



Inteligencia tecnológica en Real Estate

DOCUMENTACIÓN EN INFORMES DE TASACIÓN



Fotos de la visita

Fotos de la visita

- **FOTOGRAFÍAS EXTERIORES** del inmueble que recojan las características exteriores del elemento a valorar y el entorno en el que se ubica: fachadas, vía de situación, cualquier tipo de señal o cartel que pueda tener relevancia en la valoración, zonas exteriores como patios o jardines, zonas comunes si existen...
- **FOTOGRAFÍAS INTERIORES** del inmueble en número suficiente como para poder comprobar estado del interior, calidades, mejoras efectuadas...
- En caso de tratarse de elementos en construcción, se precisarán todas aquellas fotografías que retraten el estado de avance de las obras.

Recomendable que las fotografías tengan calidad suficiente, pero no sean archivos excesivamente pesados.

Documentación

La documentación en pdf siempre deberá estar en **formato A4**, ya que de lo contrario puede dar errores al procesar y no adjuntarse correctamente.

Documentación mínima

- ✓ Plano de **provincia, municipio y entorno** inmediato, señalizando en todos ellos la ubicación del inmueble.
- ✓ **Croquis** del inmueble.
 - Deberá estar acotado o con escala gráfica.
 - Deben indicarse los linderos del inmueble. En caso de viviendas en edificio plurifamiliar, las letras de las viviendas colindantes, rellano, ascensor y escaleras.
 - Se permite hacer uso de planos aportados por la propiedad, siempre y cuando se efectúen medidas puntuales in situ durante la visita, con el fin de comprobar las superficies.
 - Necesario incluir croquis con linderos de los elementos anejos (garajes, trasteros).
- ✓ **Documentación registral**. Se acepta la inclusión de escrituras de la propiedad, nota simple o certificación registral.
 - Nota simple: Debe incluirse completa, incluyendo la portada. Para valoraciones realizadas bajo cumplimiento de la Orden ECO/805/2003 su caducidad es de **3 meses**.
 - Escritura: No es necesario adjuntar el documento completo, únicamente deben adjuntarse la portada donde figure el sello del registro, y el extracto de hojas correspondientes a la descripción que nos interesa.
- ✓ **Documentación catastral**. Este documento puede descargarse de la Sede Electrónica de Catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>. Tasafy permite la obtención automática a través del capítulo de identificación.
- ✓ **Documentación urbanística**: Siempre que sea necesario hacer cualquier tipo de comprobación urbanística, se adjuntarán **planos urbanísticos** señalizando el elemento valorado sobre dicho plano, **así como el extracto de las hojas de la normativa consultada**.

Documentación

Viviendas sometidas a valor máximo legal

En activos de protección oficial, es necesario incluir la **cédula de calificación** o cualquier otro **documento administrativo** se indique el valor máximo legal que le es de aplicación y las superficies útiles sobre las que se aplica.

Inmuebles arrendados

Si el inmueble se encuentra alquilado, es fundamental incluir una copia del **contrato de arrendamiento** donde se mencionen sus condiciones de aplicación, así como copia del **último recibo abonado**, que verifique que se siguen cumpliendo dichas condiciones pactadas.

Elementos en construcción

- ✓ Extracto **del proyecto visado**, en relación con la memoria y cuadros de superficies, así como aquello que consideremos relevante en el estudio del elemento valorado.
- ✓ **Licencia de obras.**
- ✓ Contrato de ejecución de obra y/o del **presupuesto de contrata.**
- ✓ Para obras iniciadas, **última certificación de obra ejecutada.**
- ✓ Una vez finalizadas las obras se deberá aportar el **Certificado Final de Obras Visado** y la **licencia de 1ª ocupación** en edificios de viviendas, o de 1ª utilización en edificios de locales, oficinas y naves.

Documentación

Inmuebles en propiedad horizontal diferentes de vivienda, garaje o trastero

- ✓ **Estatutos de la comunidad** de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

Inmuebles ligados a explotación económica

- ✓ Para activos ligados a una explotación económica terminados se solicitará la **documentación contable de los últimos 3 años**.

Fincas rústicas

- ✓ Documentación referente al **régimen de explotación**.
- ✓ Documentos del **derecho de riego** (cuando corresponda).

Terrenos

- ✓ **Cédula urbanística** o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

Documentación

Documentación mínima	¿Su ausencia genera Cond. o Advertencia?
Fotos de la visita (interior / exterior)	Rehúse para finalidad 2.a) Condicionante sin visita interior para el resto de finalidades
Nota simple actualizada (3 meses)	Condicionante
Ficha catastral actualizada	Condicionante
Plano del inmueble (si se realiza visita interior) -> a escala y/o acotado	Rehúse para finalidad 2.a) y Condicionante para el resto de finalidades
Planos de situación y emplazamiento	-
En inmuebles donde no se haya consumido la edificabilidad o pueda presentar indicios de haberse excedido	
Documentación urbanística y planos urbanísticos	Condicionante
En inmuebles que posean algún tipo de protección que limite su valor máximo legal	
Cédula de calificación o similar	Condicionante
En inmuebles arrendados	
Contrato de arrendamiento	Condicionante
Último recibo abonado	Condicionante
En inmuebles en proyecto, construcción o rehabilitación	
Licencia de obras	Condicionante
Proyecto visado	Condicionante
Última certificación de obra	Advertencia
Presupuesto de contrata	Advertencia
En inmuebles en propiedad horizontal diferentes de vivienda, plaza de garaje o trastero	
Estatutos de la comunidad	Advertencia
En inmuebles ligados a explotación económica	
Rent Roll de los 3 últimos ejercicios	Advertencia
En fincas rústicas	
Documentación referente al régimen de explotación	Advertencia
Documentos del derecho de riego (cuando corresponda)	Condicionante
En terrenos	
Cédula urbanística o documentación equivalente	Condicionante



+34 91 197 95 62
redtecnica@valumre.com