

INFORME DE VALORACIÓN

La ORDEN ECO/805/2.003, estable en su artículo 65, la estructura general de los informes de tasación, los apartados mínimos que debe contener y en los artículos siguientes el contenido de cada uno de los apartados.

Al ser la única normativa que estructura los informes de tasación, en la práctica suelen estructurarse según sus directrices, aunque solo es obligatorio ajustarse a ella para los informes de valoración de garantía que deben ajustarse a dicha normativa.

El informe debe iniciarse con un índice con sus apartados y paginación. Entre estos apartados debe incluirse un anexo donde se acompañe la documentación utilizada en la elaboración del informe, ampliación sobre datos contenidos en el informe, flujos de caja y comparables y un glosario de términos donde “se aclare” la terminología utilizada en el informe.

Es habitual también presentar un resumen del informe de valoración –una o dos páginas– donde se sintetice las características del inmueble valorado y su valor. En los informes para el juzgado, en este resumen se suele incluir, los datos judiciales (nº de autos, demandado, demandante, abogados y procuradores) y la declaración jurada del perito judicial y considerar el informe completo como un anexo de éste resumen.

DOCUMENTOS:

Por normativa: INFORME + CERTIFICADO

Habitual: RESUMEN + INFORME + CERTIFICADO

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.

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

En este apartado se indicará el solicitante del informe y la finalidad para la cual se haya realizado el encargo, con indicación de las condiciones específicas del mismo, garantía hipotecaria, peritación judicial..., siendo en el caso de asesoramiento añadir como finalidad la de *estimar el precio probable que el inmueble podría alcanzar en el mercado en la fecha de la valoración*, para que quede claro que el precio no es único – puede haber otros informe con precios ligeramente diferentes- y dado el retraso con que muchos informes de valoración se ratifican en el juzgado debe quedar claro que el precio fijado queda ligado a la fecha de la valoración.

Se indicará también las normativas que se han tenido en cuenta en la elaboración del informe con indicación de su denominación completa y la fecha del Boletín Oficial del estado en que se hayan publicado.

Es conveniente indicar al menos las dos normativas básicas de valoración:

Orden Eco/805/2003 del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio por el que se aprueban las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles.

Y cualquier otra normativa que se haya aplicado en la valoración

Ley de suelo, utilizada –vigente en la fecha de valoración-.

RDL 1/1993, sobre sucesiones y donaciones.....

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Este apartado incluirá:

a) Descripción básica del inmueble que se valora (tipo, uso, estado):

- Elemento, edificio, solar, finca rústica
- Uso o usos de cada una de las plantas o aprovechamientos
- Estado en el que se encuentra el inmueble: Terminado, en proyecto, en construcción, en rehabilitación y en el caso de suelos si es finalista o esta en desarrollo.

b) Los datos correspondientes a:

- Localización física del inmueble, dirección completa
- Identificación registral, datos registrales completos
- Identificación catastral

c) En el caso de fincas rústicas o terrenos no urbanizables, se ampliará el apartado anterior con los datos precisos para su perfecta identificación.

3. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Las comprobaciones realizadas y documentación utilizada en la elaboración del informe, es función del tipo de inmueble a valorar (no es lo mismo valorar una vivienda, un local comercial, un edificio en construcción o un terreno), las comprobaciones y documentación serán diferentes en cada caso.

La importancia de esta apartado, radica, no solo en su exposición, sino que la ausencia de alguna comprobación o documentación necesaria, originará advertencias o condicionantes al valor asignado (una vivienda en la que no ha sido posible su inspección interior obligará a condicionar el valor a que las hipótesis consideradas sean ciertas), por lo tanto en este apartado deberá indicarse tanto las comprobaciones realizados como las que no ha sido posible realizar y la documentación utilizada y de la que no se ha dispuesto.

COMPROBACIONES

Con carácter general las comprobaciones mínimas serán:

- Inspección ocular al interior del inmueble
- Identificación física (calle, escalera, planta, puerta...)
- Identificación registral, identificación y linderos. Cargas y servidumbres
- Identificación catastral
- Servidumbres visibles
- Estado de conservación
- Estado de obras en el caso de edificios en construcción
- Ocupación del inmueble y si esta ocupado, relación con el propietario
- Uso y explotación al que se destina
- Régimen de protección pública (solo en el caso de viviendas)
- Adecuación al planeamiento urbanístico vigente
- Régimen de protección del patrimonio histórico artístico
- Existencia del derecho urbanístico que se valora (en el caso de solares)

DOCUMENTACIÓN

Con carácter general la documentación a utilizar será:

- Documentación gráfica:
 - Plano de emplazamiento en el municipio
 - Plano de situación en el entorno
 - Fotografías del inmueble (interior y exterior)
 - Planos del inmueble (a escala y/o acotados)
- Documentación legal:
 - Documentación registral.
 - Documentación catastral.

Estructura de un informe de valoración

Para inmuebles específicos se incluirá además:

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

- Proyecto visado
- Licencia de obras
- Última certificación del estado de obras firmada por la dirección facultativa
- Contrato de ejecución de la obra
- Presupuesto de ejecución

VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

- Documento administrativo indicando el tipo de protección y del valor máximo legal
- En edificios en construcción, la cedula de calificación provisional

EXPLORACIONES ECONÓMICAS

- Documentos contables de los últimos tres años

FINCAS RÚSTICAS

- Documentación catastral
- Régimen de explotación
- Derecho de riego

SOLARES

- Documentación que acredite el derecho urbanístico que se valora

LOCALES COMERCIALES

- Estatutos de la comunidad o Certificado del administrador del inmueble, para comprobar la autorización del uso que estamos valorando.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

En este apartado se expresarán las características básicas de ambos que puedan influir en la valoración, indicando, el tipo de núcleo, su ocupación laboral predominante, su población de derecho (padrón de habitantes del INE) y evolución reciente, así como las características básicas de la localidad de la que dependa cuando exista.

Se indicará también, el nivel de renta, los rasgos de homogeneidad arquitectónica, usos dominantes, infraestructuras, equipamiento, servicios, comunicaciones, aparcamientos, el nivel edificatorio del entorno, su antigüedad característica, renovación experimentada recientemente etc.

Cuando la valoración sea de una finca rústica entre las características básicas del entorno, se indicarán las explotaciones más características de la zona y los equipamientos, infraestructuras o servicios que faciliten su explotación agraria.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

1. Cuando el objeto de valoración sea un **edificio completo** o un **terreno** de carácter urbano, en este apartado del informe se incluirá:

a) La superficie del terreno comprobada, la que figure en la documentación registral y la superficie catastral.

b) Las obras de infraestructuras exteriores del terreno existentes y las pendientes de realizar, expresando una estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente.

2. Cuando el objeto de valoración sea un **elemento de un edificio**, no será necesario exponer la información prevista en éste artículo, excepto que por su trascendencia sobre el valor del inmueble se considere relevante.

3. Cuando el objeto de valoración sea una **finca rústica** se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la que figura en la documentación registral utilizada y la superficie catastral.

b) La superficie aproximada destinada a los distintos aprovechamientos agrarios y en su caso la destinada a otros fines (residenciales, recreativos, otras explotaciones económicas etc...)

c) Las infraestructuras exteriores de que disponga (agua, caminos, energía eléctrica etc...)

d) En relación con el suelo, los factores de textura, profundidad, pedregosidad, salinidad y pendiente, indicando las clases pedregosas.

e) En las fincas donde existan explotaciones de regadío, la procedencia de la aguas, caudales, calidad, sistema de extracción y distribución en la finca según el sistema de riego.

f) En el caso de que existan características especiales se señalarán aquellas que influyan en su valor, tales como su especial ubicación, circunstancias paisajísticas, ecológicas y cinegéticas.-

g) Las alternativas seguidas para las rotaciones de cultivo y sus características.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

1. Independientemente que la valoración se realice de un edificio completo o de un elemento de un edificio, deberán indicarse:

a) **Las características generales del edificio**, tipología, categoría, características, número de plantas bajo y sobre rasante, elementos anexos del edificio (garajes, trasteros, piscina, otros) y cualquier otra circunstancia significativa que influya en la valoración.

b) **Características constructivas**. Los elementos fundamentales de la edificación (cimentación, estructura, cubierta, cerramientos exteriores, carpintería exterior...), las instalaciones relevantes (fontanería, calefacción, aire acondicionado, gas, electricidad, ascensores, prevención de incendios), así como las terminaciones o acabados relevantes.

Estructura de un informe de valoración

c) **Superficies.** En este apartado se indicarán las superficies **comprobadas** –útiles y construidas, con y sin partes comunes-, la superficie **registral** y la superficie **catastral**, adoptada en la valoración.

Se indicarán también los medios utilizados en la obtención de las superficies comprobadas y el criterio de medición (definición de superficie útil) y en el caso de que la superficie adoptada fuera diferente de la registral y catastral, se justificará la dispersión entre ambas.

d) **En el caso de edificios en construcción o rehabilitación**, las características de los apartados anteriores se referirán, en la parte de la obra aún que no esté ejecutada, al proyecto que haya servido de base a la concesión de la licencia municipal. También deberá expresarse en que fase se encuentran las obras, indicando una estimación del porcentaje de obra ejecutada.

e) **En el caso de edificios destinados al uso comercial o industrial** se indicarán también las características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, los acabados, las instalaciones o elementos constructivos recuperables, relevantes y utilizables previsiblemente por un tercero o polivalentes. También se expresará si se encuentra terminado o en bruto (estructura y acometida de instalaciones) o si se encuentra acondicionado para la actividad correspondiente.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un elemento de edificio se indicará, el grado de adecuación de sus características físicas y uso a que está destinado, a la normativa urbanística vigente, así como si está sujeto al algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada, indicando si es conforme o no a planeamiento y si alguna de sus características urbanistas influyen en su valor (inmuebles sin licencia, ampliaciones no legalizadas..).

2. Cuando el objeto de valoración sea un terreno, se indicará el planeamiento vigente, el pendiente de desarrollo, la fase de aprobación, los plazos previsibles. Su clasificación urbanística, usos autorizados, prohibidos, índices de aprovechamiento y todas aquellas circunstancias urbanísticas que se hayan tenido en cuenta en la valoración.

3. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica se indicará la clasificación del suelo y en su caso, su régimen de especial protección.

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Este apartado incluirá:

a) El estado de ocupación y, en caso de estar ocupado, el título en virtud del cual lo esta, así como sus características y plazo de vigencia.

b) Cuando el inmueble tenga o este destinado a una explotación económica, se indicará las características de la actividad.

Estructura de un informe de valoración

c) Cuando exista algún derecho u obligación que afecte al contenido del derecho real de propiedad del inmueble se describirán sus características y efecto sobre el valor.

d) Cuando se valore un inmueble que tenga alguna limitación legal, urbanística o protección pública que limite directa o indirectamente su precio de venta, se indicará expresamente el hecho y el efecto sobre el valor.

9. ANÁLISIS DE MERCADO

En este apartado se describirán:

- las **características del segmento del mercado inmobiliario** relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración.
- Datos de la **oferta**, tipología e intervalos de los precios actuales de venta al contado y en alquiler de los inmuebles similares.
- Datos de la **demanda**.
- **Relación entre la oferta y la demanda**.
- Descripción de la **situación actual del mercado inmobiliario** y la **previsión a futuro**. Plusvalías o minusvalías futuras.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Este apartado incluirá:

1. Los métodos de valoración y los criterios utilizados, así como los cálculos realizados para determinar el valor. Además incluirá aquellos datos que sean necesarios para realizar dichos cálculos.

Cuando se utilice el **MÉTODO DEL COSTE**, se indicará:

- **Coste de Construcción**. Las fuentes utilizadas y la metodología.
- **Depreciación**. El año de construcción del inmueble, su antigüedad, el estado de conservación y las reformas realizadas, intensidad de las mismas y el año aproximado en que se realizaron. La vida útil restante del inmueble en base a esas reformas y las técnicas de depreciación utilizadas.
- **Valor del suelo**. Parámetros y normativas utilizadas para su cálculo.
- **VRB y VRN**, como resumen del método del coste se indicarán el Valor de Reposición Bruto y el Valor de reposición neto.

Cuando se utilice el **MÉTODO DE COMPARACIÓN**, se indicará:

- Los datos completos de cada uno de las comparables. (FICHA DE COMPARABLES)
Estos datos serán al menos:
 - Fecha
 - Localización completa, incluido código postal

Estructura de un informe de valoración

- Tipología
 - Valor inicial y descuentos realizados
 - Coeficiente de homogeneización total y desglosado
 - Valor homogeneizado
 - Cada una de las características principales en función del uso y topología
 - Fuente de información
- Los criterios utilizados en la homogeneización de cada uno de los comparables
- Cuando se utilice el **METODO DE ACTUALIZACIÓN** de RENTAS DE CONTRATO, todos los datos de contrato, inicio, fin y normativa de aplicación.
 - La tasa de actualización y la metodología utilizada para su obtención
 - Cuando se utilice el **METODO DE ACTUALIZACIÓN** de MERCADO, La información y fuentes utilizadas para fijar las rentas. En el caso de que esta información provenga de comparables, se incorporarán los mismos datos que los indicados para el método de comparación.
 - Los datos de los comparables (igual que para comparación en venta)
 - La tasa de actualización y la metodología utilizada para su obtención.

11. VALOR DE TASACIÓN

En este apartado se incluirá un cuadro resumen de los valores del inmueble obtenido por cada uno de los métodos: Coste, Comparación, Máximo Legal, Actualización de contrato, Actualización de mercado y se indicará de todos ellos el valor elegido justificando la razón.

Este **valor de tasación** se indicará en cifra y letra.

Cuando se valoren fincas registrales el valor de tasación deberá incluir:

- El valor de cada unidad que forme la finca registral
- El valor de cada una de las fincas registrales
- El valor total de la tasación.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS AL INFORME

CONDICIONANTE. Condición que se establece al valor de tasación, sin que se cumpla la cual, el valor de tasación no es válida. Se indicará un condicionante cuando:

- No se haya podido visitar el inmueble
- No se haya podido comprobar la adecuación al planeamiento urbanístico vigente
- No se haya podido comprobar el derecho urbanístico que se valora
- No se haya podido comprobar el estado de ocupación
- El inmueble este sujetos a protección pública y no se haya considerado
- No se haya dispuesto de documentación de vital importancia (edificios en proyecto o construcción sin licencia de obra, no haber dispuesto de documentación legal..)

ADVERTENCIA. Se incluirá una advertencia cuando se tengan dudas sobre:

Estructura de un informe de valoración

- Algunos de los datos utilizados en la elaboración del informe
- Algunas de las comprobaciones necesarias
- Documentación utilizada sin total validez

La inclusión de una advertencia requiere:

- No haber hecho constar un condicionante al respecto
- La realización de comprobaciones mínimas.

13. OBSERVACIONES (CONCLUSIONES)

Este apartado incluirá:

Las aclaraciones que se estimen necesarias sobre cualquier apartado del informe para una mejor comprensión del mismo.

La justificación del valor establecido del inmueble con relación a cada uno de los métodos de valoración establecidos, que podrá tener una o varias hipótesis.

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Este apartado incluirá la fecha de visita al inmueble, la de su emisión y la fecha máxima de validez (si procede) y la firma del técnico que elabora el informe.

En el caso de informes para el ámbito forense, se incluirá en este apartado, el juramento o promesa a la que hace referencia el artículo 335 del actual Ley 1/2.000 de Enjuiciamiento Civil *“Se emite el presente informe bajo juramento (o promesa) de haber dicho la verdad, actuando con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a las partes y se conocen las sanciones penales en las que puede incurrir si incumple el deber como perito”*.

15. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Se incluirá como anexo al informe toda la documentación utilizada en su elaboración (gráfica, legal, fuentes de información..).

- Plano de emplazamiento en el municipio
- Plano de situación en el entorno
- Fotografía
- Planos
- Documentación legal: Registral, Catastral
- Documentación Urbanística
- Documentación económica
- Documentación específica en función del informe
- Flujos de caja
- Detalle de comparables
- Glosario de Términos