

Tasaciones de inmuebles

¿Qué utilidad tiene una tasación?

Se suele usar como paso previo a operaciones de compraventa. Así por ejemplo, un potencial comprador puede realizar una tasación de un inmueble para ver si el precio ofertado está dentro de los rangos lógicos de mercado. También es requisito para la obtención de un préstamo hipotecario.

¿Quien puede realizar una tasación?

En rigor, en mercado inmobiliario tasación como tal sólo lo pueden realizar un profesional técnico y una sociedad de tasación que ha de estar homologada por el Banco de España. Este es el caso de la tasación requerida para un préstamo hipotecario por ejemplo. Se da el caso incluso que no todos los bancos aceptan los informes de todas las tasadoras aún estando estas homologadas.

Si el propósito es saber un orden de precio para fijar una oferta de compra o venta, se suele hablar más que de tasación de valoración de inmueble. En este caso, no es vinculante la «tasación» y su propósito es informativo. Suelen ofrecerlas los profesionales del sector (arquitectos, APIs, técnicos de edificación...).

¿Qué criterios marcan el precio de una vivienda?

Los criterios fundamentales son :

- Estado del inmueble
- Sujeción a régimen de protección pública o del patrimonio arquitectónico
- Cargas en la vivienda
- Antigüedad
- Ubicación de la vivienda
- Superficie

- Distribución
- Calidades
- Iluminación
- Extras (piscina, terrazas, muebles singulares,...)

En general el tasador toma notas de todos esos factores a la vez que ve la oferta de la zona para tomarlo como un punto de referencia. Sin ser una ciencia exacta si existen unos criterios de facto establecidos sobre como valorar los anteriores puntos.

¿Cuánto vale una tasación?

Suele ser proporcional al precio final del inmueble y oscila entre 150 y 500 € en casi todos los casos.

¿Cuánto se tarde en emitir una tasación?

Normalmente entre 2 y 3 días.

¿Puede una entidad financiera imponerme la empresa tasadora?

La respuesta rápida es no. Ley 1/2013 de 23 Mayo dice : «Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e), respectivamente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

En la práctica la banca actúa desde una posición de fuerza y

de facto impone sus tasadoras en muchas ocasiones.

¿Algunas empresas de tasación?

Homologadas por el Banco de España, las principales :

Arquitasa , 902 04 60 92

Asevasa, 95 563 70 70

Barna-Tasa, S.A, 93 410 05 32

C.A.T.S.A., 902 33 40 33

COHISPANIA , 913 070 035.

Euroval, 902 100 218

Ibertasa , 915 61 33 88

Krata, 981 22 55 95

SIVASA, 91 342 74 92

Tecnitasa, 956 30 59 53.

Tinsa, 902 27 07 27

Valmesa, 950.621.133

Valtecnic grupo, 91 563 99 04

Otras menores :

INTRASER S.A.

TECGLEN TASACIONES S.A.

SERVATAS S.A.

LKS TASACIONES S.A.

INMOSEGUROS TASACIÓN S.A.

SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

TASACIONES ANDALUZAS S.A.

TASACIONES HIPOTECARIAS S.A.

TASACIONES LEVANTE S.A.

¿Qué servicios online existen?

Siendo de valoración y no de tasación estrictamente hablando :

Invertia

Yaencontre

Adaix

CBRE

Casatoc