

Examen 2016 – ¿No habría que haber calculado el valor de comparación ajustado?

ORDEN ECO Valor de comparación ajustado:

Artículo 12. Advertencias específicas.

1. Con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, **cuando concurren todas las circunstancias** mencionadas en el apartado siguiente, la entidad tasadora **deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro**, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado.

2. Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes: **Garantía hipotecaria**

a) Que el valor de tasación se calcule para la **finalidad** prevista en el apartado 2.a) de esta Orden.

b) Que en el cálculo del valor de tasación se utilice **exclusivamente el método de comparación**.

c) Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna **caída significativa y duradera de sus precios** nominales en los **últimos diez años**. **ó**

3. En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a) de esta Orden, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concorra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, **la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años**.

La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad.

Artículo 23. Ajuste del valor por comparación.

1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior **será ajustado** por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado **cuando concurren los requisitos** para incluir la advertencia específica que se menciona en el **apartado 3 del artículo 12.**

2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la **reducción que considere necesaria.**

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado **no permitan**, en opinión de la entidad tasadora, **estimar la reducción** indicada en el párrafo anterior, **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.

3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.

Por lo tanto, para ajustar el valor es necesario:

Finalidad garantía hipotecaria + valoración por el método de comparación (excl.) + probabilidad elevada de reducción del valor (antes de un año y que dure al menos 3)

Y la reducción que se aplicará será:

- La que estime la entidad tasadora (según sus datos e información del mercado)
- 10 % a falta de datos que permitan cuantificar la reducción
- 15% cuando exista gran volatilidad en los precios