# PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE TASACIONES

Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

# Índice


A. Criterios para la aplicación de normas de valoración ..... 2

1. Introducción y definiciones ..... 2
2. Criterios de medición y atribuciones de uso de las superficies ..... 7
3. Parámetros y sistemas utilizados en la homogeneización de comparables ..... 24
4. Forma de validación de testigos ..... 28
5. Interpretación de la documentación registral ..... 31
6. Criterios para aplicar los condicionantes y advertencias ..... 36
7. Forma de determinar la vida útil ..... 42
8. métodos de actualización y residual ..... 43
9. Forma de obtener el valor de los inmuebles neto de gastos e impuestos ..... 61
10. Previsión de la tendencia futura del mercado ..... 63
11. Justificación de las plusvalías y minusvalías a aplicar al valor de reversión del suelo 65
12. Criterios para identificar los elementos especulativos en las transacciones ..... 66
13. Ausencia de métodos de valoración establecidos por la Orden ECO/805/2003 ..... 66

B. Sistema de control de calidad de las tasaciones ..... 67

C. Sistema de formación de profesionales ..... 68




Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

# A. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE NORMAS DE VALORACIÓN

## 1. INTRODUCCIÓN Y DEFINICIONES

f/2003, de 27 de marzo, los estándares publicados por la Asociación Española de Análisis de Valor y los criterios propios de Instituto de Valoraciones (IV).

Las definiciones empleadas para la elaboración de este Manual de acuerdo con el artículo 4 de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, son las siguientes:

- 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.

- Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

- 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.

- Compromiso de compra a plazos de inmuebles. Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

- 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. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

- Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

- Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

- Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

- Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

- Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

- Entidad tasadora. Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2 de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.

- Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

- Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

- 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.

- Infraestructuras exteriores del terreno. Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

- Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

    a) Que cuenten con la correspondiente licencia.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

- 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. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.

b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.

c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.

d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.

e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.

f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.

g) Centros de equipamiento social.

h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

- Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

- Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

- 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.

- Opción de compra. Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

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

- Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable. Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.

- Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

- 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.

- 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 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.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

- Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.
- Tasador. El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación.
- 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.

  A tal efecto se considerará:

  a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

  b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

  c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

  d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

- Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.
- Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

  - El 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.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- El 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.

- 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 por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

- Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

- 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.

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

- 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.

# 2. CRITERIOS DE MEDICIÓN Y ATRIBUCIONES DE USO DE LAS SUPERFICIES

## 2.1. INTRODUCCIÓN



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

A continuación, se presentan de forma ordenada cuatro conceptos básicos sobre los criterios de medición y atribución de uso de las superficies:

1. Cuando se desea medir alguna dimensión de un determinado objeto, debe aceptarse, desde un principio, que la verdadera magnitud de dicha dimensión será imposible de conocer con absoluta exactitud; o lo que es lo mismo, dicha magnitud sólo podrá estimarse para un grado o nivel de incertidumbre dado.

   En todo caso, para que la estimación realizada (medición) sea aceptable, además de hacerse sobre un inmueble (edificio o elemento de un edificio) que se pueda medir, deberá ser verificable objetivamente y haberse llevado a cabo según algún método (de medición) generalmente aceptado por los profesionales de la medición.

2. El tipo de instrumento a utilizar en la medición y la tolerancia aceptable en ella varían en función de la escala del objeto a medir y de la precisión que sea razonable en cada caso. Sea como sea, los instrumentos que se utilicen deberán estar dotados de la precisión y contar con los sellos de garantía que sean normativamente exigibles. Además, los instrumentos deberán verificarse periódicamente. En general, en las mediciones sobre el terreno destinadas a valoración, el grado de precisión es compatible con el uso de las cintas métricas que pueden encontrarse habitualmente en el mercado. En el caso de medidores laser o de ultrasonidos es necesario comprobar su calibración periódicamente midiendo con ellos una distancia previamente conocida. Cuando se trate de mediciones sobre plano y los propios planos resultantes de las mediciones sobre el terreno el trabajo, será usual el diseño asistido por ordenador (formato CAD o similar).

3. El proceso de medición de las dimensiones de un inmueble dependerá, principalmente, del tipo y características del inmueble y de la finalidad para la que se desea. Por ejemplo, la medición de una pequeña parcela que va a ser vendida por precio alzado podrá ser realizada mediante un simple recuento de pasos, ya que la superficie que de esta forma se calcule sólo tendrá efectos informativos, y por tanto un error de por ejemplo ±10% podría asumirse sin problemas por ambas partes. Sin embargo, la medición de la superficie de una oficina para amueblarla posiblemente requerirá el uso de un medidor de distancias láser, con un error máximo de, por ejemplo, ±5mm por metro.

   La obtención de mediciones de las dimensiones de terrenos y construcciones se basa en la medición de longitudes y ángulos. Un proceso completo de medición de dimensiones de inmuebles puede llegar a pasar por todas o algunas de las siguientes fases: medición de campo, elaboración de croquis, elaboración de plano, medición sobre plano (o trabajo de gabinete) y cálculo. En ocasiones, el proceso sirve para la comprobación de cotas sobre un plano del que se dispone con antelación. La medición sobre el plano suele ser la fuente en la que se basan los cálculos que conllevan la obtención de la magnitud de las dimensiones que se desean hallar, y es la única disponible en los edificios en proyecto. En la actualidad, la práctica totalidad de los levantamientos de planos y las mediciones que sobre ellos se realizan, se llevan a cabo mediante programas de diseño asistido por ordenador (CAD).



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

4. En definitiva, todo trabajo de medición de la superficie de un inmueble debería ser, en la precisión y detalle del cálculo de las diferentes superficies relevantes, proporcionado a la naturaleza del bien, es decir, a sus características físicas relevantes y a su importancia en orden a la finalidad perseguida. Además, cuando su uso está vinculado a la valoración del bien, también se deberán tener en cuenta la potencial diferencia de valor de cada uno de sus espacios, atendiendo a su uso y función en el edificio, las metodologías que se vayan a seguir para la valoración (pues algunos espacios pueden ser más relevantes para la aplicación del método del coste y otros serlo más para precisar la renta a actualizar o el precio a comparar) y, finalmente, el posible coste temporal que pueda suponer aumentar marginalmente el grado de precisión y detalle en la medición.

   Si se dispone de fuentes de información alternativas sobre la superficie a medir, (como Documentos catastrales, Documentos registrales, Documentos notariales, documentos cartográficos, mapas, planos, croquis o proyectos) es conveniente cotejar los resultados de la medición con los datos de estas fuentes alternativas. El cotejo puede poner de manifiesto errores en la propia medición, el hecho de que se estén midiendo más de una propiedad o elemento, o incluso errores de los registros públicos respecto a la realidad.

## 2.2. DEFINICIONES

A efectos de este capítulo, se consideran las siguientes definiciones:

- Edificio. Construcción sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier uso o actividad.

  - Elemento de un edificio. Unidad física, funcional o registral que forme parte de un edificio compuesto por más unidades y susceptible de uso privativo y venta individualizada. A los efectos del presente manual los anejos de un elemento de un edificio (tales como los trasteros, buhardillas o plazas de garaje) se tratarán como elementos diferenciados aun cuando integren la misma finca registral o no sean susceptibles de venta individualizada.

  - Partes comunes de un edificio. Espacios que constituyan, usualmente en el marco del régimen jurídico de propiedad horizontal, elementos de copropiedad, incluso si son de uso privativo de alguno de los dueños. La presente definición se aplicará igualmente al caso en el que un conjunto de edificios que dispongan de edificios o elementos de propiedad común.

    Las superficies dedicadas a partes comunes normalmente proporcionan servicios al edificio y a sus habitantes para ser compartidos de forma permanente, tales como portales, descansillos, escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, etc.

  - Componentes de un edificio (de sus elementos y partes comunes). Cada uno de los espacios en los que, atendiendo a su función o servicio al que se dedica, se puede


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

dividir la superficie de un edificio o de sus plantas. A continuación, se detallan los componentes más habituales en edificios residenciales o de oficinas.

- Altura libre.
  - Altura libre entre forjados. Altura existente entre la parte superior del pavimento y el punto más bajo de la parte inferior del forjado inmediatamente superior. En el caso de que haya falso suelo, o falso techo, la distancia inferior, o superior, se medirán desde el punto superior del forjado del suelo o desde el inferior del forjado del techo.
  - Altura libre útil. La altura, en el momento de la medición, que exista entre la parte superior del falso suelo y la inferior del falso techo. Cuando no exista uno de los dos o ninguno de ellos, la altura útil se medirá desde el forjado aparente correspondiente.
  - Altura libre vinculada a una superficie. Las alturas libres se vinculan a una superficie determinada. Los descuelgues puntuales de vigas o por paso de instalaciones no se tendrán en cuenta salvo que ocupen más del 15% de la superficie total.
- Superficie. La extensión o área que ocupa, en el espacio bidimensional, un determinado bien inmueble.
  - Superficie útil:
    - Superficie útil interior. Superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior principal de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio, o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100cm$^2$, ni las partes en las que la altura libre sea inferior a 1,5 metros.
    - Superficie útil de terrazas, balcones, porches y espacios análogos. En estos espacios, sean cubiertos o no, se aplicará la definición precedente como si se tratase de un elemento del edificio si bien la cara interior de sus cerramientos coincidirá con la cara exterior de los cerramientos de la vivienda o local a la que pertenezcan y/o a la cara interior de sus barandillas o petos.
    - Superficie útil de un elemento de edificio. De acuerdo con lo previsto en la Orden ECO 805/20034, será su superficie útil interior, a la que se sumará, en el caso de terrazas cubiertas, el 50% de la superficie útil de las que pertenezcan a la vivienda o local.
    - Superficie útil privativa de un edificio. Es la suma de la superficie útil de todos sus elementos.
  - Superficie construida.
    - Superficie construida interior. Superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

elemento de edificio o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

  - Superficie construida de terrazas, balcones, porches y espacios análogos. En estos casos se considerarán las caras exteriores de los cerramientos de la vivienda o local a la que pertenezcan y la de sus barandillas o petos.

  - Superficie construida de un edificio o elemento de edificio. Es la suma de su superficie construida interior más el 50% de la de las terrazas cubiertas que pertenezcan a cualquier elemento.

- Superficie construida con partes comunes de un elemento. Es la superficie construida del elemento más la parte proporcional que le corresponda según su cuota de participación en la superficie construida de los elementos comunes del edificio o, cuando dicha cuota no se conozca, según la parte proporcional que efectivamente represente la superficie construida del elemento sobre la total del edificio.

  A estos efectos y en la medida que las características de las partes comunes de un edificio dependen, entre otros factores, de la tipología edificatoria y del uso de sus elementos, en el cálculo de la superficie construida con partes comunes:

  - Se considerarán partes comunes: los espacios dedicados a la distribución para el acceso a los distintos elementos, tales como portales, escaleras y pasillos; las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, como cuartos de electricidad, agua, calefacción, aire acondicionado, ascensores, basuras, etc.; y todo equipamiento o servicio adicional al conjunto de los elementos, tales como viviendas de porteros, cuartos de reunión o juegos, gimnasios, saunas, etc.

  - No se computará la superficie correspondiente a patios de luces abiertos o huecos en el nivel superior a un atrio o porches abiertos, a otras partes comunes exteriores no cubiertas, es decir las zonas comunes exteriores destinadas a escaleras exteriores, piscinas, pistas deportivas, jardines, playas de aparcamiento, pérgolas, etc., ni las cubiertas del edificio.

- Superficie comprobada. Área medida teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y la realidad y/o el correspondiente plano acotado.

- Superficie catastral. Superficie de un inmueble que consta inscrita en el Catastro Inmobiliario. En el caso de edificios o elementos de edificios se mencionará siempre con su naturaleza: construida o construida con elementos comunes.

- Superficie registral. Superficie, según su naturaleza, de inmueble que conste inscrita o anotada en el Registro de la Propiedad. Cuando, en el caso de edificios o elementos de edificios, no conste su naturaleza de útil o construida se denominará "superficie registral de naturaleza indeterminada".



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

## 2.3. MEDICIÓN

A efectos de este documento se entenderá por medición el **conjunto de operaciones destinadas a la estimación de las dimensiones de un bien inmueble**. A continuación, se describen las pautas a tener en cuenta para la correcta ejecución de una medición:

a) Toda medición deberá ser, en la precisión y detalle del cálculo de las diferentes superficies relevantes, proporcionada a la naturaleza del bien, es decir, a sus características físicas relevantes y a su importancia en orden a la finalidad perseguida.

b) Las mediciones y los cálculos necesarios para llevarlas a cabo deben estar claramente documentados en los trabajos de valoración en que se realicen.

c) La precisión o tolerancia de la medición, y la forma en que se ha llegado a ella (de campo o sobre plano), cuando sea relevante para la valoración, deberá ser especificada en el alcance del trabajo y en el informe que lo refleje.

   A esos efectos se entenderá por:

   - **Medición de campo** la que se realiza sobre el propio inmueble objeto de estudio.
   - **Medición sobre plano**, la que se realiza sobre un soporte gráfico que representa al inmueble, sea este un Plano (representación gráfica, a determinada escala, de un inmueble) o un Croquis (representación gráfica esquemática de un inmueble que contiene las cotas correspondientes a las líneas fundamentales de su diseño).

d) Las mediciones de un edificio deberán llevarse a cabo de manera individual para cada una de sus plantas.

e) La superficie de los edificios y de los elementos de edificios puede ser la superficie útil y la superficie construida. Además, en los elementos de edificios también se considera la superficie construida con sus partes comunes.

   e.1. Superficie útil

   La medición de campo de la superficie útil implica, la medición de la longitud de las caras 14 interiores principales de los cerramientos externos de los elementos del edificio, así como la determinación de cotas en los espacios exteriores de uso privativo cubiertos, cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones y conductos; además, requiere la medición de la altura libre en los distintos espacios que compongan el edificio.

   e.2. Superficie construida

   Como trabajo de campo, su medición requiere la determinación de las cotas de las caras exteriores de los cerramientos externos y de los espacios exteriores cubiertos. En caso de no ser posible la medición directa del exterior de la construcción, deberá realizarse la



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

toma de las cotas internas y levantar un croquis o un plano que permitan calcular la superficie construida.

e.3. Superficie construida con partes comunes

La superficie construida con comunes de un elemento del edificio no se podrá comprobar con exactitud si no se dispone de la superficie construida de las partes comunes y la del total del edificio y, además, de la cuota de participación atribuida a cada elemento o, si esta no se ha determinado todavía, de la proporción que corresponda al elemento según su superficie construida. En el caso de que existan partes comunes diferenciadas para distintos grupos de elementos, las superficies construidas de esas partes comunes se repartirán entre los distintos grupos de elementos a las que corresponden.

Para la determinación de la superficie construida con partes comunes de un elemento se distinguen dos situaciones:

e.3.1. Situaciones en las que se puede disponer de las superficies construidas de todos los elementos del edificio y de sus partes comunes.

Este caso es habitual cuando se tenga que valorar un edificio o todos los elementos de un edificio, casos en los que se medirá por separado la superficie construida de sus partes comunes. En ese caso, para obtener la superficie construida con partes comunes de cada uno de un elemento de edificio, se aplicará su cuota de participación en los elementos comunes y, en su defecto, se calculará la proporción que a su superficie construida le corresponda en la superficie construida de las partes comunes del edificio. Esto requiere, en consecuencia, determinar, qué partes comunes del edificio computan y cuáles no a efectos del cálculo de la superficie construida con partes comunes. Si se dispone de plano de las partes comunes del edificio, en la visita deberían realizarse las comprobaciones necesarias. En caso contrario, deberá levantarse uno, con el nivel de detalle que sea adecuado a la tipología y uso del edificio, así como a la finalidad de la medición. Las superficies construidas de las partes comunes del edificio que son objeto de cómputo se medirán de acuerdo con los criterios ya expresados para la medición de la superficie construida, (Esto último será de aplicación, por ejemplo, para el reparto de las superficies de las partes comunes de los distintos usos de un edificio. Será habitual atribuir zonas comunes independientes a las plazas de garaje, a las viviendas, y por ejemplo, a los locales comerciales que comparten una galería comercial. De esta forma, y para este caso mencionado, se puede llegar a conocer junto con la superficie útil o construida de los elementos de cada uso, la superficie de uso común atribuida que corresponde, por ejemplo de rampas, calles de circulación, y escaleras de acceso en el caso de garaje, de espacios comunes de distribución y servicio residencial en el caso de viviendas, y de superficie de galería comercial que se atribuye a cada local que tiene acceso a la misma)



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

e.3.2 Situaciones en las que se dispone de la superficie construida de un elemento del edificio, pero no de las correspondientes a los demás elementos o a las partes comunes del edificio.

Se trata del caso más habitual cuando se trata de valorar exclusivamente la superficie construida con partes comunes de un elemento de edificio, supuesto en el que normalmente no será posible acceder a buena parte de los elementos comunes del edificio de que forme parte. Por ello, si se dispone de la superficie construida con partes comunes en la escritura de propiedad se tomará esta como la del elemento, a la vez que se asume la cuota de participación indicada en la propia escritura, salvo que sea inferior la catastral, en cuyo caso se seguirá lo indicado en el párrafo siguiente. Cuando la escritura de propiedad no identifique la superficie construida con partes comunes se sumará a la superficie construida del elemento de edificio comprobada por el valorador la superficie construida de las partes comunes que se atribuya al correspondiente elemento en los datos catastrales (es decir la diferencia en el catastro entre la superficie construida con partes comunes y la construida, ambas del elemento de que se trate). No obstante, cuando el facultativo que haya llevado a cabo la medición de la superficie construida del elemento de edificio de que se trate aprecie diferencias sustanciales entre la realidad que haya observado y la reflejada para las partes comunes en la escritura o en los datos catastrales, antes de adoptar la superficie de las partes comunes que derive de la aplicación de los párrafos precedentes, llevará a cabo una verificación y contraste de sus estimaciones sobre la proporción que correspondería al elemento, de acuerdo con su cuota de participación, en la superficie estimada de las partes comunes de la edificación, y adoptará la medición que considere, a su juicio, más razonable y realista, dando cuenta de ello en el informe. En el informe se reflejará con claridad la fuente adoptada para identificar la superficie construida con partes comunes del elemento o, en su caso, que procede de una estimación. Además, cuando la superficie atribuida a un edificio o elemento de edificio provenga, total o parcialmente, de la realización de una estimación, deberán mencionarse en el informe los criterios adoptados junto a la medición.

e.4. Superficie de elementos y de edificios en los que no se puede llevar a cabo la medición de la misma

En los casos en que no se puede acceder a la edificación o elemento a valorar o, en los que, por cualquier otra razón, no se pueda comprobar su superficie se adoptarán los criterios siguientes: Cuando sea posible medir el edificio o elemento o su ocupación sobre el terreno utilizando planos de catastro o fotografías por satélite, el tasador deberá realizar esta medición y si, a su juicio, la medición es suficientemente fiable podrá considerarla como superficie comprobada. En los casos que no sea posible comprobación de superficie alguna se adoptará, atendiendo a su naturaleza (útil, construida, construida con partes comunes) la menor entre la correspondiente superficie registral o la catastral. En todo caso, las superficies adoptadas lo serán siempre que no exista duda sobre la identificación del inmueble y la superficie declarada en ambos casos sea razonable a juicio del valorador. En los casos en los que no sea de aplicación la Orden ECO 805/2003, podrá


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

utilizarse la superficie facilitada por el cliente siempre que su cotejo con las superficies registral o catastral, cuando existan, no induzcan dudas sobre la realidad del inmueble. Las superficies utilizadas deberán ser consistentes entre sí. Siempre que resulte válido para la finalidad de la medición, en el cotejo de los datos precedentes deberá tenerse en cuenta toda la información disponible y las mediciones parciales que se hayan podido realizar. La fuente de procedencia de la superficie en la que se base la valoración deberá ser indicada en el informe junto a las causas que han impedido medir el inmueble. Además, cuando la superficie atribuida a un edificio o elemento de edificio provenga, total o parcialmente, de la realización de una estimación, deberán mencionarse en el informe los criterios adoptados junto a la medición.

e.5 Superficies de inmuebles que se utilizarán como comparables y que el tasador no va a visitar interiormente.

Siempre que sea posible, la superficie que figure en la oferta o que haya sido facilitada por el propietario se comparará con la superficie catastral y se adoptará, por razones de prudencia, la mayor de ellas salvo que existan evidencias que den más veracidad a la menor.

f) Los informes harán explícito que la medición de superficies no significa necesariamente que las mismas sean aptas para su ocupación privativa o para su uso legal.

## 2.4. SUPERFICIES UTILIZABLES O COMPUTABLES

Según lo recogido en el artículo 5 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptará como superficies utilizables o computables las siguientes:

a) Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además, se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:

- Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.
    - En los casos en los que no se puede comprobar la superficie construida con comunes en elementos de edificios y únicamente es viable comprobar la superficie útil/ construida de los mismos, tal y como se indica en el artículo 5.b de la Orden, se adoptará la menor de la superficie construida con comunes entre Registro y Catastro siempre que no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, y siempre que la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador. Para


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

aquellos casos en los que no se defina en la documentación registral superficie construida con comunes, o la relación entre la superficie comprobada y la Registral no sea razonable a juicio del tasador, se adoptará para la valoración la superficie útil/construida comprobada, añadiendo como concepto de homogeneización los espacios comunes en el método de comparación.

- Según AEV en su estándar sobre superficies *"6.4.3.2 Situaciones en las que se dispone de la superficie construida de un elemento del edificio, pero no de las correspondientes a los demás elementos o a las partes comunes del edificio. Se trata del caso más habitual cuando se trata de valorar exclusivamente la superficie construida con partes comunes de un elemento de edificio, supuesto en el que normalmente no será posible acceder a buena parte de los elementos comunes del edificio de que forme parte. Por ello, si se dispone de la superficie construida con partes comunes en la escritura de propiedad se tomará está como la del elemento, a la vez que se asume la cuota de participación indicada en la propia escritura, salvo que sea inferior la catastral, en cuyo caso se seguirá lo indicado en el párrafo siguiente. Cuando la escritura de propiedad no identifique la superficie construida con partes comunes se sumará a la superficie construida del elemento de edificio comprobada por el valorador la superficie construida de las partes comunes que se atribuya al correspondiente elemento en los datos catastrales (es decir la diferencia en el catastro entre la superficie construida con partes comunes y la construida, ambas del elemento de que se trate). No obstante, cuando el facultativo que haya llevado a cabo la medición de la superficie construida del elemento de edificio de que se trate aprecie diferencias sustanciales entre la realidad que haya observado y la reflejada para las partes comunes en la escritura o en los datos catastrales, antes de adoptar la superficie de las partes comunes que derive de la aplicación de los párrafos precedentes, llevará a cabo una verificación y contraste de sus* estimaciones *sobre la proporción que correspondería al elemento, de acuerdo con su cuota de participación, en la superficie estimada de las partes comunes de la edificación, y adoptará la medición que considere, a su juicio, más razonable y realista, dando cuenta de ello en el informe"*

*6.4.5 Superficies de inmuebles que se utilizarán como comparables y que el tasador no va a visitar interiormente. Siempre que sea posible, la superficie que figure en la oferta o que haya sido facilitada por el propietario se comparará con la superficie catastral y se adoptará, por razones de prudencia, la mayor de ellas salvo que existan evidencias que den más veracidad a la menor.*



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- En el artículo 5.c de la Orden se indica: *"En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%"* para la adopción de la superficie comprobada, si bien, desde IV se descarta esta posibilidad ya que salvo en casos muy puntuales la inscripción de un exceso de superficie de más de un 10% en elementos pertenecientes a una división horizontal es bastante compleja, y apelando al principio de prudencia, en ese caso, adoptamos la menor entre la superficie registral y catastral.

- A los efectos del cálculo de su **valor máximo legal**, en las **viviendas sujetas a protección pública**, se tomará como **superficie la consignada en la cédula de calificación correspondiente**.

b) Para **calcular el valor de un terreno o de una finca rústica** se utilizará como superficie la comprobada por el tasador. Cuando dicha comprobación no sea viable se utilizará la menor entre la superficie registral y la catastral. **En el caso de existencia de edificaciones** en la valoración de un terreno, se describirán las mismas, describiendo superficies, así como las características del inmueble.

   Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, se podrá utilizar la mayor entre la superficie registral y la catastral siempre que, una vez hechas las estimaciones oportunas, se justifique expresa y razonadamente de una manera destacada. Dudas y aclaraciones frecuentes

Al amparo de lo recogido en el artículo 5 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en los párrafos siguientes se plantean y clarifican posibles dudas e interpretaciones del mismo.

*¿Podemos tasar siempre con la superficie de medición, aunque sea mayor que la registral o catastral, y advertir que existen discrepancias entre las superficies?*

La propia Orden Ministerial establece (artículo 5) que c) "Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un **edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad**, su adopción requerirá que se **verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable**. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%."

Así mismo refleja en el artículo 10, que deberá **condicionarse** si no se ha podido comprobar "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."



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

También deberá condicionarse cuando "Concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos."

Establece también que deberá advertirse "Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados. (artículo 11)

Por tanto, solo se podrá adoptar la superficie comprobada sin condicionar, si se ha verificado su adecuación a la normativa urbanística aplicable, y si no existen dudas sobre la correcta identificación del inmueble o sobre sus características.

Existen algunas excepciones que pueden considerarse:

- Si existe en la zona una costumbre histórica de inscribir una superficie menor a la real, para disminuir pago de tasas o impuestos u otras circunstancias locales, estará más justificado el utilizar la superficie comprobada, siempre que la diferencia pueda ser únicamente achacable a esta circunstancia.
- Si la descripción de los linderos es suficientemente amplia, exacta y comprobable, estará más justificado el utilizar la superficie comprobada, ya que existe una correcta identificación.
- Si en la descripción registral se indican las superficies como aproximadas, lógicamente estará más justificado el utilizar la superficie comprobada, salvo que la diferencia sea excesiva.
- Si en la descripción registral no se especifica el carácter de la superficie: útil, construida o construida con partes comunes, y su relación es coherente con la comprobada, estará más justificado utilizar la comprobada por el tasador, si su relación con la descrita registralmente es razonable.

Por ejemplo, la superficie útil de medición de un piso es de 90 $m^2$ y su superficie construida con partes comunes es de 120 $m^2$.

En la nota simple se especifica que la superficie es de 96 $m^2$, sin especificar si es útil o construida. Podrá considerarse en este caso que la superficie indicada en nota simple es la útil, aplicar como superficie útil la comprobada, que es menor, y considerar en la tasación como superficie construida con partes comunes, la de 120 $m^2$.

Si en el mismo caso anterior en la nota simple se indica que la superficie construida es de 100 $m^2$, sin especificar si es construida sin partes comunes o construida con partes comunes, estará justificado considerar que la superficie útil es de 90 $m^2$, la superficie construida sin partes comunes es 100 $m^2$ y la superficie construida con partes comunes es de 120 $m^2$, y, por tanto, utilizar ésta como superficie adoptada.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

En los casos descritos a continuación, no puede decirse que exista discrepancia entre superficie registral y comprobada:

- En caso de **viviendas unifamiliares aisladas** podrá ser más difícil una correcta identificación y será más habitual que se produzcan incumplimientos urbanísticos, pero normalmente será más fácil poder comprobar y acreditar su adecuación urbanística y también será más sencillo poder actualizar la superficie registral.

- En caso de **edificios plurifamiliares**, sin embargo, será más fácil una correcta identificación registral y será más difícil que se produzca algún incumplimiento legal, pero en caso de existir, serán más difíciles de detectar. Será el caso de una situación de fuera de ordenación de la totalidad del edificio o de la construcción de ampliaciones invadiendo elementos comunes tales como patios, terrazas, azoteas, etc. u otra finca registral adyacente. Por otra parte, en **edificios plurifamiliares** será también más difícil una actualización de la superficie registral, ya que se requiere unanimidad de todos los propietarios para la modificación de la División Horizontal.

- En caso de que exista una diferencia de superficie que se refleje en una diferente morfología del bien a tasar según su descripción registral, por ejemplo, que en la descripción registral se describa una planta menos, no será correcto tasar con la superficie comprobada sin advertirlo.

- En el caso de **suelos**, valorados según su **aprovechamiento urbanístico**, si este viene dado por un índice superficial, debe inexcusablemente tasarse con la menor entre la superficie registral y catastral, o condicionar a su correcta inscripción. Si la superficie viene dada en función del producto de longitud de fachada, por el fondo edificable por el número de plantas, (en el caso de que en el Registro no figura una longitud de fachada inferior a la comprobada), se podrá adoptar la superficie comprobada, siempre que no existan dudas respecto a la identificación, advirtiendo de dichas circunstancias. Adoptaremos igualmente la superficie comprobada cuando exista una documentación oficial en la que se especifique una superficie superior, como es el caso de ciertos planes especiales de reforma interior aprobados definitivamente, o en los proyectos de reparcelación o compensación con al menos aprobación inicial, en los que figuran de forma detallada las fincas integrantes. En el caso de fincas rústicas el problema fundamental estará en la correcta identificación y delimitación.

- Aunque dependerá de cada caso concreto, normalmente el registrador no aceptará en ningún caso un incremento de **superficie registral significativa** salvo que se aporte proyecto de legalización y autorización expresa (licencia) por parte del ayuntamiento, así como la correspondiente del catastro.

Es de destacar a este respecto el artículo 298 del R.D. de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el reglamento hipotecario, en la redacción dada posteriormente por el R.D. 1867/1998, que indica que "podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo."

Los límites máximos y la forma de actuar en cada caso son los siguientes:

- Relación entre las tres superficies: comprobada, registral y catastral. Siempre que exista una discrepancia superior a un 10% entre la superficie mayor de las tres y la superficie menor de las tres, deberá advertirse, especificando las superficies y los criterios adoptados.
- Discrepancia de superficies de medición y registral.

  Es un error común considerar que la inscripción en el Registro de la propiedad acredita la legalidad urbanística de los inmuebles cuando este trámite no conlleva la desaparición de los posibles riesgos ligados a un inmueble no legalizado.

  Cuando existen construcciones de obra nueva sobre un terreno o ampliaciones de edificaciones existentes que ya se encuentran acabadas al 100% y que hacen que la descripción registral y comprobada difiera, el criterio que deberá adoptar el valorador de Valum según el caso será el siguiente:

  1. Ampliaciones o construcciones que no cumplen normativa__ No se debe valorar la superficie construida o ampliada que no cumpla con la normativa y además se deducirán costes de demolición al valor y se advertirá de las discrepancias entre realidad física y descripción registral.
  2. Ampliaciones legales que cumplen normativa urbanística y que incluso se pueden hacer viviendo en el inmueble__ Se valorará toda la superficie incluida la ampliada y se pueden deducir gastos de inscripción y se advertirá de las discrepancias entre realidad física y descripción registral.
  3. Edificaciones de obra nueva sobre terrenos escriturados que precisan de Licencia de primera ocupación para su uso__ Las construcciones recién acabadas que no dispongan de Licencia de primera ocupación, deberían valorarse en construcción y si se quiere obtener su valor por comparación con otros inmuebles acabados, se debería condicionar el valor de tasación a la aportación de Licencia de primera ocupación también se advertirá de las discrepancias entre la realidad comprobada y la descrita en la documentación registral.

  En caso en que no se disponga de dicha documentación, y salvando las indicaciones anteriores que fueran aplicables al respecto, debe condicionarse tal y como indica la O.M. en su artículo 10.1., que en referencia al 7.2.a. indica que debe condicionarse si no se ha podido efectuar la siguiente comprobación: "La identificación física del


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

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."

*¿Cuál es la documentación necesaria para poder certificar para garantía hipotecaria una promoción de viviendas como ya terminada y qué supone, en cada caso, su carencia?*

La primera condición es que se haya comprobado, y así se especifique, la efectiva terminación completa de la obra y que ésta se ajusta a la licencia concedida.

Dada esta condición por hecha, puede hacerse mención distintos tipos de documentación:

- Descripción registral. Debe existir descripción completa y fiel del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad. Para ello será necesario disponer de Inscripción en el registro de escritura de declaración de obra nueva terminada.

  No obstante, dependiendo de las circunstancias concretas del inmueble, podrá sustituirse dicha documentación por escritura de declaración de obra nueva en construcción inscrita en el registro, que recoja descripción completa y fiel del inmueble, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

  a) Que se advierta de ello con una redacción del siguiente tipo: "Se ADVIERTE que se ha dispuesto de declaración de obra nueva en construcción inscrita en el Registro de la Propiedad"

  b) Que, en caso de ser necesario según legislación vigente, se especifique en el apartado de documentación utilizada que se ha dispuesto, no solo de la solicitud, sino de acreditación de la constitución y vigencia de las garantías previstas en el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, o en caso contrario se condicione a ello.

  c) Que no existan dudas sobre la adecuación de la obra a la licencia y ordenación urbanística o de otra índole sobre cualquier circunstancia de la promoción que aconsejen un condicionante al respecto.

- Adecuación urbanística. Debe existir documentación que certifique la finalización de la obra y que se ha hecho con arreglo a licencia concedida.

  Para ello será necesario disponer de licencia de primera ocupación (o documento municipal equivalente).

  No obstante, podrá sustituirse por alguno de los siguientes documentos, dependiendo del que sea exigible en cada Ayuntamiento para la concesión de licencia de primera ocupación y siempre que no existan dudas sobre la adecuación de la obra a la licencia y


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

ordenación urbanística o de otra índole sobre cualquier circunstancia de la promoción que aconsejen un condicionante al respecto:

- Certificación final de obra de la dirección facultativa, firmada por técnico competente y visada por los Colegios Profesionales competentes, normalmente el de arquitectos superiores y el de arquitectos técnicos, en el que se afirma la terminación de la obra y su adecuación a la licencia concedida.
- Documento firmado por técnico competente, con el carácter de documento complementario del título inscribible según lo requerido por los Notarios, en el que este afirma que la obra ha finalizado y que ésta se ajusta a lo descrito en la escritura de obra nueva y a su vez con el proyecto para el que se obtuvo licencia.
- En caso de una efectiva terminación y ocupación ya consolidada de la obra, que pueda demostrarse con la aportación de recibo de servicio municipal de agua, luz, etc. , también podrá sustituirse la licencia de primera ocupación por certificación o consulta catastral en la que conste la edificación como ya terminada, y que ya esté sometida, por esta u otra exigencia legal, a lo indicado en la ORDEN EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles, que indica que "Las declaraciones por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles (902N) deberán acompañarse de la siguiente documentación: a) Original y fotocopia, o copia cotejada, del certificado final de obra, visado por el colegio profesional correspondiente o, en su defecto, de cualquier otro documento que permita acreditar la terminación de la obra(...)."

Al respecto de la licencia de primera ocupación, el seguro decenal y la certificación final de obra, con carácter informativo, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

- Licencia de primera ocupación. La O.M. no menciona la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad de forma específica como documento necesario, pero si especifica en las comprobaciones mínimas a realizar la necesidad de comprobar la adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente. Por ello el contar con licencia de primera ocupación supone tener una garantía oficial que exime de responsabilidad al tasador y le evita la necesidad de una comprobación exhaustiva de los citados aspectos.

  No obstante, hay que tener en cuenta varias cuestiones, que permiten no condicionar en caso de carecer de ella

  - La licencia de 1ª ocupación o la cédula de habitabilidad no son trámites reglados ni obligado en todos los municipios y que en cada Ayuntamiento se entiende de forma diversa la certificación municipal del cumplimiento de licencia, ordenanzas y habitabilidad y por tanto posibilidad de ocupación.
  - El artículo 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística, determina la fecha de expedición del certificado final de obras, o en su defecto la fecha de notificación


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

de la licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad como fecha de terminación de una obra de nueva planta con licencia

- El artículo 22 de la ley de Régimen de Suelo y Valoraciones, ley 6/1998, exige a Notarios o Registradores, para autorizar o inscribir escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

- Seguro decenal. Según INSTRUCCIÓN de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la acreditación de la constitución y vigencia de las garantías establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación se realizará mediante la presentación de la propia póliza del contrato, completada con el documento que acredite su entrada en vigor y en el que en todo caso deberán expresarse al menos las siguientes circunstancias:

  - Calificación y modalidad de seguro, esto es, si se trata de un seguro de daños o de caución, con expresa mención de su carácter de seguro obligatorio de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que se rige por lo dispuesto en la citada Ley y en lo no previsto en ella, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

  - Garantías cubiertas, que deben ser al menos las señaladas en el artículo 19 de la Ley 38/1999, sin exclusión, con expresión de la fecha en que han entrado en vigor.

  - Capital asegurado, como mínimo igual al coste final de ejecución.

  - Plazo de vigencia, que será al menos el de diez años a contar desde la fecha de recepción de la obra, con expresión de esta fecha.

  - El importe y forma de pago de la prima, expresando en su caso, el fraccionamiento estipulado y que se ha pagado la primera prima, o al menos, una fracción de la misma.

  - La franquicia convenida, con un máximo del 1 por 100 del capital asegurado por unidad registral.

  - Identificación del tomador del seguro, que será el promotor o el constructor de la edificación.

  - Expresión de que el asegurado es el promotor o constructor y los sucesivos adquirentes, con identificación de los primeros.

  - Identificación de la compañía o entidad aseguradora.

  - Autorización para operar en España.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Nombre y apellidos de quien firma la póliza, certificado o suplemento y concepto en el que interviene. La firma estará legitimada, pudiendo hacerse la legitimación en la escritura de obra nueva o acta de finalización de obras, incorporándose.

- Certificación final de obra. Tanto para la inscripción de obra nueva terminada como para la concesión por parte del Ayuntamiento de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad se exige declaración de técnico competente de la finalización de las obras, pero la forma de dicha declaración puede no ser coincidente:

  - Para la inscripción se exigirá "que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma" (artículo 22 ley 6/98). Este es un documento, que aun con carácter de documento público, es de un solo técnico competente, que no tiene por qué ser parte de la dirección de obra, y sin visado colegial.

  - Para la concesión de la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, aunque dependerá de cada Ayuntamiento, se exigirá normalmente "Certificación final de obra expedida por el arquitecto superior y técnico, directores de la obra, visado por los respectivos colegios profesionales"

  Aunque ambos documentos serán normalmente coincidentes en lo que declaran, no puede entenderse que sean directamente intercambiables y dependerá de las condiciones que exija cada ayuntamiento para la tramitación de la licencia de primera ocupación. Podrá darse el caso, por ejemplo, si el promotor no ha abonado la dirección de obra y, por tanto, normalmente, no ha dispuesto de certificación final de obra visada, podrá tener la inscripción de obra nueva terminada y no la licencia de primera ocupación.

## 3. PARÁMETROS Y SISTEMAS UTILIZADOS EN LA HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

Al amparo de lo recogido en los artículos 22 y 75 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptara los siguientes criterios:

- Procedimiento de cálculo del valor por comparación:

  a) Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

     - Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor (en el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter).



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el párrafo anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.
- En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.
- Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios definidos a continuación:
    - Se entiende como comparable "aquel inmueble cuyas características físicas, morfológicas, de estado, superficies, etc. sean semejantes al activo valorado".
    - Se considerará adecuado un rango de homogeneización de entre 0,80 - 1,20 a aplicar en los comparables, considerando que todos los activos que se salgan de ese rango no son suficientemente semejantes al inmueble valorado y por tanto no son comparables válidos, salvo casos en los que esté justificado.
    - No se podrá utilizar la ponderación por pesos de los testigos. En caos excepcionales, en los que sea necesario esa ponderación, deberá estar justificado con una observación en el método de comparación.
    - Será de obligatoriedad la homogeneización desglosada por conceptos.
    - Se parametrizan los conceptos de homogeneización según tipologías, quedando siempre un concepto "otros" para características que deban ser valoradas y no se encuentren en ese listado.
        - Conceptos de homogeneización para residencial: situación, orientación, estado, antigüedad, altura, superficie.
        - Conceptos de homogeneización para comercial: situación, morfología, superficie, polivalencia, orientación, estado, antigüedad.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Conceptos de homogeneización para industrial: situación, morfología, superficie, polivalencia, estado, antigüedad.
- Conceptos de homogeneización para terciario: situación, superficie, estado, antigüedad.
- Conceptos de homogeneización para garajes: situación, superficie, accesibilidad, estado, antigüedad.
- Conceptos de homogeneización para terreno: situación, superficie, accesibilidad, pendiente.
- Conceptos de homogeneización para finca rústica: situación, superficie, accesibilidad, pendiente.

- Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

b) Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

- En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.
- En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

- Datos y cálculo de los valores técnicos:

a) En este apartado se indicarán los métodos de tasación y los criterios utilizados, así como los cálculos realizados para determinar el valor. Además, se informará de aquellos datos que sean necesarios para realizar dicho cálculo. Dichos criterios y datos estarán en función del método de valoración empleado y serán, como mínimo, los señalados en los números.

b) Cuando se utilice el método de comparación, los datos mínimos a que se refiere el apartado anterior serán:


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Los datos de al menos seis inmuebles comparables utilizados para aplicar el método, indicando para cada uno de ellos, como mínimo, la Provincia, Municipio y, en su caso, el Código postal, la calle y, para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número.
- Para cada inmueble los parámetros, los coeficientes y/o ponderaciones y/o desarrollo estadístico utilizados para realizar la homogeneización de precios.

c) Cuando se utilice el método de actualización, los datos mínimos a que se refiere el apartado a) serán, en su caso:

- Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicarán para cada uno de ellos, como mínimo, los datos utilizados para realizar la homogeneización de rentas.
- Las ratios medias empleadas en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica y las fuentes utilizadas.
- Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual.

d) Cuando se utilice el método residual, los datos mínimos a que se refiere el apartado a) serán:

- Los valores en venta de los productos inmobiliarios correspondientes.
- Los costes de construcción utilizados.
- Los plazos de ejecución y venta en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.
- La tasa de actualización elegida en el caso del método dinámico o del margen en el caso del método estático.
- Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.

e) En los casos en los que el valor se calcule por algún método relacionado con el método de coste y cuando se calcule el valor de inmuebles en construcción, los datos a que se refiere el apartado a) serán:

- Los costes de construcción utilizados.
- La información correspondiente al método elegido para calcular el valor del suelo.

Teniendo muy presente lo anteriormente expuesto, Instituto de Valoraciones adoptara como parámetros utilizados en la homogeneización de comparables los siguientes:

- Características constructivas del inmueble valorado frente a los comparables



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Calidades del inmueble valorado frente a los comparables
- Antigüedad del inmueble valorado frente a los comparables
- Conservación del inmueble valorado frente a los comparables
- Situación del inmueble valorado frente a los comparables
- Superficie del inmueble valorado frente a los comparables
- Relación fachada/fondo del inmueble valorado frente a los comparables
- Otros

Es decir, se realizará siempre una homogenización desglosada por conceptos.

Todos los profesionales que van a desarrollar los informes emitidos por Instituto de Valoraciones tienen la obligación expresa de comprobar que los coeficientes de homogeneización (tanto parciales como totales) utilizados para la homogenización están dentro de una horquilla de valores razonable, esta vendrá determinada en función de las características concretas del inmueble valorado y de la coyuntura del mercado existente. No obstante, este proceso también será controlado posteriormente en todos los informes por el área de Control del Departamento Técnico, en esta deberán rechazar comparables que no cumplan con las condiciones mínimas establecidas por Instituto de Valoraciones.

## 4. FORMA DE VALIDACIÓN DE TESTIGOS

Al amparo de lo recogido en los artículos 21 y 22 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptará como requisitos para la utilización del método de comparación los siguientes:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, Instituto de Valoraciones adopta los siguientes requisitos:

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Los requisitos que debe cumplir un comparables para poder ser utilizado como tal en una tasación son:

a) Haya sido obtenido de una fuente de información válida.

b) El valorador, y en especial Instituto de Valoraciones (sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación o por otros medios) haya verificado la información y, caso de proceder de una oferta, haya ajustado su precio.

c) La 'antigüedad' de los datos sea inferior a 6 meses.

d) Haya sido sometido a un proceso de control por parte del valorador y, en especial, por parte de Instituto de valoraciones

En cuanto a la forma de validación de testigos, cabe reseñar que para Instituto de Valoraciones es imprescindible que en todos ellos se refleje la fuente de información, el número de teléfono de dicha fuente y una descripción completa donde se detalle como mínimo:

a) Características constructivas

b) Identificación exacta

c) Calidades del inmueble

d) Antigüedad del inmueble

e) Conservación del inmueble

f) Situación del inmueble (dirección completa y código postal)

g) Superficie del inmueble

h) Otros.

Criterios aplicables para la validación de testigos:

a) Captación de comparables y fuentes válidas de información. Una fuente de información será válida siempre que sea independiente y primaria.

   Se considerará que una fuente es independiente, cuando no tenga ningún tipo de interés económico sobre el inmueble objeto del informe de tasación distinto del que, según su



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

relación con el bien, le corresponda. Así, los propietarios tendrán un legítimo interés en su conservación y explotación y, cuando decidan ofrecerlo en venta o alquiler, en obtener el importe más alto de esa operación; del mismo modo, un intermediario tendrá el interés propio de esa profesión, variable según a quién represente (comprador o vendedor).

Se considerarán fuentes Primarias aquellas que actúen como actores del proceso de compraventa o alquiler y por tanto tengan acceso directo a la información física y jurídica relevante sobre el activo y las condiciones de la transacción real o potencial.

Entre otras pueden considerarse fuentes Primarias, respecto a los datos a los que hayan tenido acceso directo o producido, o en los que hayan intervenido o hayan producido, las siguientes:

- Promotores
- Propietarios particulares
- Agencias de Propiedad Inmobiliaria (APIs)
- Notarías y Registros de la Propiedad
- Juzgados (resoluciones públicas).
- Boletines Oficiales (anuncios de adjudicaciones)
- Catastro
- Entidades Financieras (respecto de activos propios)
- Las propias tasaciones, especialmente respecto de los datos físicos del activo

Por el contrario, serán consideradas fuentes Secundarias de información aquellas que no tengan acceso directo a la información sobre el activo o las condiciones de la transacción. Entre otras, pueden considerarse fuentes secundarias de información las siguientes:

- Portales de Internet
- Prensa
- Radio
- TV
- Carteles Publicitarios
- Folletos Informativos
- Porteros

b) Verificación de Comparables. Los valoradores, y en especial Instituto de valoraciones, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, deberán establecer contacto directo con la fuente de información Primaria a fin de recabar y


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

verificar con el mayor rigor posible la veracidad y congruencia de todos los datos necesarios para la elaboración de todo informe de tasación.

Además de sobre su identificación inequívoca, y entre otros, será necesario realizar un contraste sobre las siguientes características del activo:

- Naturaleza de su superficie (útil / construida / construida con zonas comunes / terrazas…)
- Características del edificio (ascensores, calefacción, etc.) y localización en el mismo (interior vs exterior, soleamiento, …) y calidad de sus materiales
- Antigüedad y Estado real de conservación del inmueble (fecha y alcance de la última reforma…)
- Precio de Partida (con o sin anejos / renta bruta o neta…)

c) Ajuste de Precios de Oferta. Dependiendo de la fuente de información consultada y de la fiabilidad de la misma, se podrán deducir del precio del inmueble encuestado los gastos de comercialización y negociación y otra serie de gastos que se puedan considerar de aplicación en cada caso y que reviertan en la calidad y objetividad del estudio realizado.

Se dejará constancia del precio púbico o inicial de oferta junto al precio finalmente tomado como valor comparable.

Desde el Área de Control del Departamento Técnico, al realizar la comprobación o revisión total de cada informe de tasación, se seleccionará aleatoriamente una muestra de los testigos empleados y se verificaran que todos los datos reflejados son coincidentes con la realidad nuevamente encuestada y que la homogeneización realizada se ajusta a lo requerido para cada uno de los casos.

## 5. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

Al amparo de lo recogido en los artículos 7 y 8 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptara como comprobaciones mínimas y documentación necesaria las descritas en los apartados siguientes.

### 5.1. COMPROBACIONES MÍNIMAS

Las comprobaciones mínimas deberán ser las descritas a continuación:

a) Para determinar el valor de tasación se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del objeto de la valoración



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

b) Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes:

- 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.
- El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.
- En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.
- El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.
- La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

## 5.2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA

La documentación necesaria deberá ser la descrita a continuación:

a) Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

   Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

   No obstante, en la valoración de bienes con finalidad garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores, dicha certificación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

   Cuando la finalidad de la tasación sea la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre,


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación, incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de los casos de la finalidad 2.c de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las siguientes:

- Valoración de inmuebles de entidades aseguradoras a efectos de la determinación de su valor razonable.
- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

La inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.

b) Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente:

- En el caso de edificios en proyecto que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visados por el colegio profesional competente.
- En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visados por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.
- En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.
- En el caso de edificios (cuyo uso principal sea la vivienda) a que se refiere el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales contemplado en su artículo 19.1.c (Seguro de daños decenal).


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes; el estado de ocupación del inmueble; el estado de pago de las rentas vigentes; los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble.

- A efectos de la finalidad garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, los datos a que se refiere el párrafo anterior deberán estar igualmente disponibles aunque no será necesaria la certificación expedida por el propietario.

- En inmuebles ligados a una explotación económica, los documentos necesarios para calcular los flujos a que se refiere el artículo 27 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

- En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.

- En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, 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.

- En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los 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.

- Los restantes que sean exigidos por otras disposiciones de la presente Orden según el método de valoración adoptado, el tipo de inmueble o la finalidad de tasación.

c) Cuando se trate de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos podrá ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, teniendo en cuenta su normativa interna.

   Será necesario asimismo que el cálculo del valor de tasación considere, adicionalmente, aspectos específicos de la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble,



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

que puedan influir en dicho valor. En este sentido, se deberá disponer, entre otros, de todos aquellos documentos contemplados en tal normativa, aun cuando no estuviesen previstos en la normativa española, y que sean necesarios según aquélla para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso o aprovechamiento urbanístico que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, y para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes.

En cuanto a la interpretación de la documentación registral, cabe reseñar que teniendo muy presente lo anteriormente expuesto a este respecto, para Instituto de Valoraciones es imprescindible que en esta figure una descripción completa del inmueble que nos permita verificar los datos a valorar, y que garantice su plena identificación.

Además, según lo recogido en el artículo 5 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptara como superficies utilizables o computables las siguientes:

- Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además, se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:
- Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.
- En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador.
- Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%.
- En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 % de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que, por su uso,


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes. El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.

- A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la consignada en la cédula de calificación correspondiente.
- Para calcular el valor de un terreno o de una finca rústica se utilizará como superficie la comprobada por el tasador. Cuando dicha comprobación no sea viable se utilizará la menor entre la superficie registral y la catastral.

  Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, se podrá utilizar la mayor entre la superficie registral y la catastral siempre que, una vez hechas las estimaciones oportunas, se justifique expresa y razonadamente de una manera destacada.

## 6. CRITERIOS PARA APLICAR LOS CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Al amparo de lo recogido en los artículos 10, 11, 12, 13 y 14 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en los apartados siguientes se describen los criterios utilizados por Instituto de Valoraciones para la aplicación de los distintos condicionantes y advertencias.

### 6.1. CONDICIONANTES

Los criterios para la aplicación de los condicionantes son:

a) A los efectos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos:

   - Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas), salvo en el caso de la prevista en la letra d de dicho apartado, que sólo constituirá un condicionante cuando afecte a edificios completos o locales comerciales.

     - Texto de específico del condicionante para las tasaciones que se realizan bajo el anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre del Banco de España, bajo metodología de la finalidad 2 a) de la Orden.

       Adjudicados:

       *"La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas. El uso del presente informe queda*



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

*limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.*

*La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.*

*La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada en su artículo 2.a) tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. No obstante, de conformidad con lo establecido en el punto 166 del Anejo 9 de la Circular 4/2017, la base de valor es el valor de mercado, en lugar del valor hipotecario. No se ha realizado visita interior del inmueble por no haber resultado posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO/805/2003 para que la valoración no pierda su eficacia."*

Garantías inmobiliarias:

*"La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.*

*La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.*

*La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada en su artículo 2.a) tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. No se ha realizado visita interior del inmueble por no haber resultado posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO/805/2003 para que la valoración no pierda su eficacia."*



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Cuando, estando cedido el uso del inmueble, no se haya dispuesto del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales del arrendamiento o cesión.
- Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y no se haya podido calcular su valor máximo legal.
- Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente o su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero:
  - La documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.
  - El proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a.
  - La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b.
  - Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h de esta Orden.
  - La de la adscripción del derecho de riego a la finca rústica a que se refiere el artículo 8.2.g cuando ésta se valore como regadío.
- Cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente Orden, o concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.

b) Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.c (Ámbito de aplicación) de la presente Orden, se condicionará el valor de tasación cuando el titular registral del inmueble o derecho no coincida:

- Con la institución de inversión colectiva que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial, en los casos de las inversiones directas contempladas en los apartados a, d y e del artículo 56.1 del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, y en los casos de inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria, o
- Con la sociedad o entidad de arrendamiento referidas en el párrafo a del artículo 56.1. del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, en los casos de inversiones de la institución a través de aquéllas, o
- Con la persona física o jurídica que actúe de contraparte en el contrato, en los casos de:


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Compras sobre plano e inmuebles en fase de construcción cuando la promoción inmobiliaria no se ejecute directamente por parte de la institución,
- Compromisos de compra a plazo y compra de opciones de compra, así como contratos de arras.

Lo señalado en los dos primeros puntos del apartado b) no será de aplicación cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de instituciones de inversión inmobiliaria o por parte de sociedades y entidades de arrendamiento a través de las cuales la institución de inversión colectiva vaya a realizar sus inversiones en inmuebles o derechos.

## 6.2. ADVERTENCIAS GENERALES

A los efectos de esta la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación:

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.

b) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.

c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 (Métodos) de esta Orden.

e) Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada en el artículo 8.2.c.

f) Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente:

- Los documentos necesarios para calcular los flujos de caja a que se refiere el artículo 8.2.f.
- En las fincas rústicas, la documentación catastral relevante o la referente a su régimen de explotación o rendimiento.
- Los documentos señalados en el artículo 8.2.b, excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- En los casos a que se refieren las letras de i del artículo 8.2, los documentos allí señalados.

g) Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.

h) Cuando, en el caso de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos del artículo 8 no pueda ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, se hará constar el hecho de forma expresa. Además, se advertirá, si no se ha condicionado por ello, cuando no se haya dispuesto de toda la documentación que, de acuerdo con la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble o derecho, resulte necesaria para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso u aprovechamiento que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes, o que pueda influir en el valor del inmueble.

## 6.3. ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

a) Con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, cuando concurran 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.

b) Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el apartado 2.a de esta Orden.
- Que en 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, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

c) 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 concurra 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.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

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.

## 6.4. ACTUACIONES DE INSTITUTO DE VALORACIONES

a) Cuando se produzca un condicionante, Instituto de Valoraciones deberá elegir una de las siguientes alternativas:

- Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor de tasación.
- Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación.
- Entregar el informe al cliente cuantificando el condicionante si es que fuera cuantificable.

No obstante, 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.

b) Cuando se produzca una advertencia, la entidad tasadora deberá expresar, en su caso, su efecto sobre la valoración

## 6.5. SUBSANACIÓN Y LEVANTAMIENTO DEL CONDICIONANTE

a) No obstante, lo indicado en el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los informes y certificados que contengan condicionantes podrán utilizarse siempre que se hayan levantado conforme a lo previsto en el apartado 2 y, además, a efectos de la finalidad prevista en el artículo 2.a podrán utilizarse los informes y certificados que contengan:

- El condicionante mencionado en la letra b del artículo 10.1, si previamente a la formalización de la hipoteca se hubiera transmitido la propiedad del inmueble libre de inquilinos y ocupantes.
- Los condicionantes mencionados en las letras a, por lo que se refiere a la comprobación del régimen de protección pública de la vivienda a valorar, y c del artículo 10.1, si previamente a la formalización de la hipoteca, se incorporase al expediente del correspondiente crédito, bajo la responsabilidad de la entidad de crédito que lo conceda, la documentación, procedente de las autoridades administrativas competentes o del Registro de la Propiedad correspondiente, que refleje el régimen legal del inmueble (existencia o inexistencia de protección pública, concreción del valor máximo legal), unida a una declaración suscrita por apoderado


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

bastante de la entidad en la que manifieste la identidad de los inmuebles a que se refiere la citada documentación y los contemplados en la tasación.

- Adicionalmente, y a efectos de la finalidad prevista en el artículo 2.b podrán utilizarse los informes y certificados que contengan el condicionante mencionado en la letra b del artículo 10.1, en el caso de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 en los que no se cuente con su original, cuando la entidad gestora o SII pueda acreditar, ante la sociedad de tasación, la totalidad de las condiciones actuales del arrendamiento y la no posesión del contrato original.

b) La entidad tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación y del certificado en que aquel se sintetice cuando haya desaparecido el supuesto que dio origen al mismo. El levantamiento del condicionante exigirá la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe que lo contenía en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto que dio origen al mismo.

## 7. FORMA DE DETERMINAR LA VIDA ÚTIL

Según lo recogido en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones considerará que:

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.

La vida útil total y residual aplicada en todos y cada uno de los informes emitidos por Instituto de valoraciones, será estimada por el tasador, el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación y será supervisada por el área de Control del Departamento Técnico.

Además, en el caso de que se atribuyeran diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio, la justificación desglosará cada una de ellas.

Cabe reseñar que para la estimación de la vida útil, se tendrá siempre en consideración el dato que a este respecto figura en la información catastral recabada para cada uno de los inmuebles valorados, además, en todos los informes emitidos, como máximo se utilizara una vida útil total de:

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


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Al amparo de lo recogido en el artículo 19 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptará:

a) Para calcular el **valor de reemplazamiento** neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

b) La **depreciación física** de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

- Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.
- En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.
- Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.
- Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características

c) Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

d) La **depreciación funcional** se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

# 8. MÉTODOS DE ACTUALIZACIÓN Y RESIDUAL

## 8.1. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

### 8.1.1. APLICABILIDAD DEL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN.

El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 8.1.2, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a la de los derechos reales señalados en el artículo 52.2 (Aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, salvo las opciones de compra.

Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará **valor por actualización**, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

### 8.1.2. REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN.

Para la utilización del método de actualización a efectos de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.

a) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.

b) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Para utilizar el método de actualización de rentas a efectos de lo previsto en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras será necesario, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en las letras a o b del apartado 1, que se disponga de:

a) Datos adecuados (transacciones u ofertas, etc.), sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado local de inmuebles comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración, y su estado actual.

b) Información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales, índices de precios) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el propio comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, que posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

### 8.1.3. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN.

El cálculo del valor de actualización exigirá:

a) Estimar los flujos de caja.

b) Estimar el valor de reversión.

c) Elegir el tipo de actualización.

d) Aplicar la fórmula de cálculo.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

### 8.1.4. FLUJOS DE CAJA EN EL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN.

A efectos de lo señalado en el apartado 8.1.3. los **flujos de caja** pueden ser **inmobiliarios** y **operativos**:

- Se entenderá por **flujos de caja inmobiliarios**, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración.
- Se entenderá por **flujos de caja operativos** los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Estos flujos se calcularán sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos las dotaciones a amortizaciones realizadas en el mismo y restando de esta suma las inversiones efectuadas en dicho ejercicio en inmovilizado y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Cuando se vaya a calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a d (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los beneficios a considerar serán, en exclusiva, los ordinarios del correspondiente ejercicio.

Se entenderá por fondo de maniobra la diferencia entre el saldo del activo circulante y el de acreedores a corto plazo del balance.

El inmovilizado, el activo circulante y los acreedores a corto plazo abarcarán las cuentas que se señalan en los artículos 176, 177 y 180 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

Los flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Dichos flujos de caja se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de la tasación, sin tener en cuenta, por tanto, el efecto inflacionista.

### 8.1.5. FLUJOS DE CAJA DE LOS INMUEBLES CON MERCADO DE ALQUILERES.

Lo establecido en este apartado podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres en los términos establecidos en el artículo 25.1.a (Requisitos para la utilización del método de actualización) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

**Los flujos de caja del inmueble** objeto de valoración se estimarán, **a lo largo de su vida útil**, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

- Los **cobros** que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- La **ocupación actual** y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o **cláusulas contractuales** (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble, pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La **morosidad** actual o previsible de los cobros.
- La **evolución previsible del mercado**, teniendo en cuenta solamente, cuando la valoración se realice para la finalidad prevista en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, aquellas situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, durante el período de vigencia de los contratos de arrendamiento las cuantías de los cobros integrantes de los flujos de caja serán las derivadas de las cláusulas contractuales. No obstante, si dichas cuantías fuesen superiores a las de otros inmuebles comparables, sólo podrán utilizarse si se considera y justifica que no es previsible la modificación de dichas cuantías y, cuando se pretenda calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, siempre que las mismas no puedan atribuirse a elementos especulativos.

En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etcétera).

En los pagos recuperables se tendrá también en cuenta el plazo previsible en que vayan a ser efectivamente recuperados.

### 8.1.6. FLUJOS DE CAJA DE OTROS INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

Lo establecido en este apartado podrá aplicarse cuando el **inmueble** objeto de valoración se encuentre **arrendado en la fecha de la tasación**.

**Los flujos de caja del inmueble** objeto de valoración se estimarán, **mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento**, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.

Cuando la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los flujos de caja del inmueble objeto de valoración que sean superiores a los de otros inmuebles comparables


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

se sustituirán por los de éstos siempre que la diferencia pueda atribuirse a la presencia de elementos especulativos.

### 8.1.7. FLUJOS DE CAJA DE OTROS INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.

Lo establecido en este apartado podrá aplicarse cuando el **inmueble objeto de valoración** se encuentre en la fecha de la tasación **ligado a una actividad económica**.

Se estimarán los **flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma** y se tomarán los que son imputables al inmueble.

Los flujos de caja a que se refiere el apartado anterior serán las **cuantías medias del sector** de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se corregirán razonadamente cuando:

a) La localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en el que se integra.

b) Cuando la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, sólo se llevará a cabo corrección si se prevé que los ingresos a que se refiere el apartado anterior, cuando sean superiores a las cuantías medias citadas, vayan a ser obtenidos de modo duradero al menos durante los cinco años siguientes a la fecha de la tasación.

c) Las perspectivas económicas de dicho sector modifiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos por dicha explotación.

d) Para realizar la corrección a que se refiere el primer párrafo de este número no se podrán utilizar los datos actuales o previsibles de la explotación que utiliza el inmueble objeto de valoración que, según opinión razonada del tasador, traigan causa de factores vinculados fundamentalmente a la gestión de dicha explotación u otros ajenos al inmueble.

Para realizar la imputación a que se refiere el apartado 2 de este artículo se tomarán los flujos de caja operativos determinados según el apartado anterior y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.

Cuando no existan las cuantías medias a que se refiere el apartado 3 anterior, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre de que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años. En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías provisionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.

En el caso de que la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 %.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

### 8.1.8. VALOR DE REVERSIÓN.

Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) , el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

a) Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

b) No se recomienda por parte de Valum la inclusión de plusvalías ni minusvalías para el cálculo del valor de reversión del suelo a no ser que se encuentre en una localización que haya experimentado subidas o bajadas de valor sostenidas durante más de 10 años o alguna otra circunstancia muy relevante que influya en el valor. En el caso de aplicar una plusvalía o minusvalía se deberá explicar claramente en el informe.

Flujos de caja de inmuebles con mercado de alquileres. Según artículo 28 orden ECO: incluir el comentario:

"El valor de reversión se corresponde con el valor del terreno sobre el que se encuentra edificado el inmueble al final de la vida útil del mismo y se calculará mediante la siguiente fórmula":

$$V_r = F x (1+i_a)^c$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- F = Repercusión de suelo (€/m²) x m² construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%)
- c = años de vida útil restante

Actualización de rentas de inmuebles con contrato de arrendamiento vigente.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Comentario:

"El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato y se calculará con la siguiente fórmula"

$$V_r = VM - \frac{c}{n} \cdot \left[ VRB - Fx\left(1+i_a\right)^c \right]$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- VM =valor actual de mercado de la vivienda supuesta libre de inquilinos y ocupantes.
- c = años de vigencia del contrato de arrendamiento.
- n = vida útil total del inmueble
- VRB = Valor de reemplazamiento bruto del inmueble calculado por el método del coste.
- F = Repercusión de suelo (€/m²) x m² construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%).

.Actualización de rentas de inmuebles ligados a explotación económica

Comentario:

"El valor de reversión al final del periodo en el que previsiblemente continúe la explotación, será el valor de reemplazamiento neto en dicho momento".

$$V_r = Fx\left(1+i_a\right)^c + Vc * (1 - (d\%))$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- F = Repercusión de suelo (€/m²) x m² construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%)
- c = años de vida útil restante
- Vc = valor de la construcción
- d = depreciación (%)



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

No se recomienda por parte de Valum la inclusión de plusvalías ni minusvalías para el cálculo del valor de reversión del suelo a no ser que se encuentre en una localización que haya experimentado subidas o bajadas de valor sostenidas durante más de 10 años. En el caso de aplicar una plusvalía o minusvalía se deberá explicar claramente en el informe.

Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

a) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a y b del apartado 1 de este artículo.

b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

### 8.1.9. TIPO DE ACTUALIZACIÓN EN EL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN.

En Valum se informará mensualmente a todos los técnicos sobre el IPC esperado en los siguientes 12 meses.

Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:

- Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.
- El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.
- Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para determinar la rentabilidad media anual:

- Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
- El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

Instituto de Valoraciones justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.

### 8.1.10. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN.

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

El VA a qué se refiere el apartado anterior se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum\left[\frac{E_j}{(1+i)^{tj}}\right] - \sum\left[\frac{S_k}{(1+i)^{tk}}\right] + \left[\frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^n}\right]$$

Donde:

VA = Valor actual.

$E_j$ = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

$S_k$ = Importe de los pagos previstos en el momento K.

$tj$ = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.

$tk$ = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

$i$ = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

$n$ = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Valor de reversión: Debe comprobarse que el valor de reversión que figura en el informe es correcto, según los siguientes criterios:

1. Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) , el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

a. Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

b. No se recomienda por parte de Valum la inclusión de plusvalías ni minusvalías para el cálculo del valor de reversión del suelo a no ser que se encuentre en una localización que haya experimentado subidas o bajadas de valor sostenidas durante más de 10 años o alguna otra circunstancia muy relevante que influya en el valor. En el caso de aplicar una plusvalía o minusvalía se deberá explicar claramente en el informe.

Flujos de caja de inmuebles con mercado de alquileres. Según artículo 28 orden ECO: incluir el comentario:

"El valor de reversión se corresponde con el valor del terreno sobre el que se encuentra edificado el inmueble al final de la vida útil del mismo y se calculará mediante la siguiente fórmula":

$$V_r = F x (1+i_a)^c$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- F = Repercusión de suelo (€/m$^2$) x m$^2$ construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%) (Se recomienda no aplicar plusvalía salvo en casos muy justificados)(ver apartado b anterior)
- c = años de vida útil restante

Actualización de rentas de inmuebles con contrato de arrendamiento vigente.

Comentario:

"El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato y se calculará con la siguiente fórmula"



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

$$V_r = VM - \frac{c}{n} \cdot \left[ VRB - Fx\left(1+i_a\right)^c \right]$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- VM =valor actual de mercado de la vivienda supuesta libre de inquilinos y ocupantes.
- c = años de vigencia del contrato de arrendamiento.
- n = vida útil total del inmueble
- VRB = Valor de reemplazamiento bruto del inmueble calculado por el método del coste.
- F = Repercusión de suelo (€/$m^2$) x $m^2$ construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%).Se recomienda no aplicar plusvalía salvo en casos muy justificados)(ver apartado b anterior)

.Actualización de rentas de inmuebles ligados a explotación económica

Comentario:

"El valor de reversión al final del periodo en el que previsiblemente continúe la explotación, será el valor de reemplazamiento neto en dicho momento".

$$V_r = Fx\left(1+i_a\right)^c + Vc * (1 - (d\%))$$

Siendo:

- Vr = Valor de reversión
- F = Repercusión de suelo (€/$m^2$) x $m^2$ construidos = Valor de suelo
- Ia = Plusvalía/minusvalía del suelo (%)(Se recomienda no aplicar plusvalía salvo en casos muy justificados)(ver apartado b anterior)
- c = años de vida útil restante
- Vc = valor de la construcción
- d = depreciación (%)

No se recomienda por parte de Valum la inclusión de plusvalías ni minusvalías para el cálculo del valor de reversión del suelo a no ser que se encuentre en una localización que haya experimentado subidas o bajadas de valor sostenidas durante más de 10 años. En el caso de aplicar una plusvalía o minusvalía se deberá explicar claramente en el informe.

Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

c) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a y b del apartado 1 de este artículo.

d) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

## 8.2. MÉTODO RESIDUAL

### 8.2.1. APLICABILIDAD DEL MÉTODO RESIDUAL

El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

a) Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico). El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:

- Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
- Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.

b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático). El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.

Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

### 8.2.2. REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL

Para la utilización del método residual a efectos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.

b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.

d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

### 8.2.3. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DINÁMICO

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los flujos de caja.

b) Se elegirá el tipo de actualización.

c) Se aplicará la fórmula de cálculo.

Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados, así como en el caso de existencia de edificaciones en la valoración de un terreno, se describirán las mismas, describiendo superficies, así como características del inmueble.

### 8.2.4. FLUJOS DE CAJA EN EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción y los gastos necesarios que serán:

- El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

  En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

- Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

  Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

  - Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
  - Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
  - Los costes de licencias y tasas de la construcción.
  - El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
  - Los gastos de administración del promotor.
  - Los debidos a otros estudios necesarios.

  No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

  Además, para estimar los pagos a realizar se tendrá en los costes de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.

  En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el segundo párrafo del apartado, se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

### 8.2.5. TIPO DE ACTUALIZACIÓN EN EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo dinámico) de la la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo:

- El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de la la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.
- La prima de riesgo se determinará por Instituto de Valoraciones, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que se disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.
- Mensualmente se enviará una tabla a los técnicos de Valum con datos económicos de previsión de IPC y tipos libres de riesgo así como primas de riesgo y tipos de actualización orientativos según tipología de inmueble a valorar. Los técnicos deberán utilizar estas tablas para adoptar la tasa libre de riesgo y la previsión del IPC para los próximos 12 meses.

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

### 8.2.6. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL POR EL PROCEDIMIENTO DINÁMICO

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \left[\frac{E_j}{(1+i)^{tj}}\right] - \left[\frac{S_k}{(1+i)^{tk}}\right]$$

Donde:

$F$ = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

$E_j$ = Importe de los cobros previstos en el momento J.

$S_k$ = Importe de los pagos previstos en el momento K.

$tj$ = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

$tk$ = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

$i$ = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

### 8.2.7. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO ESTÁTICO

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valoren venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

### 8.2.8. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

El margen de beneficio del promotor se fijará Instituto de Valoraciones, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

### 8.2.9. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL POR EL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - C_i$$

Donde:

$F$ = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

$VM$ = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

$b$ = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

$C_i$ = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

En Instituto de valoraciones las primas de riesgo a que se refieren los apartados anteriores y los márgenes de beneficio del promotor indicados no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

| Tipo de inmueble | Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) |
|---|---|
| Vivienda primera residencia | 8 |
| Vivienda segunda residencia | 12 |
| Edificios de oficinas | 10 |
| Edificios comerciales | 12 |
| Edificios industriales | 14 |
| Plazas de aparcamiento | 9 |
| Hoteles | 11 |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad | 12 |



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

| | |
|---|---|
| Otros | 12 |

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Deberá considerarse la conveniencia de utilizar, en la determinación de la prima de riesgo a efectos del cálculo del valor mediante el método residual dinámico, los porcentajes mínimos que se recogen en el apartado D. de este manual, relativo a Recomendaciones del Banco de España a las sociedades de tasación en relación con la valoración de activos en garantía de créditos y préstamos hipotecarios.

| Tipo de inmueble | Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) |
|---|---|
| Vivienda primera residencia | 18 |
| Vivienda segunda residencia | 24 |
| Edificios de oficinas | 21 |
| Edificios comerciales | 24 |
| Edificios industriales | 27 |
| Plazas de aparcamiento | 20 |
| Hoteles | 22 |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad | 24 |
| Otros | 24 |

## 8.3. CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DE SUELO EN TERRAZAS QUE SE VALORAN COMO ELEMENTOS INDEPENDIENTES Y TRASTEROS

Ya que para el cálculo de la repercusión de suelo de terrazas y trasteros no dispondremos de un valor de mercado para hacer un residual estático porque no se venderán como elementos independientes con unitarios propios; para el cálculo de la repercusión de suelo de terrazas y trasteros, se seguirán los siguientes criterios de valoración en función de la localización de estos elementos y cómo se computa su edificabilidad:

Terrazas en plantas bajas y en áticos cubierta plana del edificio: estos elementos tendrán repercusión de suelo = 0 , ya que su superficie no computa en edificabilidad.

En terrazas en plantas intermedias, cuya superficie suele computar en edificabilidad el 50% de la superficie que computan las viviendas, la repercusión se obtendrá como 50% de la repercusión de suelo de las viviendas. Salvo que la normativa urbanística indique que la forma de computar esa superficie es otro % respecto a las viviendas.

Para los trasteros que estén en planta sótano junto a las plazas de aparcamiento, la repercusión de suelo de los trasteros será la misma de las plazas de aparcamiento.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Para los trasteros en plantas intermedias o áticos, la repercusión de suelo será la de los elementos permitidos para esas plantas por la normativa. Si se encuentran en planta baja y sólo se permiten locales en esa planta, tendrán la repercusión de los locales y si en ático se permiten viviendas, tendrán la repercusión de vivienda.

Siempre se advertirá: "Se ADVIERTE que en la valoración se han utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 de la Orden Ministerial ECO 805/2003" (adv [OTR3][A1])

## 9. FORMA DE OBTENER EL VALOR DE LOS INMUEBLES NETO DE GASTOS E IMPUESTOS

Según lo recogido en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones adoptara como:

- Comparables. Los 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.
- Homogeneización de precios de inmuebles comparables. 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 aquel.
- Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.
- Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). 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.

  A tal efecto se considerará:

  a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

- Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. El valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.
- Valor de tasación (VT). El valor que la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras 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). 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.

## 9.1. DETERMINACIÓN DE ELEMENTOS ESPECULATIVO

No se incluirán en el valor hipotecario todos aquellos aspectos o escenarios que, aun siendo relevantes en valores que utilicen otras bases de valor, su consecución no se encuentre garantizada. Tales como posibles inversiones o nuevas infraestructuras que puedan revalorizar los inmuebles, pero cuyos proyectos no estén consagrados, o de igual modo, expectativas de cambio de uso, cambios de edificabilidad u otros factores adicionales que no estén asegurados en el momento de realizar la valoración.

## 9.2. DETERMINACIÓN DE GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN, NEGOCIACIÓN Y OTROS IMPUESTOS

En cuanto a la forma de obtener el valor de los inmuebles neto de gastos e impuestos, Instituto de Valoraciones tendrá siempre presente las definiciones reflejadas anteriormente, por lo que el precio del inmueble será consecuente con la oferta pública y reflejará una estimación razonable del precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación. Para ello será necesario descontar los impuestos y los gastos de comercialización posibles, los cuales se estimarán por los profesionales que elaboren los informes de tasación teniendo muy presente la situación del mercado en el


Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

momento de la valoración y qué porcentajes son los aplicados en ese momento tanto por las entidades públicas (impuestos) como por las entidades privadas (gastos de comercialización).

En todos los informes se deberá establecer y argumentar una horquilla de mercado, dentro de la cual deberá estar siempre el valor unitario homogeneizado adoptado.

## 10. PREVISIÓN DE LA TENDENCIA FUTURA DEL MERCADO

Según lo recogido en el artículo 12 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones cuando concurran todas las circunstancias mencionadas en el apartado siguiente, 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.

Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes:

a) Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el apartado 2.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

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.

En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concurra 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.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Según lo recogido en el artículo 23 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

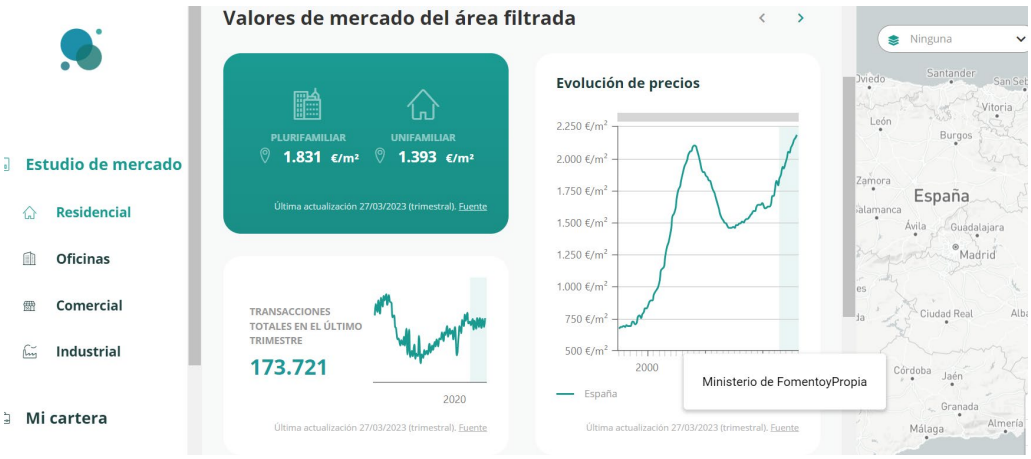
a) El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo 22 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, será ajustado por Instituto de Valoraciones para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurran los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12 de la citada Orden.

b) Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere el artículo 12.3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Instituto de Valoraciones, 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 Instituto de Valoraciones, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 % en todo caso, y del 15 % si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.

c) 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. de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se pone a disposición de todos los técnicos la herramienta SMARTA (smartasolution.com) en la que mediante un usuario y contraseña se puede acceder a los estudios de mercado que realiza Valum.






Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

En el análisis de mercado que se redacte en la tasación se deberá hacer referencia a estos datos y a los datos económicos que se reciben mensualmente sobre la previsión del IPC y demás datos.

## 11. JUSTIFICACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS Y MINUSVALÍAS A APLICAR AL VALOR DE REVERSIÓN DEL SUELO

Según lo recogido en el artículo 31 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

a) Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de la citada Orden, el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

   - Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.
   - Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.
   - El criterio de Valum es no aplicar plusvalías ni minusvalías a no ser que exista una circunstancia clara puntual o sostenida que lo justifique. En ese caso debe ser explicado claramente en la valoración.

b) Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de la citada Orden, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra a del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

c) Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de la citada Orden, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

   - Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a y b del apartado 1 de este artículo.
   - La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

## 12. CRITERIOS PARA IDENTIFICAR LOS ELEMENTOS ESPECULATIVOS EN LAS TRANSACCIONES

A este respecto cabe destacar que, en Instituto de Valoraciones es obligatorio para todos nuestros profesionales diversificar la fuente de obtención de los datos de mercado a utilizar en nuestros informes, para evitar así una información "viciada" por algún motivo y posibles elementos especulativos.

Además, desde el Área de Control y Auditoria del Departamento Técnico de Instituto de Valoraciones se realizará diariamente un análisis y seguimiento de todos aquellos datos que puedan sobresalir de los estándares establecidos en nuestra base de datos en alguna de sus características y en caso de detectar que es debido a elementos especulativos, en primer lugar se descartaran para ser utilizados en nuestro trabajo y posteriormente se introducirán en una base de datos especialmente creada a este respecto para que todos los profesionales de la Sociedad la puedan consultar.

## 13. AUSENCIA DE MÉTODOS DE VALORACIÓN ESTABLECIDOS POR LA ORDEN ECO/805/2003

En todos los casos que no se pueda valorar un inmueble por alguno o algunos de los métodos que establece la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, deberá quedar adecuadamente justificada su ausencia en el informe de tasación.

Si no se aplica ninguno de los métodos de la ECO para hacer algún cálculo de valor, sí hará falta advertirlo:  como por ejemplo cuando valoramos terrazas independientes en las que la repercusión del suelo la calculamos como el 50% de la repercusión de la vivienda.

"Se ADVIERTE que en la valoración se han utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 de la Orden Ministerial ECO 805/2003"

### 13.1. DUDAS Y ACLARACIONES FRECUENTES

Al amparo de lo recogido en el artículo 5 de la Orden, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en los párrafos siguientes se plantean y clarifican posibles dudas e interpretaciones.

*¿Es aplicable el punto 13 del presente manual a todo tipo de terrenos o explotaciones económicas cuando no se emplea el método de comparación?*



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

Siempre que, en la valoración de explotaciones económicas o cualquier tipo de terreno no se ejecute como uno de los métodos de valoración empleados el método de comparación, deberá quedar correctamente justificado en el informe su ausencia.

## B. SISTEMA DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS TASACIONES

En instituto de Valoraciones tenemos muy presente que un control interno adecuado es uno de los requisitos indispensables para ofrecer informes de tasaciones veraces y con el nivel de calidad que consideramos adecuado. Por este motivo la estructura de Control está organizada en tres niveles diferenciados:

a) En el primer nivel, la totalidad de los informes de tasación previamente a su entrega al cliente, serán revisados por el Área de Control del Departamento Técnico de Instituto de Valoraciones, que realizará la comprobación total de los mismos.

   Para garantizar la capacitación de todos los profesionales que ejerzan labores de Control en Instituto de Valoraciones, todos ellos deberán pasar una entrevista personal realizada por el Director Técnico de la compañía, en la que se valorará no sólo la titulación y honorabilidad exigidas, sino también su control en el sector de la tasación y su capacidad y conocimiento de la normativa reguladora.

   Además, todos ellos deberán haber pasado positivamente una prueba específica y cursarán la formación establecida para este perfil por Instituto de Valoraciones.

   Por otro lado, en caso de informes con valores de menor relevancia, de tipologías susceptibles de producción repetida, y/o pertenecientes a grandes carteras sin visita interior, son asignados a técnicos cuya experiencia dentro de la sociedad aún no se considera suficiente. Dichos técnicos realizan una validación previa, que a su vez es revisada posteriormente por el técnico responsable.

   Destacar el hecho de que algunos de nuestros profesionales vinculados son los componentes del Área de Control y Auditoria del Departamento Técnico de Instituto de Valoraciones.

b) En un segundo nivel, aquellos informes de tasación que revistan una especial complejidad o que su valor sea de especial relevancia, y todos los suelos, serán revisados en segunda instancia mediante un segundo proceso por otro técnico diferente y por el responsable del Área de Control y Auditoría del Departamento Técnico, que es uno de nuestros técnicos vinculados.

c) En un tercer nivel, aquellas tasaciones de tipología específica, tales como explotaciones económicas, terrenos fincas rústicas, etc. serán revisadas nuevamente por técnicos especializados en las distintas tipologías.

d) Cabe destacar que en Instituto de Valoraciones existe un cuarto nivel, en este y con carácter de auditoría, un porcentaje de todos los informes emitidos ya entregados a



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

nuestros clientes son de nuevo revisados por profesionales pertenecientes al Departamento Técnico de la Compañía, distintos a los que han realizado esta labor antes de la entrega.

Instituto de Valoraciones tiene implantado este sistema con el fin de detectar o corregir posibles deficiencias y como método final de valoración del trabajo realizado por todos y cada uno de sus profesionales.

## C. SISTEMA DE FORMACIÓN DE PROFESIONALES

En cuanto al sistema de formación cabe destacar que todos los profesionales que forman o formarán parte en un futuro de Instituto de Valoraciones han sido o serán seleccionados cuidadosamente mediante una entrevista personal realizada por personal del Departamento Técnico, en la que se ha valorado o valorará no sólo la titulación y honorabilidad exigidas, sino también la experiencia en el sector de la tasación, su capacidad y conocimiento de la normativa reguladora así como la predisposición a ajustarse a los criterios internos de valoración establecidos por Instituto de Valoraciones.

Además, todos ellos realizaran una prueba donde se pueda analizar por parte de Instituto de Valoraciones, tanto su capacidad como su nivel de conocimiento de la normativa de aplicación y cursaran la formación establecida por la Sociedad antes de empezar a realizar informes de tasación.

Instituto de Valoraciones tiene implantado un sistema de formalización y actualización de conocimientos de sus profesionales muy completo, con el fin de garantizar el rigor técnico con el que deben trabajar todos nuestros profesionales.

Además de las pruebas de admisión mencionadas anteriormente, todos los profesionales recibirán un curso impartido por el Departamento Técnico en cuanto a criterios técnicos específicos de la Compañía y estándares de calidad exigidos: Curso Básico de Valoración de inmuebles.

Adicionalmente se imparten periódicamente cursos de formación en los que se tratarán las distintas tipologías de valoraciones y sus particularidades, algunos de ellos preestablecidos y otros surgidos de necesidades puntuales que puedan presentarse a lo largo del ejercicio profesional en Instituto de Valoraciones, a saber:

a) Curso de Normativa: Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

b) Curso de identificación de inmuebles



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.

c) Curso de documentación en los informes de tasación.

d) Curso sobre introducción y calidad de testigos en los informes de tasación.

e) Curso de introducción a la valoración de suelos.

f) Curso de valoración de Edificios y Promociones.

g) Curso de valoraciones intermedias de obra.

h) Curso de valoración de obras en construcción y obras paralizadas.

i) Curso de valoración de Inmuebles ligados a una actividad económica.

j) Curso de valoración de Derecho de superficie y concesión administrativa.

Todas estas formaciones se ponen en práctica con ejemplos concretos en el aplicativo informático empleado para realizar las valoraciones.

El objetivo de esta formación inicial y continuada es hacer posible formar profesionales muy cualificados y con un rigor técnico muy elevado, que es el objetivo de esta Compañía.



Instituto de valoraciones, S.A. Avenida Europa Nº 26, Edificio Ática 1, 3º planta, 2822 Pozuelo de Alarcón (Madrid)CIF: A-85872646.
Sociedad Homologada por el Banco de España, iInscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 27.444, Folio 140, Sección 8, Hoja M-494584.