

**ESTÁNDAR PARA LA ARMONIZACIÓN DE LA REFERENCIA A LAS FINALIDADES DE LOS
INFORMES DE TASACIÓN**

1.- Uno de los problemas que se han detectado en los encargos que normalmente reciben las Sociedades de Tasación (en adelante SdT) es la confusión entre la finalidad última de sus informes de tasación, la regulación con arreglo a la que se elaboran y las metodologías y bases de valor con las que se determina el valor de tasación.

En España, la actividad de las SdT se ha construido mayoritariamente en torno a las valoraciones dirigidas al mercado hipotecario, en particular las de los inmuebles que van a ser la garantía de los préstamos que van a servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios. Esas son las tasaciones reguladas por la Ley del Mercado Hipotecario de 1981; valores, informes y certificados de tasación se regulan de manera explícita y detallada por la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo (en adelante Orden ECO), tal y como determina su artículo 2.a).

Esta norma:

- establece como valor de tasación el **valor hipotecario** 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”;
- obliga igualmente a precisar el valor de reemplazamiento de los edificios y elementos de edificios (excluido el valor del suelo) para basar en él el seguro de daños obligatorio para que el préstamo pueda acceder al mercado hipotecario.
- determina las metodologías y otras exigencias aplicables para el cálculo de esos valores e igualmente para determinar el valor de mercado del bien¹, que también es útil como antecedente necesario de aquellos en muchos casos.

2.- Pues bien, el valor de tasación elaborado con las mismas reglas con que deben prepararse las valoraciones destinadas al mercado hipotecario también ha sido y es el exigido para otras finalidades diferentes. Así, por ejemplo, en el ámbito de la regulación aplicable a las entidades de crédito:

- Tal y como determina la Circular del Banco de España 3/2008 (ahora sustituida por el Reglamento 575/2013 de la Unión Europea), uno de los requisitos exigibles para que los préstamos hipotecarios de las entidades de crédito puedan gozar de unos requerimientos de capital regulatorio inferiores a los demandados en el caso de otros préstamos a las mismas contrapartes (con independencia de que los préstamos deban o no servir de cobertura a la emisión de títulos hipotecarios), es que su principal sea, en el momento de la concesión, inferior a un porcentaje determinado del valor hipotecario del bien, y que ese valor sea calculado con las reglas de la Orden ECO ya citadas.

¹ La Orden ECO contiene una definición del valor de mercado o venal de un bien, idéntica conceptualmente a la que figura en los estándares internacionales de general aceptación.

- Esas mismas exigencias se predicán, en la misma Circular 3/2008 (e, indirectamente, en el vigente Reglamento de la Unión Europea 575/2013) para las valoraciones que tengan por finalidad estimar el valor de tasación posterior de esas mismas garantías en aquellos casos en que se exigen valoraciones individualizadas.
- En la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, se exige desde hace ya muchos años que el valor de los bienes inmuebles propiedad de las entidades de crédito no pueda ser fijado en una cifra superior al valor hipotecario del bien, determinado con aquellas mismas reglas.
- Además, en la reciente modificación de esa misma Circular 4/2004 por la CBE 4/2016, dentro de su Anexo IX, la tasación individual completa llevada a cabo por una SdT (o la que pueda realizar por métodos estadísticos) es condición imprescindible para dotar de eficacia contable a las garantías hipotecarias desde su nacimiento y, muy en particular, para determinar el deterioro y la provisión contable aplicable a los inmuebles que sirvan de garantía de los activos calificados como dudosos, en vigilancia especial o adjudicados.

Por otra parte, la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 1/2013, de protección de los deudores hipotecarios, ha convertido el valor de tasación de la garantía, calculado con las exigencias de la Ley del Mercado Hipotecario, en una exigencia general para que cualquier préstamo hipotecario goce, en su potencial ejecución, de los privilegios propios de su título, sea o no concedido por una entidad de crédito y de o no cobertura a títulos hipotecarios.

3.- La intervención de una SdT es también obligatoria en otros casos, aunque sus valoraciones no tengan por objeto determinar el valor hipotecario de los inmuebles.

Eso es así en los casos regulados por las letras b), c) y d) de la Orden ECO ya citada, que además precisan la forma de calcular los valores de tasación (y los informes que los contienen) de las valoraciones de los inmuebles de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, las Empresas de Seguros y los Fondos de Pensiones.

Y también lo es en las valoraciones dirigidas a determinar el valor razonable de los bienes inmuebles propiedad de las entidades de crédito, o de los inmuebles que sirvan de garantía a ciertos préstamos hipotecarios dentro del procedimiento concursal, o el valor de mercado de los inmuebles adjudicados a las entidades bancarias o que constituyan aportaciones no dinerarias de capital a las SOCIMI.

4.- Incluso en estos últimos casos, las SdT también suelen calcular los valores de tasación (valores razonables definidos en el Plan General de Contabilidad o los valores de mercado), y elaborar sus informes, siguiendo los procedimientos y metodologías generalmente aceptados en la profesión de valorador y recogidos como tales en los estándares internacionales y europeos de valoración. Ello supone también replicar, en muchos casos y voluntariamente, los procedimientos (visita interior, comprobaciones urbanísticas y registrales, contenido mínimo de los informes) y metodologías (métodos de comparación, actualización de rentas y del coste) previstos en la Orden ECO 805/2003, incluso aunque la base de valor a determinar (por ejemplo, el valor razonable de un bien) no sea estrictamente homogénea con la de la Orden.

En definitiva las bases de valor, procedimientos, metodologías y reglas de confección de los informes y certificados de tasación establecidos en la Orden ECO son las que las SdT utilizan con generalidad para atender buena parte de los encargos de cualquier clase que reciben.

5.- Entre esas reglas destacan aquellas que pretenden informar a los clientes de la finalidad, las bases de valor, los procedimientos y metodologías seguidas en la determinación del valor de tasación. Ello es consecuencia de que uno de los objetivos explícitos de la Orden ECO era dotar de transparencia absoluta a los informes y certificados de tasación, permitiendo al cliente que habría de recibir esos informes disponer de elementos que permitan su cabal comprensión de cómo se han elaborado y de cómo se ha llegado a fijar el valor de tasación.

Sin embargo, sólo aquellos encargos regulados explícitamente en la Orden ECO disponen, porque así lo establece explícitamente dicha Orden, de una forma unitaria de indicar su finalidad, si está o no sometido a regulación, las reglas conforme a las cuáles se ha preparado, y los pasos seguidos para determinar el valor de tasación.

Al contrario, en los demás informes de tasación se ha apreciado por nuestros asociados una gran variedad de formas de mostrar esos elementos de información, esenciales para comprender el trabajo realizado.

6.- Por eso, la AEV ha considerado que sería de gran utilidad para sus propios asociados y, sobre todo, para sus clientes y, en general, para el mercado, armonizar de la manera más sencilla y comprensible posible, los elementos de información esenciales de los informes de valoración más comunes o frecuentes.

Para ello:

Se ha definido los siguientes elementos de información que se consideran como imprescindibles para, asumiendo la mejor práctica, dar transparencia a los informes y certificados de tasación:

- Finalidad
- Si están o no sometidos a regulación, tanto en cuanto a la propia tasación como respecto a la SdT autora. Y, si no lo están, los estándares con arreglo a los cuáles se han elaborado.
- La base o bases de valor con las que se ha calculado el valor de tasación, la metodología aplicada y, en su caso, las asunciones especiales con que se hayan construido, así como una referencia a las comprobaciones básicas y a las fuentes de la información que se hayan utilizado.
- Y, en algunos casos en los que se ha considerado relevantes, aquello para lo que sirven el informe o certificado y el valor que determina, así como su alcance, en su caso (condicionado si procede).

Y se recomienda también una forma normalizada de dar a conocer esos elementos. A ese fin, además de una forma homogénea de identificar cada finalidad en el lugar del informe en que esta se mencione, **se añadiría a todos los informes un breve anexo que, bajo el título “Regulación, alcance y limitaciones de la Tasación” sería previamente mencionado, al menos, en el propio apartado del informe que mencione su finalidad.**

No obstante, se reconoce que, en muchos casos, el cliente puede demandar simplemente una valoración que estime el valor hipotecario de un bien, o una valoración hipotecaria o una

valoración con arreglo a la Orden ECO, sin precisar para que la desea concretamente. En esos casos, también se propone una solución concreta en el primero de los ejemplos que siguen.

7.- Por último, en alguna de las finalidades que luego se mencionan, en especial en las que no están reguladas por las normas del mercado hipotecario y que se rigen, por tanto, por el propio contrato de encargo, este puede, por ejemplo:

- prever la existencia de **restricciones de uso** tales como las que suelen establecerse en el marco RICS, para evitar que el informe sea utilizado con efectos sobre terceros, y limitar En el caso de que existan (que normalmente existirán); o
- limitar la **responsabilidad de la Sociedad de Tasación**, por ejemplo al importe de lo pagado por el servicio.

En esos casos y en otros de similar importancia, el Anexo citado por ejemplo en el punto 7 podría contener también una referencia a estas cuestiones en la medida que, de alguna manera, delimitan el alcance de la tasación.

8.- En el Cuadro recogido como ANEJO 1 se indican las diferentes formas de indicar las finalidades de los informes de tasación más frecuentes, así como otras finalidades menos comunes o más específicas para las que, por el momento, no se propone homogeneización alguna pero que podrían merecerla en el futuro.

Los Ejemplos recogidos en el ANEJO 2 constituyen el núcleo del presente Estándar y en él se indican las finalidades seleccionadas para armonizar la forma de dar cuenta de ellas ordenadas de forma que, en primer lugar, se da cuenta de las finalidades reguladas, distinguiendo entre las que tienen por destino a las entidades de crédito y otras que pueden tener otro tipo de clientes.

Entre las vinculadas a las peticiones de las entidades bancarias, las recogidas en el Anejo 2 como A.1.4 y A.1.5 cuentan con dos variantes cada una, a fin de recoger la situación anterior y posterior a la CBE 4/2016, que entrará en vigor en 1 de octubre próximo.

Esa misma duplicidad se ha reflejado en los Cuadros incluidos como Anejo 1.

En segundo lugar se reflejan otras finalidades no reguladas.

Obviamente, los ejemplos podrían ser más, tanto entre los dedicados a finalidades reguladas (por ejemplo las dedicadas a compañías de seguros o fondos de inversión inmobiliaria) como entre las no reguladas (por ejemplo, las dedicadas a ventas rápidas, a valores de liquidación u otras), pero por el momento parece bastante con tratar las más frecuentes.

9.- El estándar ha sido elaborado por la Comisión Técnica de la AEV y, mediante acuerdo de su Junta Directiva se ha sometido a un período de consulta pública de dos meses, y ha sido aprobado por la Asamblea General de la Asociación el 7 de abril de 2016.

10.- **El presente Estándar constituye una recomendación de buenas prácticas profesionales** dirigidas a los valoradores que integran la Asociación Española de Análisis de Valor y a cualquier otro valorador que realice un informe de valoración para alguna de las finalidades aquí reflejadas, en especial de las que se identifican como reguladas.

El presente Estándar **entrará en vigor** el próximo 31 de diciembre de 2016

ANEJO 1: CUADRO RESUMEN (APLICABLE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

Cumplimiento OM ECO 805/2003	Finalidad	Normativa de aplicación obligatoria	Base de valor a aplicar	ARMONIZACION FINALIDADES AEV		
Obligatorio cumplimiento OM ECO 805/2003	Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios (Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario).	Ley Hipotecaria; Ley del Mercado Hipotecario; Legislación aseguradora y de IIC inmobiliaria (según el caso)	Valor Hipotecario (a)	A.1.1	TASACIÓN PARA GARANTÍA HIPOTECARIA	
	Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras	Real Decreto 775/1997, de regulación de las sociedades de tasación	Valor Tasación específico según determina la Orden ECO 805/2003(b)	Sin Definir		
	Patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias			Sin Definir		
	Patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones			Sin Definir		
	Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	Tercer párrafo del apartado 5 de la NORMA14ª de la CBE 4/2004, sobre determinación del valor contable de los activos	ANEXO IX, número 1, letra H) de la CBE 4/2004, sobre valores de los inmuebles que sirven de garantía a préstamos dudosos	Valor Hipotecario	A.1.3	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE
				Valor Hipotecario	A.1.4	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN PRÉSTAMO DUDOSO
Requeridos por las letras b) y c) del apartado cuatro de la Norma 4ª de la Circular del Banco de España 5/2015 dirigida a la SAREB	CBE 5/2015 de 30 de Septiembre		Valor Hipotecario	A.1.6	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR HIPOTECARIO	
Reguladas por la normativa bancaria pero no obligatorio cumplimiento OM ECO 805/2003	Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	Tercer párrafo del apartado 5 de la NORMA14ª de la CBE 4/2004, sobre determinación del valor contable de los activos	Valor razonable	A.1.2	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	
	Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	ANEXO IX, número 32 del apartado IV de la CBE 4/2004, sobre valoración de activos adjudicados	Valos de mercado	A.1.5	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS	
No sigue OM ECO 805/2003 (reguladas o no)	Asesoramiento a efectos mercantiles o contables	Plan General de Contabilidad; Ley de Sociedades de Capital; Ley Concursal; ciertas normas de las SOCIMIS	Valor razonable	B.3	TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	
	Asesoramiento para realizar una adquisición	No determinado a priori	Valor de Mercado	B.2	VALORACIÓN PARA CONOCER EL VALOR NETO REALIZABLE DE UN BIEN	
	Asesoramiento para realizar una venta	No determinado a priori		B.1	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR DE MERCADO	
	Asesoramiento para realizar una partición patrimonial	No determinado a priori				
	Determinación del valor a efectos expropiatorios	Real Decreto Legislativo 2/2008, texto refundido de la ley de suelo. - RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo., -Ley de 16 de diciembre de 1954. de Expropiación Forzosa	Valor de expropiación	A.2.1	VALORACION EXPROPIATORIA REGULADA	
	Determinación del valor catastral	RD 1/2004	Valor de Mercado	A.2.2	VALORACIÓN CATASTRAL	
	Determinación del valor a efectos de prueba pericial	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.	No determinado a priori	Sin Definir		
Otras finalidades	No determinado a priori	No determinado a priori	Sin Definir			

(a) El valor hipotecario se recoge en las Normas Europeas de valoración (libro Azul) y en la OM ECO 805/2003

ANEJO 1BIS: CUADRO RESUMEN (APLICABLE DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

Cumplimiento OM ECO 805/2003	Finalidad	Normativa de aplicación obligatoria	Base de valor a aplicar	ARMONIZACION FINALIDADES AEV	
Obligatorio cumplimiento OM ECO 805/2003	Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios (Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario).	Ley Hipotecaria; Ley del Mercado Hipotecario; Legislación aseguradora y de IIC inmobiliaria (según el caso)	Valor Hipotecario (a)	A.1.1	TASACIÓN PARA GARANTÍA HIPOTECARIA
	Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras			Sin Definir	
	Patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias	Real Decreto 775/1997, de regulación de las sociedades de tasación	Valor Tasación específico según determina la Orden ECO 805/2003(b)	Sin Definir	
	Patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones			Sin Definir	
	Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	Tercer párrafo del apartado 5 de la NORMA14ª de la CBE 4/2004, sobre determinación del valor contable de los activos	Valor Hipotecario	A.1.3	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE
		ANEJO IX, sobre Analisis y Cobertura del Riesgo de Crédito, en el apartado D) " GARANTIAS Y TASACIONES", de la CBE 4/2004 modificada por la CBE 4/2016 .	Valor Hipotecario	A.1.4	TASACIÓN INDIVIDUAL COMPLETA PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE A EFECTOS DE ANALISIS DE COBERTURA DEL RIESGO DE CREDITO DE LA OPERACIÓN A LA QUE SIRVE DE GARANTIA
	Requeridos por las letras b) y c) del apartado cuatro de la Norma 4ª de la Circular del Banco de España 5/2015 dirigida a la SAREB	CBE 5/2015 de 30 de Septiembre	Valor Hipotecario	A.1.6	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR HIPOTECARIO
Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	ANEJO IX, números 128 y ss del apartado V, sobre activos inmobiliarios adjudicados, de la CBE 4/2004 modificada por la CBE 4/2016 que a su vez remiten a la metodología prevista en la Orden ECO 805/2003 para las valoraciones de garantía hipotecaria.	Valos de mercado	A.1.5	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS	
Reguladas por la normativa bancaria para el cumplimiento OM ECO 805/2003	Circular Banco de España 4/2004. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito según CBE 4/2004	Tercer párrafo del apartado 5 de la NORMA14ª de la CBE 4/2004, sobre determinación del valor contable de los activos	Valor razonable	A.1.2	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE
No sigue OM ECO 805/2003 (reguladas o no)	Asesoramiento a efectos mercantiles o contables	Plan General de Contabilidad; Ley de Sociedades de Capital; Ley Concursal; ciertas normas de las SOCIMIS	Valor razonable	B.3	TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE
				B.2	VALORACIÓN PARA CONOCER EL VALOR NETO REALIZABLE DE UN BIEN
	Asesoramiento para realizar una adquisición	No determinado a priori			
	Asesoramiento para realizar una venta	No determinado a priori	Valor de Mercado	B.1	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR DE MERCADO
	Asesoramiento para realizar una partición patrimonial	No determinado a priori			
	Determinación del valor a efectos expropiatorios	Real Decreto Legislativo 2/2008, texto refundido de la ley de suelo. - RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo., -Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa	Valor de expropiación	A.2.1	VALORACION EXPROPIATORIA REGULADA
	Determinación del valor catastral	RD 1/2004	Valor de Mercado	A.2.2	VALORACIÓN CATASTRAL
	Determinación del valor a efectos de prueba pericial	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.	No determinado a priori	Sin Definir	
Otras finalidades	No determinado a priori	No determinado a priori	Sin Definir		

(a) El valor hipotecario se recoge en las Normas Europeas de valoración (libro Azul) y en la OM ECO 805/2003

ANEJO 2: EJEMPLOS DE FINALIDADES ARMONIZADAS (APLICABLE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, de 27.4 QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

[\(Clicar aquí\)](#)

ANEJO 2 BIS: EJEMPLOS DE FINALIDADES ARMONIZADAS (APLICABLE DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, de 27.4 QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

[\(Clicar aquí\)](#)

A) FINALIDADES REGULADAS

A.1 PARA LAS ENTIDADES DE CRÉDITO

A.1.1: TASACIÓN PARA GARANTÍA HIPOTECARIA

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE, PARA QUE PUEDA SERVIR DE GARANTÍA HIPOTECARIA DE UN CRÉDITO O PRÉSTAMO MOVILIZABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO. (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

Esta tasación, con ciertos matices, puede servir para muchas finalidades no explícitas, en concreto para las mencionadas en los puntos A.1.3 y A.1.4,(ámbito contable de las entidades de crédito) y o con la finalidad de confirmar que el préstamo hipotecario cumple o sigue cumpliendo con los requisitos exigidos por las normas de solvencia bancaria para gozar de un trato preferente a efectos de ponderación o concentración de riesgos. También puede servir simplemente para que el préstamo hipotecario pueda gozar de fuerza ejecutiva o porque el cliente la desea así. Por eso, en estos casos al mencionar la regulación que le afecta, sólo se hace una mención genérica a las distintas normas que exigen una valoración basada en las normas de la Orden ECO para el mercado hipotecario

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA QUE PUEDA SERVIR DE GARANTÍA HIPOTECARIA DE UN CRÉDITO O PRÉSTAMO MOVILIZABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO.

(En el caso de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4, se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y sus normas de desarrollo, diversas normas dictadas por el Banco de España para valoración de inmuebles y colaterales de las entidades de crédito, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil (por ejemplo en su artículo 682.2.1º), exigen que las tasaciones, sean realizadas

- A) **RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:** De acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003), en lo que se aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. A) “garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.
- B) **RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME:** Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

PARA LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN ES IMPRESCINDIBLE LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la unión europea como “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”.

Dicho valor se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/Método residual/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto. También se indicaría, en su caso si se ha tenido en cuenta el valor máximo legal.

(EN SU CASO) ADEMÁS², y a los (solos) efectos de seguro de daños con el que debe contar el inmueble para ser movilizado en el marco del mercado hipotecario, **el presente informe calcula y aplica el Valor de reemplazamiento bruto o a nuevo del inmueble**, definido como la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales, todo ello excluyendo el valor del suelo donde se sitúa el inmueble y deducida la depreciación física y funcional del inmueble actual.

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

La tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble (según proceda) Por ejemplo: Hipótesis de edificio terminado: El supuesto de que el inmueble está libre de inquilinos y cualquier clase de ocupantes; La descalificación previsible de una vivienda sujeta a protección oficial.

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

² Cuando el informe lo determine, sea para efectos del seguro o para otros fines. Si el valor de reemplazamiento neto se utiliza para algo más que para determinar el valor del seguro la expresión (solos) deberá desaparecer y el texto ajustarse.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante se hará aquí una remisión al punto en el que figuren). En caso de existir condicionantes también figuraría la indicación siguiente: "En tanto no se levanten los condicionantes la presente tasación no permite la movilización hipotecaria del préstamo al que el inmueble sirva de garantía"

A.1.2: TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA. (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA.

(En el caso, poco probable a estos efectos, de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN NO ESTÁ SUJETA DIRECTAMENTE A UNA NORMATIVA ESPECÍFICA si bien, dado que ha sido encargada por una entidad de crédito española, ha sido realizada teniendo en cuenta lo establecido en la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y muy en particular lo establecido en sus NORMAS VIGÉSIMOSEXTA sobre ACTIVOS TANGIBLES y DECIMOCUARTA, sobre CONSIDERACIONES RESPECTO AL VALOR RAZONABLE.

No obstante, LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME si está sujeta a una regulación específica, en particular, la contenida en el Real Decreto 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997) en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que estos quedan sujetos.

No obstante, y además de los citados en el último párrafo del punto precedente (si se incluyese) LA PRESENTE TASACIÓN APLICA LOS ESTÁNDARES PROFESIONALES SIGUIENTES SOBRE PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN:

(A continuación figurarían, si procede y por ejemplo, los siguientes, indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados); Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo; Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; etc.

[EN SU CASO] [En cuanto a la estructura del informes/certificado de tasación al que este documento se anexa, y en lo que se refiere a las características básicas de las metodologías aplicadas para la determinación del valor de tasación se ha seguido lo previsto en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9.2.2003), para la finalidad prevista en su artículo 2. a) “garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.]

LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE CONSTITUYE, EN ESTOS CASOS, UNA BUENA PRÁCTICA PROFESIONAL.

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas, informadas e independientes. El valor razonable no tiene en cuenta los costes de transacción en los que se pueda incurrir si se enajena el inmueble tasado.

Dicho valor se ha estimado a través del (según proceda) método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento neto); valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble (POCO PROBABLE)

5. ALCANCE DEL INFORME

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia, condicionante o figura análoga –en especial las que provengan de las limitaciones pactadas contractualmente entre la SdT y el cliente- que limite el alcance, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

A.1.3 TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA

(En el caso, poco probable a estos efectos, de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4, se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y muy en particular, además de lo establecido en sus NORMAS 26ª sobre ACTIVOS TANGIBLES y DECIMOCUARTA, sobre CONSIDERACIONES RESPECTO AL VALOR RAZONABLE, al contenido específico del tercer párrafo del apartado 5 de la citada norma 14ª, establece lo siguiente: “En el supuesto de inmuebles localizados en España el valor razonable estimado por el consejo de administración de la entidad no podrá superar al valor hipotecario concluido por valoraciones efectuadas a partir de lo preceptuado 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, para la finalidad del artículo 2.a), realizadas por sociedades de tasación independientes inscritas en el Registro Oficial del Banco de España.....”

Por lo tanto, esta tasación debe ser realizada

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:

Si bien el objetivo actual de esta valoración no es que el bien pueda servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que van a formar parte de la cartera de títulos hipotecarios de la entidad titular del bien, la citada Norma 26 exige que la valoración se haga de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, en lo que se aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. A) garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME

Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

PARA LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN PARECE IMPRESCINDIBLE LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la unión europea como “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”.

Dicho valor se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartadodel informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble **(POCO PROBABLE)**

7.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante, o limitación contractual, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

A.1.4. TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN PRÉSTAMO DUDOSO (APLICABLE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO CALIFICADO COMO DUDOSO POR EL BANCO CLIENTE (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto) .

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO CALIFICADO COMO DUDOSO POR EL BANCO CLIENTE.

(En el caso, no muy probable a estos efectos, de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en la LETRA H DEL NÚMERO 1 DE SU ANEJO IX, establece lo siguiente: “ Los requerimientos de tasación para estimar el valor de los derechos reales que sirven de garantía en las operaciones calificadas como «activos dudosos», así como los recibidos en pago de deudas, serán realizados por sociedades de tasación independientes y, para los activos localizados en España, conforme a la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, y efectuadas por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España”.

Por lo tanto, esta tasación debe ser realizada

C) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:

De acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003), en lo que se aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. A) “garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.

D) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME

Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

LA FALTA DE VISITA INTERIOR AL INMUEBLE, SI NO FUERA POSIBLE, NO IMPEDIRÁ LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la unión europea como “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”.

Dicho valor se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal)-

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble.

Además, en estos caso, si no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, será necesario especificar las asunciones especiales que se hayan llevado a cabo, por ejemplo, sobre su superficie o estado de conservación, ocupación, calidades, etc.

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un prestamista como garantía de un posible préstamo hipotecario. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

Además, si no ha sido posible acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante se hará aquí una remisión al punto en el que figuren) En caso de existir condicionantes también figuraría la indicación siguiente: "En tanto no se levanten los condicionantes la presente tasación no permite la movilización hipotecaria de un nuevo préstamo al que el inmueble sirva de garantía"

A.1.4 BIS. TASACIÓN INDIVIDUAL COMPLETA PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE A EFECTOS DE ANÁLISIS Y COBERTURA DEL RIESGO DE CRÉDITO DE LA OPERACIÓN A LA QUE SIRVE DE GARANTÍA (APLICABLE DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR COMO VALOR DE TASACIÓN, A EFECTOS DE ANÁLISIS Y COBERTURA DEL RIESGO DE CRÉDITO, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A LA OPERACIÓN ANALIZADA POR EL BANCO CLIENTE (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto) .

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO DEL BANCO CLIENTE.

(En el caso de que el informe use alguna de las ASUNCIÓNES ESPECIALES que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en diversos números del Apartado D) "GARANTÍAS Y TASACIONES" de su ANEJO IX, establece diversas obligaciones de valoración individualizada de los colaterales de las operaciones garantizadas con hipoteca, ya sea en el momento en que se concedan, ya durante su estancia en la cartera y ya sea en su condición de riesgo en situación normal, o como riesgo en vigilancia especial o dudosos. Esas tasaciones deben llevarlas a cabo SdT seleccionadas con arreglo a lo establecido en el número 70 de dicho ANEJO..

Por lo tanto, esta tasación debe ser realizada

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:

De acuerdo con lo previsto en el número 74 del Apartado D del Anejo IX citado, que, entre otras cosas, exige que se aplique "la metodología prevista para la finalidad indicada en el artículo 2. A) (que indica "garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria") en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003)".

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME

Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

LA FALTA DE VISITA INTERIOR AL INMUEBLE, SI NO FUERA POSIBLE, NO IMPEDIRÁ LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la unión europea como “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”.

Dicho valor se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal)-

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble.

Además, en estos caso, si no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, será necesario especificar las asunciones especiales que se hayan llevado a cabo, por ejemplo, sobre su superficie o estado de conservación, ocupación, calidades, etc.

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un prestamista como garantía de un posible préstamo hipotecario. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

Además, si no ha sido posible acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante se hará aquí una remisión al punto en el que figuren, así como a su evaluación si figura también en el informe)

A.1.5: TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS (APLICABLE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE QUE HA SIDO ADJUDICADO AL BANCO/QUE HA SIDO RECIBIDO POR EL BANCO EN PAGO DE DEUDAS ³(Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE QUE HA SIDO ADJUDICADO AL BANCO/QUE HA SIDO RECIBIDO POR EL BANCO EN PAGO DE DEUDAS. CLIENTE.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, establece en EL NÚMERO 32 DEL APARTADO IV DE SU ANEJO IX, lo siguiente: “El valor por el que deben ser reconocidos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre:

a) el valor contable de los activos financieros aplicados, esto es, su coste amortizado, teniendo en cuenta el deterioro estimado con la metodología de la sección III de este anejo, y en todo caso un mínimo del 10 %, y b) **el valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10 % de dicho valor.**”

Por ello, el informe y certificado al que se adjunta este documento indica que este informe ha sido elaborado siguiendo las reglas previstas para el cálculo en España de valores de tasación, regulados en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003)-

Y por otra parte **RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME** el informe debe ser realizado por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España, la cual, además de a las normas del mercado hipotecario contenidas en la Ley 2/1981 y en sus normas de desarrollo, está sujeta a las normas establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

³ Esta valoración no sirve para el reconocimiento inicial del valor de estos inmuebles que, de acuerdo con la Norma 34, apartado 26, de la CBE 4/2004, debe ser el “importe neto de los activos entregados....”.

LA FALTA DE VISITA INTERIOR AL INMUEBLE, SI NO FUERA POSIBLE, NO IMPEDIRÁ LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR DE MERCADO O VENAL, DEFINIDO EN LA CITADA ORDEN ECO 805/2003 COMO “el precio al que podría venderse un 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 hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.” menos los costes estimados para su venta, estimados como mínimo en el 10% de aquel valor..

Y se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ALCANCE DEL INFORME

No se deducen los costes estimados por la venta del inmueble.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

A.1.5 BIS: TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS (APLICABLE DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL ANEJO IX DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 4/2016, DE 27 DE ABRIL, QUE MODIFICA LA CBE 4/2004)

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE QUE HA SIDO ADJUDICADO AL BANCO/QUE HA SIDO RECIBIDO POR EL BANCO EN PAGO DE DEUDAS ⁴(Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE QUE HA SIDO ADJUDICADO AL BANCO/QUE HA SIDO RECIBIDO POR EL BANCO EN PAGO DE DEUDAS. CLIENTE.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO, en concreto

La Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, establece en LOS NÚMEROS 128 Y SS DEL APARTADO V DE SU ANEJO IX, lo siguiente: “El valor por el que deben ser reconocidos inicialmente los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre:

- a) el valor contable de los activos financieros aplicados----- y b) el valor razonable en el momento de la adjudicación o recepción del activo menos los costes de venta estimados, según se desarrolla en los puntos 130 a 136.”.

Y en el punto 130 se establece como “valor de referencia el valor de mercado otorgado en tasaciones individuales completas...”, así como la actualización de ese valor de referencia con posterioridad al momento de la adjudicación o recepción, todo ello respetando la metodología y procedimientos establecidos en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo para la finalidad garantía hipotecaria.

Por ello, el informe y certificado al que se adjunta este documento indica que este informe ha sido elaborado siguiendo las reglas previstas para el cálculo en España de valores de tasación, regulados en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003)-

Y por otra parte **RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME** el informe debe ser realizado por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España, la cual, además de a las normas del mercado hipotecario contenidas en la Ley 2/1981 y en sus normas de desarrollo, está sujeta a las normas establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

LA FALTA DE VISITA INTERIOR AL INMUEBLE, SI NO FUERA POSIBLE, NO IMPEDIRÁ LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN.

⁴ Esta valoración no sirve para el reconocimiento inicial del valor de estos inmuebles que, de acuerdo con la Norma 34, apartado 26, de la CBE 4/2004, debe ser el “importe neto de los activos entregados....”.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR DE MERCADO O VENAL, DEFINIDO EN LA CITADA ORDEN ECO 805/2003 COMO “el precio al que podría venderse un 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 hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.” menos los costes estimados para su venta, estimados como mínimo en el 10% de aquel valor..

Y se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ALCANCE DEL INFORME

No se deducen los costes estimados por la venta del inmueble.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia o condicionante se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

A.1.6: VALORACIÓN PARA EL ASESORAMIENTO A LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB) SOBRE EL VALOR DE HIPOTECARIO DE UN BIEN

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DE UN INMUEBLE DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LOS APARTADOS b) y c) DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 5/2013, DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 DIRIGIDA A LA SAREB

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LOS APARTADOS b) y c) DE LA CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA 5/2013, DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 DIRIGIDA A LA SAREB.

(En el caso de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN ESTÁ SUJETA UNA NORMATIVA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA.

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:

De acuerdo con lo previsto en los apartados b) y c) de la Circular del Banco de España 5/2013, la misma se lleva a cabo atendiendo a los criterios establecidos a ese fin por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003).

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME

Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

LA FALTA DE VISITA INTERIOR AL INMUEBLE, SI NO FUERA POSIBLE, NO IMPEDIRÁ LA VALIDEZ DE LA TASACIÓN.

(EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares s sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO, definido en la citada Orden Eco 805/2003 y en la normativa de la Unión Europea, como “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”

Y se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble.

Además, en estos caso, si no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, será necesario especificar las asunciones especiales que se hayan llevado a cabo, por ejemplo, sobre su superficie o estado de conservación, ocupación, calidades, etc.

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un prestamista como garantía de un posible préstamo hipotecario. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

Además, si no ha sido posible acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia, condicionante o figura análoga que limite el alcance, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

A.2) PARA OTROS FINES

A.2.1: VALORACION EXPROPIATORIA REGULADA

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR EXPROPIATORIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO.

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR EXPROPIATORIO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO

2.- LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de Ley del Suelo; Ley de Expropiación Forzosa de 16 diciembre de 1954; Reglamento de Expropiación Forzosa 26 abril 1957.

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME

La presente valoración ha sido realizada por una Sociedad de Tasación homologada, registrada y supervisada por el Banco de España y que está sujeta a normas de aplicación obligatoria en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el RD 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en especial las referidas a los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas éticas a las que estos quedan sujetos.

Además, **(en su caso)** el Informe incluye las menciones exigidas en los artículos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidad.

(También EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares s sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE CONSTITUYE, EN TODO CASO, UNA BUENA PRÁCTICA PROFESIONAL.

3.- EL VALOR DE TASACIÓN se ha estimado a través del **(SEGÚN PROCEDA)** método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal, o lo que corresponda-

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble (según proceda) Por ejemplo:

Los inmuebles situados en suelo urbanizable y el urbano sometido a operaciones de reforma interior se valoran sin consideración a la regulación urbanística vigente a la fecha de la valoración

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe AL ESTABLECER COMO VALOR DE TASACIÓN EL VALOR EXPROPIATORIO DEL BIEN INMUEBLE pretende ofrecer al potencial usuario una referencia del valor del inmueble a efectos del justiprecio. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado.

A.2.2: VALORACIÓN CATASTRAL

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE CON EL FIN DE DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE A EFECTOS DE LIQUIDACIÓN O COMPROBACIÓN DE IMPUESTOS U OTROS ACTOS LEGALES.

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN ALQUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE CON EL FIN DE DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE A EFECTOS DE LIQUIDACIÓN O COMPROBACIÓN DE IMPUESTOS U OTROS ACTOS LEGALES.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN ESTÁ SUJETA A LA NORMATIVA SIGUIENTE.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

RDL 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

RDL 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores de suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

RD 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Orden EHA/3118/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Además, la presente valoración ha sido realizada por una Sociedad de Tasación homologada, registrada y supervisada por el Banco de España y que está sujeta a normas de aplicación obligatoria en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el RD 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en especial las referidas a los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas éticas a las que estos quedan sujetos.

Además, **(en su caso)** el Informe incluye las menciones exigidas en los artículos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidad

(También EN SU CASO) Además de los derivados de las normas obligatorias citadas, y siempre que sean compatibles con ellos, la presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el Informe, otros estándares s sobre principios y criterios de valoración: (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR CATASTRAL. El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente.

El valor catastral se determina, en función de la tipología inmobiliaria de que se trate, a partir de la ponencia de valores catastrales, y la adopción de Módulo básico de Suelo y módulo básico de la construcción correspondiente a la ubicación la tipología inmobiliaria correspondiente y la aplicación de los coeficientes correctores del suelo y la construcción que procedan en cada caso. A partir de dicha estrategia se determina el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. A partir de ambos valores y mediante la aplicación de la fórmula general de la valoración catastral y el factor de localización adecuado a la ubicación, se obtiene el valor catastral del inmueble.

Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble (según proceda) Por ejemplo:

Bajo el supuesto de que no existan derechos reales limitativos de la plena propiedad.

5.- ALCANCE DEL INFORME: El presente informe AL ESTABLECER COMO VALOR CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble a efectos de comprobar o determinar la Base Imponible a efectos de liquidación de impuestos u otros efectos legales. Dicho valor NO deberá servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado.

B). OTRAS FINALIDADES NO REGULADAS

B.1. VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR DE MERCADO

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN ALQUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO

(En el caso de que el informe use alguna de las **ASUNCIÓNES ESPECIALES** que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN NO ESTÁ SUJETA A NINGUNA NORMATIVA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA.

No obstante, la presente valoración ha sido realizada por una Sociedad de Tasación homologada, registrada y supervisada por el Banco de España y que está sujeta a normas de aplicación obligatoria en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el RD 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en especial las referidas a los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas éticas a las que estos quedan sujetos.

Además, **(EN SU CASO)**

- el Informe incluye las menciones exigidas en los artículos De la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003).
- **LA PRESENTE TASACIÓN APLICA, TAL Y COMO SE REFLEJA EN EL INFORME, LOS SIGUIENTES ESTÁNDARES SOBRE PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN:** (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE CONSTITUYE, EN ESTOS CASOS, UNA BUENA PRÁCTICA PROFESIONAL.

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR DE MERCADO O VENAL, DEFINIDO EN LA CITADA ORDEN ECO 805/2003 COMO “el precio al que podría venderse un 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 hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.”

(EN SU CASO, Y EN VEZ DE ESTA DEFINICIÓN, SE PODRÍA RECOGER LA CONTENIDA EN LAS IVS/EVS⁵)

Y se ha estimado a través del (**SEGÚN PROCEDA**) método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento) neto; valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble, o con su situación jurídica o urbanística.

5. ALCANCE DEL INFORME (podría haber alguna, muy en especial la que limita el uso del informe al propio cliente o que impide su uso con efecto sobre terceros).

También cabría expresar otras limitaciones, derivadas por ejemplo, de la ausencia de inspección ocular o visita interior (valoraciones de gabinete), o de cualquier otra especificación contractual pactada con el cliente.

(También cabría señalar, cuando fuera adecuado, otras indicaciones como por ejemplo: No se han considerado posibles sinergias del inmueble en cuanto parte de un complejo más amplio

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia, condicionante o figura análoga que limite el alcance, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

⁵ El uso de la definición de las IVS sería obligatorio si la valoración fuese realizada respetando íntegramente el libro rojo de RICS.

B.2: TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR NETO REALIZABLE DE BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE COMO EXISTENCIAS

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR NETO REALIZABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA COMO EXISTENCIAS. (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR NETO REALIZABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA COMO EXISTENCIAS.

(En el caso de que el inmueble no esté terminado y la valoración se haga partiendo de la hipótesis de edificio terminado se hará una remisión a las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 6)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN NO ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPECÍFICA.

No obstante, LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME si está sujeta a una regulación específica, en particular, la contenida en el Real Decreto 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997) en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que estos quedan sujetos.

Además, (EN SU CASO)

- [En cuanto a la estructura del informes/certificado de tasación al que este documento se anexa, y en lo que se refiere a las características básicas de las metodologías aplicadas para la determinación del valor de tasación se ha seguido lo previsto en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9.2.2003), para la finalidad prevista en su artículo 2. a) “garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.]
- **LA PRESENTE TASACIÓN APLICA, TAL Y COMO SE REFLEJA EN EL INFORME, LOS SIGUIENTES ESTÁNDARES SOBRE PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN:** (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE CONSTITUYE, EN ESTOS CASOS, UNA BUENA PRÁCTICA PROFESIONAL.

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR NETO REALIZABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el PRECIO ESTIMADO DE VENTA DE UN ACTIVO EN EL CURSO NORMAL DE SU EXPLOTACIÓN MENOS LOS COSTES ESTIMADOS PARA TERMINAR SU PRODUCCIÓN Y LOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO SU VENTA.

Y se ha estimado a través del (según proceda) método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento neto); valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble

5. ALCANCE DEL INFORME

El valor neto realizable que se estima en este Informe tiene una finalidad contable específica que tiene en cuenta la condición del inmueble como existencias de una explotación económica y no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia, condicionante o figura análoga que limite el alcance, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).

B.3: TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA. (Ver también el Anexo X que contiene información relevante al respecto)

ANEXO X - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO, A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA.

(En el caso, poco probable a estos efectos, de que el informe use alguna de las ASUNCIONES ESPECIALES que se indican en el punto 4 se hará una remisión a ese punto)

2.- LA PRESENTE TASACIÓN NO ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPECÍFICA (salvo en ciertos casos, como alguno de las valoraciones dedicadas a las SOCIMI, o las valoraciones enmarcadas en la legislación concursal, en las que se exige la intervención obligatoria de una Sociedad de Tasación)

LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME si está sujeta a una regulación específica, en particular, la contenida en el Real Decreto 775(1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997) en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que estos quedan sujetos.

Además, (EN SU CASO)

- [En cuanto a la estructura del informes/certificado de tasación al que este documento se anexa, y en lo que se refiere a las características básicas de las metodologías aplicadas para la determinación del valor de tasación se ha seguido lo previsto en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9.2.2003), para la finalidad prevista en su artículo 2. a) “garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria”.]
- **LA PRESENTE TASACIÓN APLICA, TAL Y COMO SE REFLEJA EN EL INFORME, LOS SIGUIENTES ESTÁNDARES SOBRE PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN:** (En estos casos, en el informe se mencionarían por ejemplo -indicando siempre quién los ha elaborado, cuándo y con un link a la página WEB en que estén publicados: las Normas Internacionales de Valoración ; Normas Europeas de Valoración; Libro Rojo, el Código Ético de la AEV; Reglamento Interno de Conducta de la SdT; Estándares de la AEV, etc)

LA VISITA INTERIOR AL INMUEBLE CONSTITUYE, EN ESTOS CASOS, UNA BUENA PRÁCTICA PROFESIONAL.

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas, informadas e independientes. El valor razonable no tiene en cuenta los costes de transacción en los que se pueda incurrir si se enajena el inmueble tasado.

Y se ha estimado a través del (según proceda) método de comparación/actualización de rentas o ingresos netos/coste de reposición (valor de reemplazamiento neto); valor máximo legal).

En el apartado.....del Informe se especifica la procedencia de las fuentes de información sobre el estado y características del inmueble comprobadas por la SdT (por ejemplo las procedentes de organismos oficiales como los registros, el catastro o los responsables urbanísticos) o aceptadas por la misma (por ejemplo las que haya facilitado el cliente), y muy en particular si se ha llevado a cabo la inspección ocular del inmueble y si la misma ha incluido o no la visita interior al mismo.

Igualmente, en el apartado del informe se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas, de costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc) utilizados en la estimación del valor de tasación.

4. ASUNCIONES ESPECIALES

NO OBSTANTE, la tasación se ha hecho con las siguientes asunciones que no se corresponden con la realidad física actual del inmueble (POCO PROBABLE)

5. ALCANCE DEL INFORME

(En el caso de que el Informe contenga alguna advertencia, condicionante o figura análoga –en especial las que provengan de las limitaciones pactadas contractualmente entre la SdT y el cliente- que limite el alcance, se hará aquí una remisión al punto en el que figuren).