprobada y la parte proporcional de elementos comunes (coeficiente R).

61

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *SUPERFICIE PARA VALORAR*

Tipo de superficie para valorar:

Superficie utilizable o computable, la que se utiliza en la valoración (adoptada)

Normativa para garantías:

- Superficie útil, construida o con p/p comunes (depende de la superficie de los comparables)
- Obligatorio incluir la superficie útil en los informes
- Indicar la relación entre la comprobada, la registral y la catastral, justificando las dispersiones.
- Justificación de la relación entre la superficie útil y la superficie construida con comunes (coeficiente R)
- Limite del coeficiente R que relaciona la superficie útil con la CCC.

Artículo 5 apartado c) Cuando la superficie comprobada (de un edificio) sea superior en un mas de un 5% a la superficie registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de otra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística vigente

62

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

TÍTULO III – Informes y certificados

Artículos 61 al 68

- **Informe + Certificado**
- Resumen no se indica
- **Reglas generales** del contenido.
- **Caducidad**, a los seis meses de su emisión.
- **Requisitos formales** del informe y certificado
- **Estructura**: apartados mínimos (no orientativo, es obligatorio)

APARTADOS DEL INFORME DE TASACIÓN

1. Solicitante y finalidad.
2. Identificación y localización.
3. Comprobaciones realizadas y documentación utilizada.
4. Localidad y entorno.
5. Descripción y superficie del terreno.
6. Descripción y superficie de la edificación.
7. Descripción urbanística.
8. Régimen de protección, tenencia y ocupación.
9. Análisis de mercado.
10. Datos y cálculos de los valores técnicos.
11. Valores de tasación.
12. Condicionantes y advertencias al informe.
13. Observaciones (conclusiones).
14. Fecha de emisión, caducidad y firmas.
15. Documentación anexa al informe.

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

COMPROBACIONES

Orden ECO/805/2003 – Artículo 7

Comprobaciones mínimas

- Inspección ocular
- Id. física: calle, escalera, planta y puerta
- Id. registral: superficie, descripción y linderos
- Titularidad y estado de cargas
- Identificación catastral: fincas rústicas
- Servidumbres visibles
- Estado de conservación: edificio y elemento
- Estado de las obras: edificios en construcción
- Estado de ocupación
- Uso y explotación
- Régimen de protección pública
- Régimen de protección del patrimonio inmobiliario
- Adecuación al planeamiento urbanístico vigente
- Existencia del derecho urbanístico que se valora (suelos)

68

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DOCUMENTACIÓN

Orden ECO/805/2003 – Artículo 8

Documentación necesaria

Todos los inmuebles: Documentación Legal

Documentación registral

- Titularidad, cargas, descripción completa, superficies, derechos reales y limitaciones al dominio
- Fecha de emisión: Anterior a 3 meses desde la fecha de la valoración
- Tipos:
 - Certificación
 - Nota simple registral
 - Fotocopia del libro de registro
 - Escritura de propiedad
 - Documento telemático emitido por el registro

Documentación catastral

- Ficha catastral obtenida en Internet

69

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DOCUMENTACIÓN

Edificios en construcción

- Proyecto visado
- Licencia de obras
- Última certificación del estado de la obra expedida por la dirección facultativa
- Contrato de ejecución de la obra, que incluya el presupuesto de contrata

Viviendas sujetas a protección pública

- Cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo de venta o alquiler

Edificios afectados por la LOE

- Seguro de daños decenal

Elementos diferentes de viviendas o garajes

- Estatutos de la comunidad o certificado del administrador acreditando las limitaciones al uso

70

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DOCUMENTACIÓN

Inmuebles cedidos (arrendados)

- Contrato de arrendamiento
- Último recibo de renta abonado
- Certificación expedida por el propietario:
 - Superficies arrendadas
 - Renta neta anual total e individual
 - Estado de ocupación del inmueble
 - Estado de pago de las rentas
 - Gastos
 - Destino del inmueble

No necesaria para garantía hipotecaria

Inmuebles con explotación económica

- Documentos necesarios para calcular los flujos de caja

Fincas rústicas

- Documentación catastral
- Régimen de explotación
- Derecho de riego
- Rendimiento

Terrenos con aprovechamiento urbanístico

- Cédula urbanística o Certificación municipal u otra documentación que permita determinarlo

71

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

CONDICIONANTE

Orden ECO/805/2003 – Artículo 9 y 10

Condicionantes

Un condicionante es una **condición** que se establece **sin que se cumpla** la cuál **el valor** de tasación **no es válido**

- Cuando no se haya podido realizar una comprobación mínima.
- Cuando no se haya dispuesto de documentación fundamental para establecer el valor
- Tasación **no válida** para ninguna finalidad
- Para Garantía Hipotecaria (Artículo 13)
- Ejemplos:
 - No se ha visitado interiormente el inmueble
 - No se ha podido comprobar la finca registral
 - No esta legalizado el aprovechamiento
 - No se ha comprobado la ocupación
 - Se supone VPP y no se ha podido establecer el valor
 - No se ha dispuesto de documentación fundamental: Licencia de obra, documentación legal

73

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

CONDICIONANTE

Orden ECO 805/2003 - Artículo 13 y 14

Levantamiento del condicionante

Cuando se produzca un condicionante, la entidad tasadora deberá elegir una de las siguientes alternativas:

- a) Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor de tasación.
- b) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación.

No obstante, cuando la tasación se realice con la finalidad de Garantía hipotecaria y **no se hubiera podido identificar** física o registralmente **el inmueble**, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.

En garantía hipotecaria, levantamiento por el Notario o por la Sociedad.

En asesoramiento, igualmente se condiciona.

74

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.
Valoraciones para asesoramiento e hipotecarias
Orden ECO/805/2003

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ADVERTENCIA

Orden ECO 805/2003 - Artículo 11

Advertencias generales

Cuando el tasador tenga dudas sobre algunos de los datos utilizados en la elaboración del informe y **no se haya hecho constar un condicionante**

- Cuando existan dudas sobre algunas de las comprobaciones realizadas
- Cuando no se haya dispuesto de documentación no fundamental
- Tasación válida para todas las finalidades
- Si procede, establecer el valor del inmueble sin la advertencia.
- Ejemplos
 - Documentación legal caducada
 - Discrepancias **no significativas** entre la realidad física y la registral
 - Autorizaciones administrativas condicionadas
 - Falta de documentación no relevante
 - Cedula de calificación.
 - Contratos de arrendamientos anteriores a la LAU de 1.995.
 - Documentos contables de los últimos tres años
 - Estatutos de la comunidad en locales comerciales

75

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

ADVERTENCIA ESPECÍFICA

Orden ECO 805/2003 - Artículo 11

Advertencia específica

Esta advertencia, advierte sobre minusvalías futuras del inmueble

- Cuando concurren las siguientes condiciones:
 - Finalidad: Garantía hipotecaria
 - Utilización exclusiva del método de comparación
 - Caída significativa de los precios en los últimos diez años
 - Exista probabilidad de que el valor de tasación experimente una reducción antes de transcurrido un año con duración mínima de tres.
- Utilización del **coeficiente hipotecario** hasta un máximo del 15%
- Valor de tasación para garantía hipotecaria = **Valor hipotecario**

78