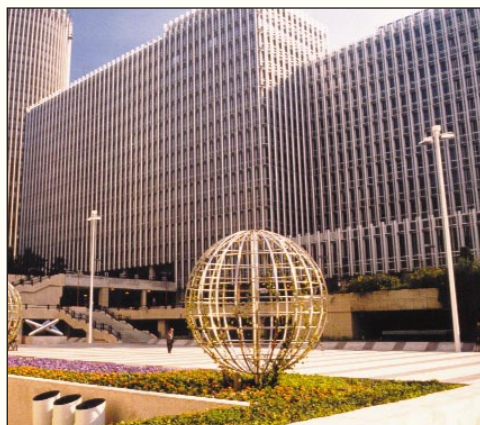




**TINSA**

*Líder en Tasaciones*

# Valoración de Inmuebles para el mercado hipotecario



TINSA realiza tasaciones inmobiliarias en países como España, Portugal, Argentina, Chile, Francia y Alemania con un concepto global de la valoración. Este concepto reside fundamentalmente en la combinación armónica de las exigencias normativas locales con los planteamientos básicos de la normativa española (normalmente más exigente), plasmada en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de Noviembre de 1994. A continuación se explica en qué consiste tal procedimiento.



# TINSA

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

ESPAÑA

PORTUGAL

ARGENTINA

CHILE

FRANCIA

ALEMANIA

[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)



### ● Método de Capitalización

El Método de Capitalización analiza el inmueble desde el punto de vista de los rendimientos que produce o puede producir para un inversor medio.

Parte del estudio de las rentas netas, producidas en el caso de inmuebles alquilados, y del análisis del flujo de caja previsto para los años futuros, en el caso de inmuebles explotados directamente por el propietario (hoteles, clínicas, residencias de ancianos, clubes deportivos, canteras, minas, etc.).

La clave del método es la correcta utilización del tipo de capitalización a emplear.

Los fines para los que es más adecuado este método son los mismos que para el caso del valor de mercado, pero desde el punto de vista del inversor [Se considera un camino indirecto de calcular el valor de mercado]. Son los siguientes:

- Asesoría en inversión en inmuebles.
- Valoración para la obtención de créditos hipotecarios en inmuebles alquilados o en explotación.
- Valoración de inversiones.
- Asesoramiento en la gestión de inmovilizado de las empresas para evaluar alternativas de compra, venta, alquiler o explotación propia.
- Valoración de activos fijos para el caso de fusiones, divisiones o adquisiciones de empresas.

Una vez establecidos los fines y condiciones de la valoración, el tasador debe dejar claro que su responsabilidad sólo se asume frente al cliente que le encarga el trabajo y para los fines y condiciones aceptadas.

### ● Método Residual

Los Métodos Residuales tienen como objetivo calcular el valor de mercado de los terrenos o de los edificios que se van a rehabilitar cuando no es posible utilizar, por falta de datos fiables, el método de comparación.

Adoptan el punto de vista de un promotor que se planteara la compra de un terreno para desarrollar en él una promoción y deben por tanto analizar el proceso completo

La descripción del inmueble y barrio en que se ubica recoge datos de construcción, calidad, distribución, servicios y demanda.

de la promoción que produzca el mayor y mejor uso del terreno valorado.

## 2. Qué debe aportar quien encarga una valoración

Para desarrollar este punto es necesario explicar que el trabajo del tasador es básicamente emitir una opinión cualificada sobre lo que él considera el valor de un inmueble determinado. Para formarse esa opinión, el tasador debe de conocer una serie de datos que obtiene de diferentes fuentes. Aquí vamos a hablar de los que proporciona el cliente, que tienen trascendencia capital en la buena marcha del trabajo.

Principalmente consisten en:

- a. Instrucciones sobre la finalidad y objetivos del trabajo.
- b. Documentación Registral.
- c. Documentación gráfica.
- d. Otros documentos.
- e. Informaciones verbales de distinto tipo.

a. Instrucciones sobre la finalidad y objetivos  
Su importancia ya se ha explicado más arriba.

b. Documentación registral  
Debe constar, al menos de uno de estos tres documentos:

- Fotocopia de la escritura.
- Certificado Registral.
- Nota simple informativa.

La fotocopia de la escritura contiene todos los datos que hay que comprobar, que son los siguientes:

- La descripción de la finca, que incluye dirección, linderos y número de plantas. Se debe hacer constar cualquier discrepancia entre lo que refleja el documento y la realidad.

- Superficies. Esta comprobación implica que se debe medir el inmueble y tomar el número de datos necesarios que permita obtener su superficie con un error inferior al 5%.

- La calificación legal de la vivienda. La escritura indica si la vivienda está acogida a cualquier tipo de protección oficial y, en caso de que así sea, suelen recoger los siguientes datos:

- Tipo de Protección (Grupo 1.º, Subvencionada, de Promoción privada, etc.)
- Número de Expediente de calificación provisional.
- Fecha de calificación definitiva.







- Comprobación de los linderos reales y comparación con los que figuran en la escritura.

- Comprobación de la superficie real y comparación con la que figura en la escritura o planos aportados.

Esta comprobación implica una medición que puede ser completa en caso de que no existan planos, o de una serie de medidas de comprobación cuando el tasador dispone de planos acotados o a escala.

- Comprobación de que la forma y distribución del inmueble coincide con la de los planos y/o la licencia aportados.

En la visita, además, se toman datos sobre las características constructivas, acabados, instalaciones, infraestructuras y accesibilidad del edificio.

Se comprueba, además, el estado de conservación y se intenta averiguar la edad del edificio con la mayor exactitud posible.

Por último se comprueba la existencia de servidumbres visibles.

Hay que tener en cuenta que la inspección que realiza el tasador es puramente ocular (no realiza pruebas de resistencia, ni calas en los muros, por ejemplo.)

En muchas ocasiones la presencia del solicitante de la valoración ayuda a aclarar dudas sobre localización o identificación, y puede aportar datos valiosos difíciles de obtener por otros medios.

#### b) Otros trabajos de campo

En muchas ocasiones es necesario recorrer el entorno del inmueble con el fin de obtener datos adicionales de gran transcendencia para la valoración tales como: tipo de locales y grado de ocupación de los mismos, estado de conservación y antigüedad del resto de los edificios del entorno, tráfico peatonal y de vehículos, facilidad de aparcamiento, proximidad a líneas de transporte urbano, ambiente de la zona, etc.

Formulario de tasación TINSA. Hoja complementaria. Incluye campos para: INFORME DE TASACIÓN, CÓDIGO O NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PRESTARIO, ESTADO DEL INMUEBLE, HOJA COMPLEMENTARIA, DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, VALORACIÓN, etc.

Una hoja complementaria específica el estado de ocupación del inmueble, identificación registral, comprobaciones urbanísticas, condicionantes y advertencias.

Puede ser necesario realizar alguna comprobación adicional en el Ayuntamiento o Gerencia Municipal correspondiente sobre las características urbanísticas del inmueble, usos permitidos, condiciones para la obtención de la licencia de apertura, etc.

#### c) Obtención de información de mercado

Por su especial transcendencia, esta actividad que puede ser en parte trabajo de campo y en parte trabajo de gabinete, merece una atención especial.

El principio sobre el que se basa la obtención de información de mercado es la utilización de diferentes fuentes de información que se comparan entre sí con el fin de evitar los inevitables sesgos que cada fuente de información produce. El fin de la operación es la obtención de un número suficiente de datos referidos a ventas reales de inmuebles comparables al tasado.

Las fuentes de información de los tasadores se van creando con su labor profesional y en cada tipo de valoración o incluso en cada zona es necesario adaptarse a las fuentes más adecuadas entre las disponibles.

Esta parte del trabajo llega a ser más complicada de lo que parece a primera vista, pues no siempre es fácil conseguir la información deseada. Muchas valoraciones exigen numerosas horas dedicadas a esta actividad que no es percibida del todo por el cliente.

#### d) Trabajo de gabinete

A lo largo de las tres fases anteriores, el tasador ha ido acumulando información de todo tipo, ahora es el momento de ordenarla, compararla, y sacar las conclusiones necesarias.

La primera elección es la del método o métodos de valoración que son más adecuados al fin y a la naturaleza del inmueble.

Una vez establecidos, se procede a la redacción del informe, lo que permite ordenar sistemáticamente toda la información obtenida y comprobar que no se ha dejado de hacer ninguna de las comprobaciones necesarias.

El siguiente paso es la aplicación del método o métodos elegidos a la información anterior y la decisión sobre cual es el valor de tasación más adecuado según la opinión del tasador.

#### e) El control de la sociedad de tasación

El trabajo el tasador individual termina al acabar el apartado anterior. Las sociedades de tasación deben establecer un control sobre el trabajo de los tasadores individuales que permita garantizar que la elección del método ha sido correcta, que los pasos dados son los neces-



rios y que la conclusión se ha obtenido de forma coherente.

#### 4. Informe de valoración que debe recibir quien encarga una valoración inmobiliaria

El informe de valoración es lo que el cliente recibe como resultado del trabajo del tasador y, por tanto, lo único sobre lo que puede comprobarse la bondad del trabajo realizado.

Los fines del informe son los siguientes:

- Exponer con claridad todas las circunstancias que tienen trascendencia en la determinación del valor del bien.
- Demostrar que el tasador ha dado todos los pasos necesarios y ha realizado las comprobaciones que se requieren para valorar correctamente.
- Permitir que el trabajo del tasador, sus deducciones y datos de partida puedan ser conocidos por el cliente.
- Expresar la opinión del tasador sobre el valor del bien teniendo en cuenta la finalidad de su trabajo y las circunstancias que en él concurren.
- Limitar la responsabilidad del tasador a los términos pactados con el cliente.

Para cumplir estos fines, todo informe de valoración debe constar de los siguientes elementos:

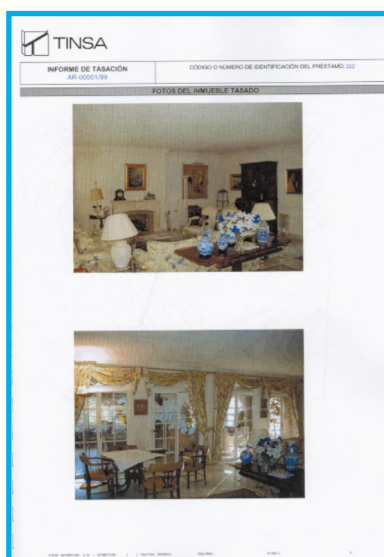
##### - Fecha de la valoración

El valor de las cosas cambia con el paso del tiempo y es de la mayor importancia conocer la fecha de la valoración. Si la visita o la toma de datos se hubieran hecho en una fecha significativamente anterior, deberá indicarse esta circunstancia.

##### - Criterio o criterios de valoración empleado

Debe justificarse la elección del criterio y del método de valoración empleados (valor de mercado, coste de reposición, métodos de comparación, capitalización o métodos residuales) en función de los fines de la valoración, y debe explicarse suficientemente cualquier otro criterio adoptado cuando no sea alguno de los señalados. Debe indicarse cualquier calificativo o matización de los términos anteriores, explicando minuciosamente su significado.

La documentación gráfica incluye fotos del interior y exterior del inmueble.



Cuando el inmueble valorado para su uso actual, tenga un valor de mercado significativamente diferente para un uso alternativo, deberá indicarse este último y las circunstancias que hacen posible o dificultan el cambio de uso actual por el alternativo.

En el caso de valoraciones realizadas de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario, es frecuente omitir la definición de los criterios empleados porque están suficientemente definidos y explicados en dicha normativa.

##### - Información y presunciones

Deben indicarse las fuentes y la naturaleza de la información conseguida como, por ejemplo, información sobre los datos registrales, arrendamientos, limitaciones legales al precio de venta, licencias de obra, estado y características del planeamiento que afecta al inmueble, plazos de ejecución, notificaciones legales, servidumbre, etc.

Deben indicarse y explicarse suficientemente las presunciones realizadas cuando sean necesario hacerlas y señalar todos los datos que no hayan sido suficientemente verificados.

##### - Razonamientos y cálculos efectuados

Se deben incluir los cuadros de valores unitarios, desgloses, cálculos y explicaciones que sean necesarios para la mayor comprensión del procedimiento de valoración.

##### - Cláusula de secreto

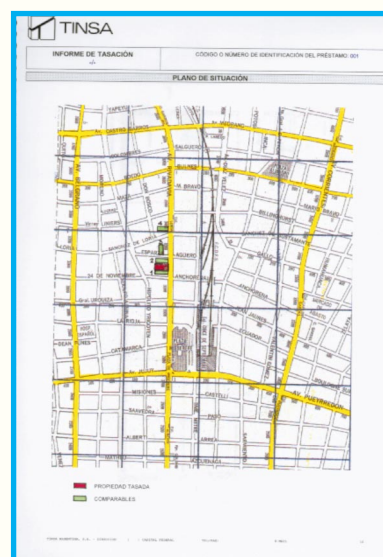
Puede existir una cláusula de secreto en la que se establezca la prohibición de publicar todo o parte del informe de valoración o cualquier referencia al mismo en circulares, documentos o informes, sin la autorización por escrito del tasador y en ningún caso fuera de la forma y contexto en el que aparezcan en el informe.

##### - Responsabilidad frente a tercero

Hay veces en que el certificado de valoración se usa para otros fines, como puede ser la utilización del certificado de valoración por la empresa por cuenta de la cual se realiza, con objeto de justificar la garantía ofrecida para la obtención de un préstamo, o para la venta de su activo.

Los deberes y responsabilidades del tasador por la reali-

La situación del inmueble se concreta en un plano que le vincula con su entorno.



zación adecuada de su trabajo profesional se asumen únicamente frente al cliente que le encomendó el trabajo.

En algunos casos es conveniente incluir una cláusula de secreto redactada de forma que en ella se limiten las posibles fuentes de responsabilidad del tasador.

#### - Firma del informe

El informe debe ir firmado por persona cualificada como tasador, por lo que deberá figurar su titulación y si fuera necesario la confirmación de que cumple los requisitos que le capacitan como tasador.

#### - Anexos

Pueden incluirse como anexos las copias de documentos, informes o explicaciones que se crean necesarias para apoyar el informe de tasación.

### 5. Los valores añadidos de una sociedad de tasación

Las ventajas o valores añadidos que una sociedad de tasación aporta sobre el trabajo de tasadores individuales es la justificación de su existencia y deben ser convenientemente explicadas.

Son tres las principales ventajas:

- Control de las valoraciones.
- Control, selección y formación constante de los tasadores.
- Concentración, organización y explotación de la información que el trabajo de la tasación genera.

#### a) Control de las valoraciones

El punto más delicado del funcionamiento de una sociedad de tasación es el control de las valoraciones. Quien controla, con qué medios y con qué criterios, es lo que hace que el control sea eficaz o simplemente nominal.

Es imprescindible que el control se realice por tasadores especializados en esa tarea de control, y por supuesto, que sean distintos



Un croquis permite apreciar la distribución concreta del inmueble.

del tasador que haya hecho la valoración controlada.

#### b) Control, selección y formación constante de los tasadores

La base de una buena sociedad de tasación es la calidad de sus tasadores, ya que de ellos depende la calidad de la tasación.

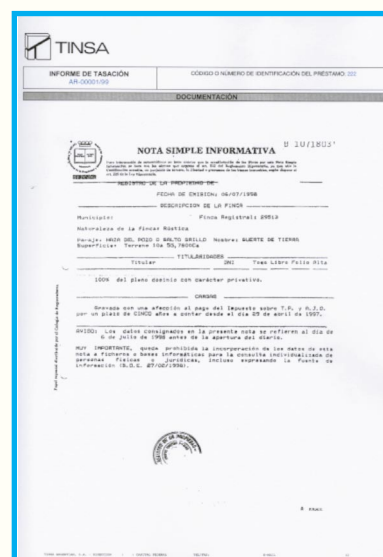
Es imprescindible el establecimiento de métodos comunes y la existencia de criterios objetivos basados en el control de valoraciones que permitan juzgar la calidad de los tasadores que trabajan para una sociedad. La formación constante, actualizando o ampliando conocimientos y la puesta al día de las novedades de la normativa se hace cada vez más imprescindible en unos momentos como los actuales de frecuentes y considerables cambios normativos. La selección del tasador adecuado para cada valoración, y la exclusión de aquellos que no se adapten a las necesidades de la profesión son la base de la mejora progresiva de calidad que debe conseguirse a largo plazo.

#### c) Concentración, organización y explotación de la información

El trabajo de valoración exige un estudio constante de ventas realizadas que genera un valiosa información. Esta información es más importante cuanto más numerosos y fiables son los datos y cuanto mejor organizados estén.

Las sociedades de tasación están en una situación favorable para conocer el mercado inmobiliario pero, para ello, es necesario que se den las siguientes condiciones:

- Recoger un número de datos fiables muy elevado.
- Contar con equipos y programas informáticos que permitan organizar y explotar los bancos de datos obtenidos.



El Informe del Tasador se apoya con la reproducción de documentos públicos y privados.

# La tasación, en cinco puntos

El proceso básico de realización de una tasación por parte de Tinsa puede resumirse en cinco puntos:

## 1. Primeros contactos con la entidad financiera Encargo del trabajo

Tras una fase previa en la que se determina con el cliente qué información necesita exactamente para realizar su trabajo, cada uno de los encargos concretos de valoración es atendido por personal especializado de Tinsa, que recaba los documentos e información necesarios de la persona que realiza el encargo y elige, en función de los datos, el tasador más apropiado.

## 2. Estudio de documentos

Arquitectos e ingenieros especializados en labores de tasación examinarán minuciosamente los documentos que son necesarios para valorar:

- Escritura de propiedad
- Contratos y recibos de alquiler
- Proyectos
- Licencias de obras
- Licencias de apertura
- Cédulas de calificación de V.P.O.
- Balances, etc.

De esta manera, y tras su análisis toda la información disponible estará preparada para ser utilizada en las fases siguientes.

## 3. Comprobaciones

Básicamente se realizan las siguientes:

- ♦ Visita al inmueble:
  - Dirección.
  - Linderos.
  - Superficies.
  - Descripción.
- ♦ Exploración del entorno.
- ♦ Comprobaciones urbanísticas.
- ♦ Obtención de información de mercado.
- ♦ Comprobación de calificación como V.P.O. y cargas permanentes que figuren en la escritura.
- ♦ Comprobaciones relativas al alquiler.

## LOS VALORES DE Tinsa

Arquitectos e ingenieros  
especializados en tasación  
Doble sistema de control  
Experiencia internacional  
Responsabilidad Civil  
Procedimientos normalizados,  
homologados y comprobables  
Asesoramiento a clientes  
Gestión telemática  
Aplicación personalizada  
Precios competitivos

### ● Datos del inmueble, registrales, y del solicitante

#### ● Descripción del edificio, gastos, entorno, etc.

- Información de mercado
- Documentación registral y gráfica
- Opinión del tasador



- Envío del Informe a Control
- Contraste con base de datos y Control
- Ratificación o modificación del Informe

## 4. Emisión del Informe.

Es en este punto cuando los tasadores que intervienen en la valoración contrastarán toda la información obtenida con sus propios datos históricos.

Sólo esta importante tarea de contraste permitirá la elaboración de un Informe riguroso y fiable que pretende:

- ♦ Exponer con claridad todas las circunstancias que tienen trascendencia en la determinación del valor del bien.
- ♦ Demostrar que el tasador ha dado todos los pasos necesarios y ha realizado las comprobaciones que se requieren para valorar correctamente.

- ♦ Permitir que el trabajo del tasador, sus deducciones y datos de partida puedan ser conocidos por el cliente.

- ♦ Expresar la opinión del tasador sobre el valor del bien, teniendo en cuenta la finalidad de su trabajo y las circunstancias que en él concurren.

- ♦ Limitar la responsabilidad del tasador a los términos pactados con sus clientes.

## 5. Control de Tinsa

El Informe del tasador se envía por modem telefónico a un grupo de tasadores de control. Este grupo de tasadores especializados en tareas de control revisará el informe transmitido por "modem" telefónico, así como todos los documentos recabados.

Tras compararlos con las bases de datos de Tinsa (que actualmente cuenta con más de 1,2 millones de registros sobre inmuebles en España), los tasadores de control tendrán en sus manos la información suficiente para emitir o no el Certificado de Tasación.

Si el Informe no es absolutamente riguroso, se procederá a su modificación. Si lo es, el tasador o tasadores especializados recibirán la autorización que les posibilita confirmar la validez de la tasación efectuada. □

