



Inteligencia tecnológica en Real Estate

# IDENTIFICACIÓN EN INFORMES DE TASACIÓN



# ¿Qué es y para qué sirve la identificación de un inmueble?

Debe tenerse la plena seguridad de que el inmueble está correctamente identificado, para que no quepa duda de que se está valorando la finca registral descrita en la documentación registral. Si no es así puede ser que, por ejemplo, para una tasación con finalidad de garantía hipotecaria, se hipoteque una finca que no es la correcta.

Es importante diferenciar entre

**IDENTIFICAR:** Capacidad de establecer correspondencia plena entre el inmueble descrito en la documentación registral y el visitado por el técnico competente.

**LOCALIZAR:** Capacidad de situar físicamente un inmueble, aunque no sea posible relacionarlo plenamente con la documentación registral.

**Orden ECO/805/2003** Art.º 7.2 a):

*“La **identificación física del inmueble**, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente”.*

Si no es posible identificar el inmueble, según la **finalidad** del informe, la Orden ECO indica lo siguiente:

Garantía hipotecaria



Rehusar el informe

*Artículo 13.1: “[...] cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.”*

Otras finalidades



Condicionar el informe

*Artículo 10.1 a): “[...]se considerará que existe un condicionante [...] cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a las que se refiere el artículo 7.2 (comprobaciones mínimas), [...]”.*

# Comprobaciones a realizar para una correcta identificación

Para llevar a cabo la identificación física, se ha de disponer de una **descripción registral**, extraída de una escritura, nota simple o documentación equivalente.

## Coordinación registral - catastral

Cuando el Registro de la Propiedad incorpora la **descripción gráfica georreferenciada** de las fincas registrales utilizando como base la cartografía catastral, la finca puede ser identificada automáticamente, sin necesidad de cualquier otra comprobación.

## Situación



### Identificación por **dirección postal**

La descripción registral ha de aportar los datos suficientes sobre la ubicación del bien como para que la localización del mismo sea **unívoca**, es decir, se podría realizar una visita presencial sin existir dudas sobre su ubicación exacta.



### Identificación por **referencia catastral**

Los datos disponibles de la finca incorporan su referencia catastral y ésta no es incongruente con el resto de la descripción registral.

## Linderos identificables

Son aquellos linderos que corresponden a elementos geográficos de carácter inamovible o a referencias catastrales **localizables**. Si se posee información documental sobre la titularidad de fincas colindantes, ciertos linderos nominales podrían ser puntualmente considerados identificables.

## Superficie

Puede ayudar con la identificación siempre y cuando la diferencia entre la superficie registral y la comprobada no difiera en más de un 5%. Para discrepancias de más del 10%, el procedimiento de coordinación registral-catastral establece la obligatoriedad de modificación del título registral.

## Rasgos descriptivos de la finca

Edificaciones existentes, hitos, rasgos característicos, etc.

## Posesión efectiva del bien

En caso de coincidir la titularidad registral con la catastral, aporta un indicio adicional positivo para la identificación.



+34 91 197 95 62  
[redtecnica@valumre.com](mailto:redtecnica@valumre.com)