CURSO BÁSICO DE VALORACIÓN

valum

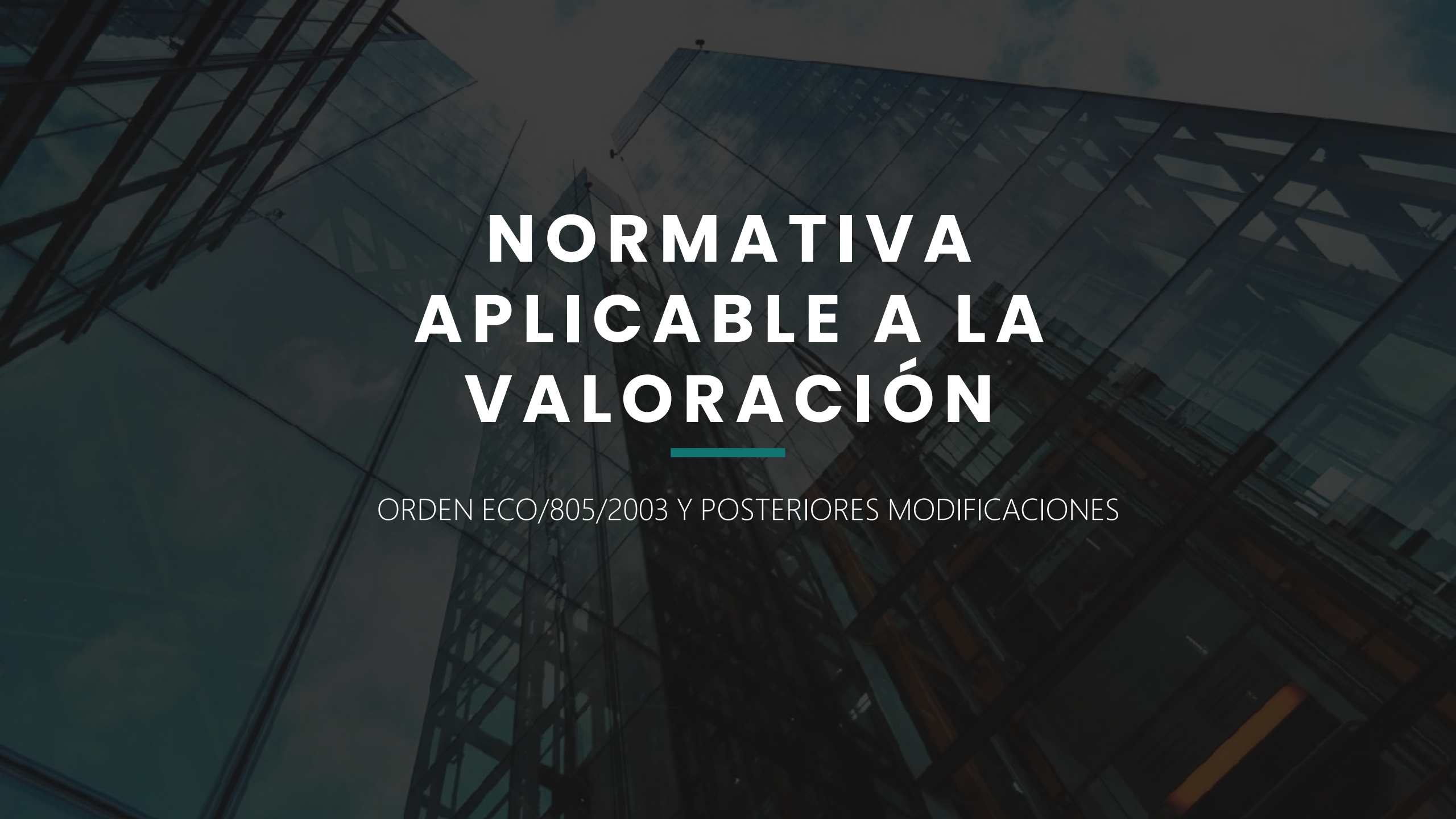
Inteligencia tecnológica en Real Estate

Curso básico de valoración de inmuebles

01 Normativa aplicable a la valoración

02 Métodos de valoración

03 Elaboración de informes



NORMATIVA APLICABLE A LA VALORACIÓN

ORDEN ECO/805/2003 Y POSTERIORES MODIFICACIONES

Resumen de normativas aplicables

- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y posteriores modificaciones
- Circular 4/2017 del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Anejo 9
- Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 (última modificación del 16 de marzo de 2019)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- International Valuation Standars 2020 (IVS)

Orden ECO/805/2003

Modificaciones

- EHA/3011/2007
- EHA/564/2008
- ECC/371/2013
- R.D. 1060/2015. DISPOSICIÓN FINAL SEXTA

Objetivos

- *"... establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalice..."*
- *"... potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados.."*

Configuración

Títulos ➡ **Capítulos** ➡ **Secciones** ➡ **Artículos**

Orden ECO/805/2003 – Estructura

TÍTULO I: Disposiciones Generales.

CAPÍTULO I: Ámbito, principios y definiciones *(Artículos 1-6)*.

CAPÍTULO II: Comprobaciones y documentación *(Artículos 7-8)*.

CAPÍTULO III: Condicionantes y Advertencias *(Artículos 9-14)*.

TÍTULO II: Cálculo del valor de tasación.

CAPÍTULO I: Métodos de valoración *(Artículos 15-42)*.

CAPÍTULO II: Valoración de bienes inmuebles y determinados derechos *(Artículos 43-60)*.

TÍTULO III: Elaboración de informes y Certificados de tasación.

CAPÍTULO I: Disposiciones generales *(Artículos 61-62)*.

CAPÍTULO II: Aspectos formales *(Artículos 63-78)*.

TÍTULO IV: Disposiciones Especiales.

CAPÍTULO I: Valoración de inmuebles de entidades aseguradoras (2.b) *(Artículos 79-87)*.

CAPÍTULO II: Inmuebles de instituciones de inversión colectiva (2.c) *(Artículo 88)*.

CAPÍTULO III: Inmuebles de fondos de pensiones. (2.d) *(Artículo 89)*.

Disposiciones adicionales, transitorias y finales.

Orden ECO/805/2003

Finalidades

- ✓ Garantía hipotecaria
- ✓ Determinación del valor razonable a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. (Valoración de inmuebles de entidades aseguradoras a efecto de la determinación de su valor razonable)
- ✓ Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.
- ✓ Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones

Principios

- ✓ Principio de anticipación
- ✓ Principio de finalidad
- ✓ Principio de mayor y mejor uso
- ✓ Principio de probabilidad
- ✓ Principio de proporcionalidad
- ✓ Principio de prudencia
- ✓ Principio de sustitución
- ✓ Principio de temporalidad
- ✓ Principio de transparencia
- ✓ Principio de valor residual

Orden ECO/805/2003 – Definiciones generales

- **Actualización de una tasación**. Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Este plazo será de tres años para la finalidad contemplada en el artículo 2.b) (Ámbito de aplicación), conforme a lo establecido en el artículo 84.1 de esta Orden.

- **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.

- **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 un uso determinado**. Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a 2/3 de la superficie total s/ rasante (uso característico).

Orden ECO/805/2003 – Definiciones generales

- **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.

- **Vivienda para primera residencia**. Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

- **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.

- **Protección pública**. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

- **Valor de reemplazamiento**:
  - 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.
  - 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.

Orden ECO/805/2003 – Definiciones generales

- **Niveles urbanísticos del terreno**. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:
  - 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.

- **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 tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

- **Superficie construida sin partes comunes**. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

- **Superficie construida con partes comunes**. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Orden ECO/805/2003 – Definiciones generales

- **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.

- **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 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.

- **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.

Orden ECO/805/2003 – Superficies

SUPERFICIE COMPROBADA por el tasador

Si no es posible comprobar → Menor entre la superficie catastral y la superficie registral

Si la comprobada es la superficie útil o la construida sin comunes

Podemos utilizar → Menor entre la superficie catastral y la superficie registral

Podemos utilizar → Coeficiente de correlación

ESTÁNDAR DE MEDICIÓN Y DEFINICIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES DE LA AEV

Tipología	Q1=SC/SU		Q2=SCC/SC		Q3=SCC/SU	
	Mín	Máx	Mín	Máx	Mín	Máx
Viviendas en bloque	1,10	1,20	1,05	1,20	1,20	1,40
Viviendas adosadas	1,10	1.30	1,00	1,15		
Viviendas aisladas	1,10	1,30				
Locales comerciales	1,05	1,20				
Oficinas en edificio Exclusivo	1,05	1,20	1,10	1,40	1,15	1,50
Oficinas (resto)	1,05	1,20	1,05	1,40	1,15	1,45
Naves industriales	1,05	1,15				

- Si la superficie comprobada **excede de un 5 % para edificios y un 10 % para elementos de edificios**, será necesario **verificar la adecuación a la normativa urbanística**.
- Los **espacios exteriores** de uso privativo **que excedan un 15% de la superficie total se valoran por separado**.
- Máximo legal: Superficie consignada en la Cédula de Calificación.
- Terrenos: superficie comprobada por el tasador. Si no es posible, la menor entre la superficie registral y la superficie catastral

Orden ECO/805/2003 – Valor de tasación

- 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.
- En viviendas de VPO en sus, distintas modalidades, no pueden superar el valor máximo legal (VML) marcado en la cédula de calificación.
- En un informe de tasación se valoran fincas registrales, por lo que se deben obtener valores independientes de cada una ellas, aunque la valoración sea conjunta.
- Del valor de tasación hay deducir la existencia de los derechos reales.

Valor de edificio terminado

1) Edificios con actividad económica. El menor de
   - VRN
   - Actualización (Explotación económica)
2) Edificios arrendados (o que pueden generar rentas). El menor de
   - Valor de comparación
   - Actualización (Contrato, Mercado, Rentas mixtas)
3) Resto de inmuebles.
   - Valor de comparación (si existe mercado de comparables)

El VRN hay que hacerlo siempre.

Valor de edificio en construcción

1) Hipótesis de estado actual
   - VRN (V suelo + % de obra ejecutada + % gastos de obra ejecutada)
2) Hipótesis de obras finalizadas
   - Valor en la fecha de tasación (generalmente valor de comparación a fecha actual)

Orden ECO/805/2003

Derechos reales

- Derecho de superficie
- Concesión administrativa
- Servidumbre
- Usufructo, Uso y habitación, Nuda propiedad
- Limitaciones al dominio
- Opciones de compra
- Tiempo compartido de inmuebles
- Compromiso de compra a plazos

Comprobaciones mínimas

- ✓ Identificación física del inmueble (localización e identificar) (Art.7)
- ✓ Identificación registral
- ✓ Identificación catastral
- ✓ Inspección ocular
- ✓ Estado de ocupación, uso o explotación (Art.7)
- ✓ Titularidad y estado de cargas
- ✓ Régimen de protección pública (Art.7)
- ✓ Régimen de protección arquitectónico (Art.7)
- ✓ Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente.
- ✓ Estado de las obras: edificios en construcción
- ✓ Existencia del derecho urbanístico que se valora (suelos) (Art.7)

Orden ECO/805/2003 – Condicionantes y Advertencias

- CONDICIONANTES: Alertas que se añaden al expediente ante determinadas carencias que incumplen normativa (comprobaciones insuficientes, ausencia de documentación necesaria, dudas relevantes sobre determinados aspectos), que suponen la invalidez del informe a los efectos de su finalidad mientras no sean subsanados.

  Para que el valor de la tasación pueda ser utilizado para cualquiera de las finalidades señaladas en la presente Orden no puede haber ningún condicionante

- ADVERTENCIAS: Alerta que se añaden al expediente siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, ante determinadas carencias documentales o cuando se desee resaltar algún aspecto relevante a los efectos de la correcta interpretación del informe.

Orden ECO/805/2003 – Condicionantes y Advertencias

CONDICIONANTES (Artículo 10)

- Cuando no se haya podido hacer las comprobaciones expresadas en el artículo 7.2
- Cuando no se aporte el contrato de arrendamiento y/o último recibo
- Cuando el inmueble sea de vpo y no se haya podido calcular su calor máximo legal
- Cuando no se haya dispuesto de documentación equivalente para inmuebles radicados en el extranjero
- Cuando no se haya dispuesto de:
    - Certificación registral, nota simple o escritura de la propiedad
    - El proyecto visado
    - Licencia de obra
    - Cédula urbanística
    - La descripción del derecho de riego cuando la finca se valore como regadío
- Cuando existan dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar o alguna circunstancia que pueda afectar al valor del inmueble.
- En la finalidad 2 c):
    - Cuando el titular registral no coincida con la institución de inversión colectiva o con la sociedad o entidad de arrendamiento o con la persona jurídica en los casos de compras sobre plano e inmuebles en fase de construcción o en los casos de compromisos de compra a plazo

Orden ECO/805/2003 – Condicionantes y Advertencias

ADVERTENCIAS GENERALES (Artículo 11)

- Cuando existan discrepancias entre la realidad física y la descripción registral o catastral
- Cuando el inmueble no esté conforme con el planeamiento vigente
- Cuando se valoran inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones
- Cuando la valoración se realice por métodos diferentes a los establecidos en la norma
- Vpo: cuando no se haya dispuesto de documentación
- Fincas rústicas: no se haya dispuesto de flujos de caja
- Cuando no se haya dispuesto de contrato de y/o presupuesto por contrata, certificado del administrador, seguro decenal…
- Cuando la referencia catastral no exista o no haya podido ser conocida
- Inmuebles radicados en el extranjero: cuando no se puedan sustituir por su equivalente en el país donde se encuentran situados

Orden ECO/805/2003 – Condicionantes y Advertencias

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS (Artículo 12)

La entidad deberá advertir expresa y motivadamente la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro cuando concurran las siguientes circunstancias:

- ✓ Que el valor de tasación se calcule para la finalidad 2.a)
- ✓ Que el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación
- ✓ Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos 10 años *

*Para finalidad 2.a), cuando, aunque no concurran la circunstancia prevista en la letra c), 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

MÉTODOS DE VALORACIÓN

MÉTODO DE COSTE Y COMPARACIÓN

Métodos de valoración

1

COSTE

Suma de las inversiones necesarias para construir, en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Aplicación:
Edificios o elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

Valor obtenido: Valor de Reposición

2

COMPARACIÓN

Cálculo del valor del inmueble mediante comparación con otros de similares características.

Aplicación:
Toda clase de inmuebles que dispongan de un mercado representativo de comparables.

Valor obtenido: Valor de Mercado

3

ACTUALIZACIÓN

Cálculo el valor del inmueble a partir de las rentas que produce o puede producir el mismo.

- Mercado de Alquiler
- Contrato de Alquiler
- Inmueble ligado a una actividad económica

Aplicación:
Toda clase de inmuebles que dispongan de un mercado representativo de comparables.

Valor obtenido: Valor de Mercado

4

RESIDUAL

Cálculo el valor del inmueble con la construcción finalizada y restarle los gastos en los que hay que incurrir para que el inmueble llegue a ese estado.

- Residual: Estático
- Residual: Dinámico

Aplicación:
Terrenos urbanos o urbanizables.

Valor obtenido: Valor de Mercado

Método del coste

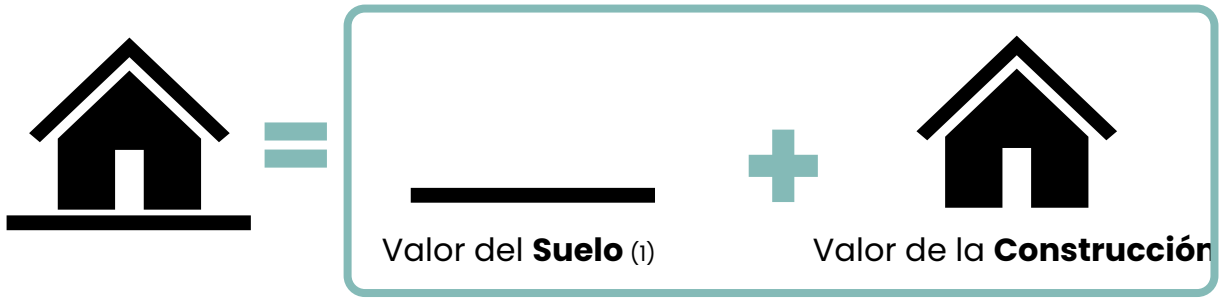
El valor del inmueble es la suma de las inversiones necesarias para construir, en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales

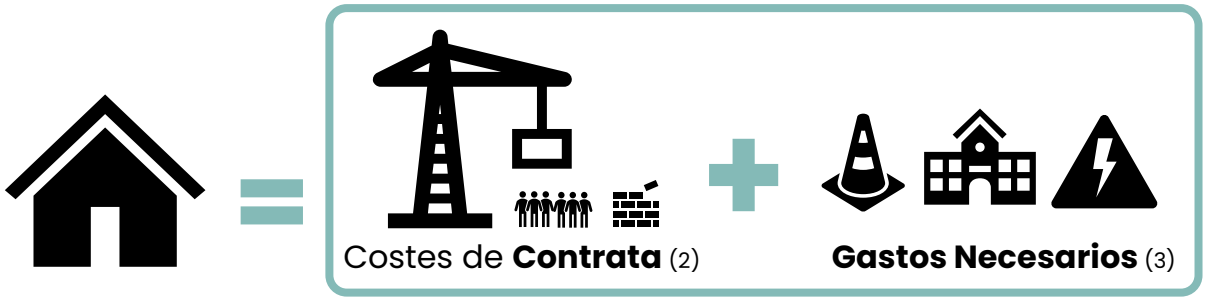
Aplicación: Edificios o elementos de edificios terminados, en proyecto, en construcción o rehabilitación.

Valor obtenido: Valor de reemplazamiento (VRB o VRN).

VRB = VS + VC = VS + Cc + Gn

VRN = VRB - Depreciación actual





Depreciado según la vida útil del activo (4)

(1) Para determinar el **valor del terreno** o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el **método residual**

(F = VM x (1-Beneficio (%)) – Costes – Gastos)

(2) NO PEM sino CONTRATA

(3) Costes Técnicos (geotécnico, OCT, Probetas, Libro del Edificio, Honorarios Aparejador/Arquitecto, Coordinador SS, Proyectos Instalaciones,...), Tasas y Licencias (ICIO, Tasas específicas, cédulas habitabilidad, IBIs, Plusvalías, Constitución Comunidad Propietarios, Vigilancia, Imprevistos,....) y Suministros (Luz, agua, teleco,...)

(4) Vida útil según la Orden ECO o estimación

Edificios de uso residencial: 100 años.
Edificios de oficinas: 75 años.
Edificios comerciales: 50 años.
Edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

DEPRECIACIÓN POR REFORMAS

Fa = Fc + (Fr – Fc) x i

Siendo:
Fa = Fecha de antigüedad a efectos de depreciación
Fc = Fecha de construcción
Fr = Fecha de la reforma
i = Coeficiente según el tipo de reforma

Tipo de reforma según % de Valor de reforma respecto al valor de construcción:

Rehabilitación integral (>= 75%) -> i = 1,00
Reforma total (75% - 50%) -> i = 0,5
Reforma media (50% - 25%) -> i = 0,50
Reforma mínima, (<= 25%) -> i = 0,25

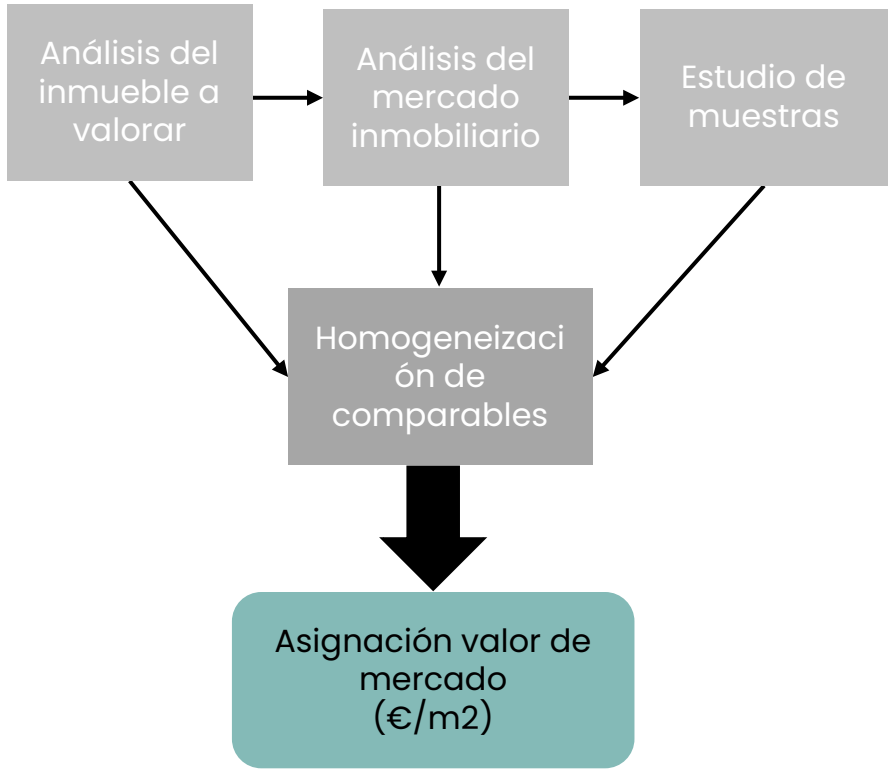
Método de comparación

Se basa en calcular el valor del inmueble mediante comparación con otros de similares características.

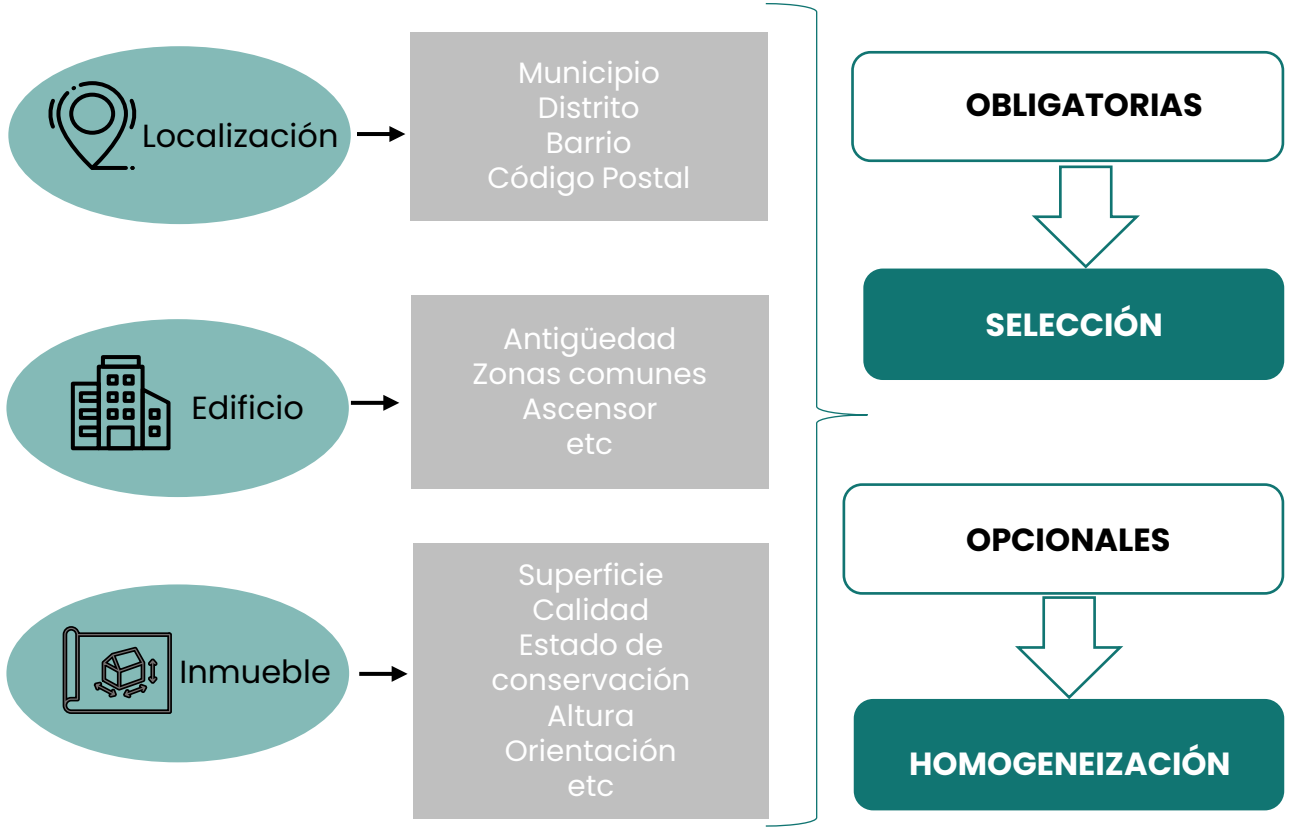
Aplicación: Toda clase de inmuebles que dispongan de un mercado representativo de comparables.

Valor obtenido: Valor de mercado.

METODOLOGIA



ESTABLECIMIENTO DE CUALIDADES Y CARACTERÍTICAS



ELABORACIÓN DE INFORMES

Elaboración de informes

Reglas generales

- Redactarlos con veracidad y transparencia
- Indicar explícitamente y de forma notoria si la tasación se ha realizado o no de acuerdo con las disposiciones de la norma ECO 805/2003
- El informe y certificado de una actualización se realizará con las mismas exigencias que un informe normal y se indicará la identificación de la tasación anterior que actualiza.

Emisión y caducidad

- Caducidad de visita: 2 meses, excepto en terrenos que es de 6 meses
- La fecha de emisión será considerada la fecha de tasación
- Los informes y certificados de tasación caducan a los 6 meses de la fecha de emisión

Elaboración de informes

REQUISITOS DEL CERTIFICADO (Artículo 63)

- Se indicará la sociedad de tasación y el número de inscripción en el Registro del BdE.
- Se indicará la finalidad de la tasación.
- Incluirá una referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.
- Contendrá los datos identificativos del inmueble, datos registrales, superficies adoptadas, el estado de ocupación y el titular registral.
- Incluirá la declaración expresa que la tasación se ha realizado de acuerdo con la norma ECO u otra normativa, según la finalidad de la tasación.
- Incluirá los métodos de valoración utilizados, así como los valores estimados en cada uno.
- Indicará el valor de tasación así como las limitaciones la dominio y el valor del seguro de incendios
- Indicará los condicionantes y advertencias considerados
- Fecha de emisión, fecha de última visita y fecha de validez
- Firmas de representante de la sociedad y del técnico que ha elaborado el informe

Elaboración de informes

REQUISITOS DEL INFORME (Artículo 65)

1) Se indicará la denominación social de la sociedad de tasación y su nº de inscripción en el BdE

2) Estructura y contenido:

- 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, cálculo de los valores técnicos y valor del seguro de incendios.
- k) Valores de tasación.
- l) Condicionantes y advertencias
- m) Observaciones.
- n) Fecha de emisión, caducidad y firmas.
- o) Documentación anexa al informe.

3) Firma por el representante de la entidad tasadora y el profesional que haya realizado el informe.

valum

+34 91 197 95 62
redtecnica@valumre.com