

**Condiciones Generales de Contratación de los Servicios y/o Productos
ofrecidos por ST-Sociedad de Tasación en su sitio web www.stvalora.com**

Fecha de entrada en vigor: 01/07/2011



Indice del Documento

1. Condiciones Generales de Contratación de los Servicios y Productos ofrecidos.....	3
2. Servicios y Productos ofrecidos.....	3
2.1. Tasaciones hipotecarias oficiales de viviendas en edificio.....	3
2.2. Plano acotado	5
2.3. Valoraciones para Operaciones Vinculadas.....	5
2.4. AVMs.....	4
3. Generalidades del proceso de prestación del servicio / elaboración del producto	5
3.1. Registro del encargo	5
3.2. Realización del pago de la provisión / pago del producto	6
3.3. Envío de la formalización del contrato al cliente	6
3.4. Realización de la visita (sólo en productos que lo requieran)	6
3.5. Elaboración del Expediente	6
3.6. Control de Calidad técnico de la valoración	6
3.7. Ajuste de Honorarios (Provisión de Fondos y Honorarios finales)	7
3.8. Entrega de los informes	9
3.9. Servicio de Atención al Cliente	11
Anexo 1 “Limitaciones y condiciones de los trabajos de tasación”	12
Anexo 2: “Criterios de valoración generalmente admitidos”	13
Anexo 3 “Limitaciones y condiciones de los trabajos para la elaboración del plano acotado”.....	14
Anexo 4 “Limitaciones y condiciones de los trabajos para la elaboración de un AVM”.....	15



1. Condiciones Generales de Contratación de los Servicios y Productos ofrecidos

En las presentes condiciones generales de contratación, el cliente puede consultar las condiciones de la prestación de cada Servicio o Producto ofrecido por Sociedad de Tasación, S.A. CIF (en adelante ST-Sociedad de Tasación) y deberá aceptarlas para continuar con su contratación.

Sociedad de Tasación, S.A, es una entidad especializada en la tasación de bienes inmuebles, homologada conforme a la Ley 2/1981 de 25 de Marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y disposiciones concordantes, constando inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación, del Banco de España con el número 4301, tiene su domicilio en C/ Príncipe de Vergara, 43 - 28001 Madrid, CIF A28808145, e inscrita en el RM de Madrid en la hoja nº M-56.673.

El hecho de que el Cliente acepte estas condiciones, no implica la aceptación automática de ST-Sociedad de Tasación de dicho encargo. El contrato se entenderá perfeccionado en el momento en el que ST-Sociedad de Tasación verifique la realización del abono de la provisión de fondos. Ver tarifas en [apartado 3.8 Ajuste de Honorarios \(Provisión de Fondos & Honorarios finales\)](#) de este mismo documento.

El documento electrónico en el que se formalice el contrato será archivado en los servidores seguros de ST-Sociedad de Tasación, siendo este documento el original del contrato. En caso de discrepancias entre la copia del cliente y el contrato archivado en los servidores de ST-Sociedad de Tasación primará este último.

ST-Sociedad de Tasación, remitirá a la cuenta de correo del usuario, de conformidad con los datos solicitados en el formulario de registro, un documento electrónico conteniendo el contrato formalizado, este envío supone tanto el recibo de la provisión de fondos, como la aceptación del encargo por ST-Sociedad de Tasación.

En el supuesto de no verificarse el pago de la provisión de fondos solicitada, se entenderá que el cliente ha desistido del encargo.

Las presentes Condiciones Generales de contratación han sido elaboradas de conformidad con lo establecido en la Ley 34/2002, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico, la Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de Contratación, la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista y cuantas disposiciones legales resultan de aplicación.

ST-Sociedad de Tasación, se reserva el derecho de modificar las presentes condiciones generales de contratación, y/o las condiciones particulares que, en su caso, se incluyan.

Las modificaciones se publicarán en el sitio web www.stvalora.com y serán de aplicación a las contrataciones que se realicen a partir de ese momento.

2. Servicios y Productos ofrecidos

ST-Sociedad de Tasación ofrece al cliente, a través del sitio web (www.stvalora.com), la posibilidad de solicitar los siguientes productos:

- 1.- Tasaciones hipotecarias oficiales.
- 2.- Tasaciones online (AVM-Datos)
- 3.- Actualizador de Precios de Vivienda (AVM-series)
- 4.- Valoraciones para Operaciones Vinculadas (Viviendas, Oficinas, Locales y Naves)
- 5.- Planos acotados de viviendas en edificio.

Todos los servicios sólo se prestan para inmuebles radicados en territorio español.

2.1. Tasaciones hipotecarias oficiales

Los encargos del producto tasación se realizan por ST-Sociedad de Tasación, de acuerdo con la normativa, vigente en cada momento, sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, hoy Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo y legislación complementaria, atendiendo a la finalidad del encargo, y con los criterios, límites y condiciones que se muestran en el [anexo 1](#).

Cada tasación se plasmará en un Informe y un Certificado de tasación firmado, mediante firma electrónica reconocida por ST-Sociedad de Tasación, y por un profesional tasador con cualificación suficiente.



El expediente constará de los siguientes documentos:

- **Informe de Tasación** donde se expondrá el propósito y extensión del estudio, se describirán y analizarán el inmueble valorado y las diferentes unidades que lo componen, se desarrollarán los métodos de valoración y se razonarán las conclusiones y condicionantes al valor reseñado, el mismo se completa con anexos conteniendo la información complementaria que se considere pertinente a las conclusiones de valor.
- **Certificado de Tasación** que sintetizará el informe anterior, identificará la propiedad valorada, describirá la naturaleza y extensión de las investigaciones, los criterios de valoración empleados, los métodos de cálculo adoptados y presentará las conclusiones de valor alcanzadas.
- **Anexos** Conteniendo los documentos aportados y la información complementaria que en su caso sea considerada pertinente a las conclusiones de valor.

Para información del cliente en el [anexo 2](#) del presente documento aparecen los métodos de valoración generalmente admitidos y utilizados para realizar la valoración de los inmuebles.

Según la normativa vigente los expedientes tendrán una validez de 6 meses desde su fecha de emisión.

2.1.1. Documentación mínima necesaria para la realización de la valoración

Para la realización de las tasaciones es necesario que el cliente aporte al menos la siguiente documentación:

(En caso de no disponer de los documentos, la tasación no podrá realizarse con la finalidad valoración para Mercado Hipotecario)

- Documentación registral.
- Referencia catastral.
- Plano - Identificación catastral.
- Contrato de arrendamiento y ultimo recibo de renta abonado (en caso de estar arrendada).
- Cédula de calificación o documento (en caso de ser VPO).

2.2. Tasación Online (AVM)

Los encargos del producto AVM son realizados por ST-Sociedad de Tasación con los criterios, límites y condiciones que se muestran en el [anexo 4](#).

El AVM es una herramienta que orienta sobre el posible valor de mercado de una vivienda en edificio plurifamiliar (piso) mediante procedimientos estadísticos aplicados a la Base de Datos Inmobiliaria auditada de SOCIEDAD DE TASACIÓN. El AVM estima un valor por procedimientos informáticos y en ningún caso ha de considerarse como sustitutiva de una tasación que emite un profesional cualificado una vez realizada la visita a la vivienda.

Mediante este producto el cliente recibirá en la pantalla de su navegador (de forma rápida y sencilla) una estimación del valor de un inmueble en base a la información aportada por él mismo.

2.3. -Actualización online de precios de vivienda (AVM-Series)

Los encargos del producto AVM-Series son realizados por ST-Sociedad de Tasación con los criterios, límites y condiciones que se muestran en el [anexo 5](#).

El producto AVM-Series es una herramienta que orienta sobre el posible valor de mercado de una vivienda a partir del valor que tenía el inmueble a una fecha determinada.

El AVM-Series estima un valor mediante la utilización de las series históricas de evolución de valores en la zona donde se encuentra ubicado el inmueble y en ningún caso ha de considerarse como sustitutiva de una tasación que emite un profesional cualificado una vez realizada la visita al inmueble.



2.4. Valoraciones para Operaciones Vinculadas

Los encargos del producto Operación Vinculada se realizan por ST-Sociedad de Tasación, de acuerdo con las exigencias del RD1793/2008 y de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dichas valoraciones se calculan los Valores Normales de Mercado, en base a alguno de los métodos definidos en la ley y fundamentalmente según la metodología del Precio Libre Comparable, establecida como uno de los métodos prioritarios de cálculo en dicha Ley. Un segundo procedimiento empleado es la capitalización de rentas que determina los valores en función de la potencial renta de mercado que se puede ofrecer por la utilización del activo.

Cada valoración se plasmará en un Informe firmado electrónicamente por ST-Sociedad de Tasación y por un profesional tasador con cualificación suficiente.

2.5. Plano acotado

Se trata de un informe donde se entregará al cliente una imagen del plano o planta de un inmueble y su superficie.

Cada informe irá firmado, mediante firma electrónica reconocida por ST-Sociedad de Tasación, y un profesional tasador con cualificación suficiente.

Los informes del producto “plano acotado” se realizan atendiendo a las limitaciones y condicionantes establecidas en el [anexo 3](#) del presente documento.

3. Generalidades del proceso de prestación del servicio / elaboración del producto

3.1. Registro del encargo

Para la realización del encargo de cualquiera de nuestros productos, en primer lugar el cliente debe rellenar un formulario electrónico situado en el sitio web (www.stvalora.com).

El cliente, una vez cumplimentado el formulario y antes de continuar, debe leer las condiciones generales de utilización de la web y aceptar las condiciones generales de contratación y la política de privacidad.

A continuación, la aplicación muestra al cliente un resumen del Servicio o Producto solicitado y en función del producto le muestra al cliente:

- El precio del producto (en nuestros productos online)
- La provisión de fondos a abonar para llevar a cabo la realización del mismo (en nuestros productos offline)
- O bien, le indica que la gestión del encargo dada su complejidad se llevará a cabo mediante la realización de un presupuesto concreto (en nuestros productos offline)

En aquellos casos en los que se solicite provisión de fondos, dicha provisión de fondos será una cantidad estándar mínima necesaria para comenzar el encargo del producto o servicio y por tanto, no se podrán establecer los honorarios definitivos del servicio / producto hasta que ST-Sociedad de Tasación no finalice el encargo y se resuelvan cualesquiera incidencias previas a la entrega que puedan influir, conforme a la tarifa establecida por ST-Sociedad de Tasación, en el precio final.

En este momento del proceso el cliente puede optar por cancelar la solicitud o continuar con el proceso.

Si decide continuar, éste debe proceder al pago de la provisión de fondos correspondiente.

La excepción a este proceso son todos nuestros productos online, Tasación Online (AVM) y Actualización online de precios de vivienda (AVM), cuyo pago se realiza a través de una TPV o el móvil (SMS) y cuyos honorarios están prefijados.



3.2. Realización del pago de la provisión / pago del producto

El pago de estos honorarios, en concepto de provisión de fondos o en concepto de pago del producto, es necesario para que comience la prestación del servicio y/o la elaboración del producto.

Este pago se realizará mediante tarjeta de crédito o de débito, o de conformidad con cualesquiera otros medios de pago que en cada momento se habiliten en la página.

Actualmente en la página web existen 2 medios de pago, en función del producto solicitado.

- **TPV:** En cuyo caso para proceder al pago, aparecerá una pantalla en la que se visualizará el importe y la referencia del encargo y se solicitará al Cliente que proporcione la siguiente información: a) Número de tarjeta; b) Fecha de caducidad; c) Código de seguridad, así como cualquier otra que se exija en pantalla.
Con el fin de garantizar la mayor seguridad al Cliente, ST-Sociedad de Tasación le informa que, como sistema de pago electrónico, tiene contratado el servicio de TPV Virtual de La Caixa.
- **SMS:** Para proceder al pago, el cliente dispondrá en la aplicación de las instrucciones concretas para realizarlo, con carácter general, el pago se realizará a través del envío de un SMS con un contenido concreto a un número corto. Una vez realizado el envío, el cliente recibe un SMS en su móvil solicitando la confirmación del pago. Confirmado el pago, el cliente recibirá en su móvil el código de verificación que le permitirá visualizar/recibir el resultado del producto solicitado.

3.3. Envío de la formalización del contrato al cliente

Una vez realizado el pago de la provisión de fondos ([ver apdo. 3.2. del presente documento](#)), ST-Sociedad de Tasación mostrará al cliente, en pantalla, un documento resumen del contrato que incluye los datos del encargo realizado y en su caso la provisión de fondos realizada.

Por último, el documento electrónico en el que se formaliza el contrato, será enviado, vía correo electrónico, a la dirección que el cliente indicó en el formulario electrónico cumplimentado para realizar el encargo y quedará archivado en ST-Sociedad de Tasación.

Excepción a este proceso es el producto AVM, cuya formalización del contrato se produce vía la confirmación del pago solicitado bien por TPV bien por SMS.

Rechazo del encargo por parte de ST-Sociedad de Tasación

ST-Sociedad de Tasación podrá rechazar la realización del encargo, fundando el motivo, lo que notificará al Cliente en el plazo máximo de 24 horas desde la petición, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre el rehúse de la valoración por las causas que en dicha Norma se expresan.

3.4. Realización de la visita (sólo en productos que lo requieran)

En aquellos casos en los que la elaboración del producto requiera la realización de la visita por parte de un técnico, este se pondrá en contacto con el cliente para concertar la fecha de la visita al inmueble.

3.5. Elaboración del Expediente

Una vez realizada la visita (en aquellos casos en los que sea necesaria), y después de que el cliente haya aportado la documentación necesaria (en el caso del producto tasación), el técnico tasador realizará la valoración en su estudio.

3.6. Control de Calidad técnico de la valoración

Después de la finalización del expediente por parte del técnico tasador, la valoración es revisada en ST-Sociedad de Tasación por personal cualificado.

Excepción a este proceso es el producto AVM que no requiere la realización de un control de calidad en el que intervenga personal alguno.



3.7. Ajuste de Honorarios (Provisión de Fondos y Honorarios finales)

A continuación aparecen las tarifas aplicables a los productos ofrecidos por ST-Sociedad de Tasación, S.A. desde su web www.stvalora.com, para usuarios no registrados.

TARIFA ST-SOCIEDAD DE TASACIÓN PARA EL CANAL www.stvalora.com

(USUARIOS NO REGISTRADOS)

A) PRODUCTOS OFFLINE (Requieren ingreso de provisión de fondos):

1.- TARIFA PARA TASACIONES / VALORACIONES

Para cada unidad valorada de Vivienda, Local Comercial, Nave, Oficina, Aparcamiento, Edificio o Promoción de viviendas / oficinas, Terreno urbanizado y Finca Rústica, se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones:

VALOR DE MERCADO (Libre de arrendatarios y ocupantes)	HONORARIOS DE ST-SOCIEDAD DE TASACIÓN
0 - 150.000 €	275 €
150.000 - 250.000 €	375 €
250.000 - 500.000 €	475 €
500.000 - 2.500.000 €	475 € + 0,85 x mil del exceso de 500.000 €
2.500.000 - 5.000.000 €	2.175 + 0,20 x mil del exceso de 2.500.000 €
Más de 5.000.000 €	2.675 + 0,10 x mil del exceso de 5.000.000 €
Mínimo para Fincas Rústicas:	400 € / Ud

Notas aclaratorias:

- 1) Para los tipos de inmuebles no incluidos en esta tarifa, como Hoteles y otras Explotaciones Económicas, Centros Comerciales, Terrenos con Gestión Urbanística pendiente, Concesiones Administrativas, Valoraciones retrospectivas y Otros inmuebles y productos singulares y paquetes de tasaciones se realizará, previamente, un presupuesto.
- 2) Nota Registral. La gestión y obtención de la nota registral informatizada de cada finca, tendrá unos honorarios de 18 €.
- 3) En caso de no llevarse a término el trabajo solicitado, por causas no imputables a ST, se realizará un Informe de Gestión, y se facturará un 30% de los honorarios establecidos en la Tarifa, con un mínimo de 100 €.

2.- TARIFA PARA PLANO ACOTADO

- Viviendas de superficie útil inferior a 250 m² (municipios > 10.000 hab.) 200 €
- Resto de inmuebles y municipios Según presupuesto

Notas aclaratorias:

- 1) Inicialmente cargaremos en tu tarjeta la tarifa estándar de 200 euros, más I.V.A. o impuesto correspondiente. Según el tamaño final de tu vivienda y su ubicación, así te cobraremos la cantidad adicional correspondiente.
- 2) Si no se hiciese el trabajo solicitado por causas no imputables a stvalora.com, se realizará un informe de gestión y se facturará un 30% de los honorarios establecidos en la tarifa, con un mínimo de 100 euros.

3.- TARIFA PARA VALORACIONES DE OPERACIONES VINCULADAS

- Para cada unidad valorada (Vivienda / Nave / Local / Oficina) se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones 250 €
- Resto de inmuebles Según presupuesto

4.- TARIFA PARA LA ENTREGA DE LOS EXPEDIENTES EN PAPEL

La entrega de todos los expedientes se realizará en formato PDF. Cuando el cliente desee recibir un expediente en formato papel los honorarios serán los siguientes:

- *Coste de Impresión:* en aquellos casos en los que el cliente desee recibir el expediente en papel el coste de la impresión del documento será de 0,5 € por cada página.
- *Coste de Mensajería:* El servicio de entrega de la tasación por mensajería, tendrá unos honorarios de 15 €.Y los costes de Mensajería serán 15 €.

PRODUCTOS ONLINE (No requieren ingreso de provisión de fondos):

1.- TARIFA PARA TASACIÓN ONLINE (AVM)

- Cada unidad valorada 5,00 €

2.- TARIFA PARA ACTUALIZACIÓN ONLINE (AVM)

- Cada unidad valorada 4,00 €

NOTAS ACLARATORIAS Y COMPLEMENTARIAS PARA TODAS LAS TARIFAS:

- 1) En caso de que, como consecuencia de las liquidaciones por la diferencia entre precio inicial (Provisión de fondos) y precio final o por cualquier otra causa derivada de las condiciones generales o de la normativa aplicable, hubiera que efectuar una devolución total o parcial al Cliente de las cantidades abonadas, se procederá a la devolución por el mismo medio con el que se realizó el pago o mediante transferencia bancaria al número de cuenta que indique el cliente, sin que esta acción suponga gasto adicional alguno para el cliente.
- 2) • En todos los casos se facturará aparte el IVA o impuesto que corresponda.

A continuación aparecen las tarifas aplicables a los productos ofrecidos por ST-Sociedad de Tasación, S.A. desde su web www.stvalora.com, para usuarios registrados.

TARIFA ST-SOCIEDAD DE TASACIÓN PARA EL CANAL www.stvalora.com

(USUARIOS REGISTRADOS)

A) PRODUCTOS OFFLINE (Requieren ingreso de provisión de fondos):

10% Dto

1.- TARIFA PARA TASACIONES / VALORACIONES

Para cada unidad valorada de Vivienda, Local Comercial, Nave, Oficina, Aparcamiento, Edificio o Promoción de viviendas / oficinas, Terreno urbanizado y Finca Rústica, se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones:

VALOR DE MERCADO (Libre de arrendatarios y ocupantes)	HONORARIOS DE ST-SOCIEDAD DE TASACIÓN
0 - 150.000 €	275 €
150.000 - 250.000 €	375 €
250.000 - 500.000 €	475 €
500.000 - 2.500.000 €	475 € + 0,85 x mil del exceso de 500.000 €
2.500.000 - 5.000.000 €	2.175 + 0,20 x mil del exceso de 2.500.000 €
Más de 5.000.000 €	2.675 + 0,10 x mil del exceso de 5.000.000 €
Mínimo para Fincas Rústicas:	400 € / Ud

Notas aclaratorias:

- 4) Para los tipos de inmuebles no incluidos en esta tarifa, como Hoteles y otras Explotaciones Económicas, Centros Comerciales, Terrenos con Gestión Urbanística pendiente, Concesiones Administrativas, Valoraciones retrospectivas y Otros inmuebles y productos singulares y paquetes de tasaciones se realizará, previamente, un presupuesto.
- 5) Nota Registral. La gestión y obtención de la nota registral informatizada de cada finca, tendrá unos honorarios de 18 €. (*Descuento del 10% no aplicable*)
- 6) En caso de no llevarse a término el trabajo solicitado, por causas no imputables a ST, se realizará un Informe de Gestión, y se facturará un 30% de los honorarios establecidos en la Tarifa, con un mínimo de 100 €.

10% Dto

2.- TARIFA PARA PLANO ACOTADO

- Viviendas de superficie útil inferior a 250 m2 (municipios > 10.000 hab.) 200 €
- Resto de inmuebles y municipios Según presupuesto

Notas aclaratorias:

- 3) Inicialmente cargaremos en tu tarjeta la tarifa estándar de 200 euros, más I.V.A. o impuesto correspondiente. Según el tamaño final de tu vivienda y su ubicación, así te cobraremos la cantidad adicional correspondiente.
- 4) Si no se hiciese el trabajo solicitado por causas no imputables a stvalora.com, se realizará un informe de gestión y se facturará un 30% de los honorarios establecidos en la tarifa, con un mínimo de 100 euros.

 10% Dto

3.- TARIFA PARA VALORACIONES DE OPERACIONES VINCULADAS

- Para cada unidad valorada (Vivienda / Nave / Local / Oficina) se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones 250 €
- Resto de inmuebles Según presupuesto

4.- TARIFA PARA LA ENTREGA DE LOS EXPEDIENTES EN PAPEL

La entrega de todos los expedientes se realizará en formato PDF. Cuando el cliente desee recibir un expediente en formato papel los honorarios serán los siguientes:

- *Coste de Impresión:* en aquellos casos en los que el cliente desee recibir el expediente en papel el coste de la impresión del documento será de 0,5 € por cada página.
- *Coste de Mensajería:* El servicio de entrega de la tasación por mensajería, tendrá unos honorarios de 15 €.Y los costes de Mensajería serán 15 €.

PRODUCTOS ONLINE (No requieren ingreso de provisión de fondos):

 20% Dto

1.- TARIFA PARA TASACIÓN ONLINE (AVM)

- Cada unidad valorada 5,00 €

 25% Dto

2.- TARIFA PARA ACTUALIZACIÓN ONLINE (AVM)

- Cada unidad valorada 4,00 €

NOTAS ACLARATORIAS Y COMPLEMENTARIAS PARA TODAS LAS TARIFAS:

- 1) En caso de que, como consecuencia de las liquidaciones por la diferencia entre precio inicial (Provisión de fondos) y precio final o por cualquier otra causa derivada de las condiciones generales o de la normativa aplicable, hubiera que efectuar una devolución total o parcial al Cliente de las cantidades abonadas, se procederá a la devolución por el mismo medio con el que se realizó el pago o mediante transferencia bancaria al número de cuenta que indique el cliente, sin que esta acción suponga gasto adicional alguno para el cliente.
- 2) • En todos los casos se facturará aparte el IVA o impuesto que corresponda.

3.8. Entrega de los informes

Una vez realizado el ajuste de los honorarios y con carácter inmediato, se procederá al envío telemático del resultado del producto solicitado por el cliente.

3.9. Servicio de Atención al Cliente

SOCIEDAD DE TASACIÓN SA cuenta con un **Servicio de Atención al Cliente**, para atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes puedan presentar, relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, al que puede acceder en la siguiente dirección http://web.st-tasacion.es/html/menu5_1.php

Si una vez que haya formulado previamente una queja o reclamación, ésta no se ha resuelto, o se ha denegado su admisión o se hubiere desestimado, puede acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España Alcalá, 48 - 28014 - Madrid.(<http://www.bde.es/servicio/reclama/reclama.htm>)

Todo ello de acuerdo con la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras y Real Decreto 303/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los comisionados para la defensa del cliente de servicios financieros.



Anexo 1 “Limitaciones y condiciones de los trabajos de tasación”

1. Las tasaciones se realizan para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.
2. Inspección ocular limitada: Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.
3. Cargas o pagos debidos: El inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.
4. Procedimientos : Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado
5. Veracidad de la documentación: La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.
6. Inmuebles arrendados: En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas,
7. Inmuebles en construcción: En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados, nuestros informes reflejan el estado de las obras y el porcentaje de obra realizado, no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se exprese lo contrario
8. Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado
9. Desglose de valor: El desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables, se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.
10. Medición superficie: Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes.
11. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita el inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.
12. Licencias: Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación.
13. En su caso la información urbanística se obtiene mediante, consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.



Anexo 2: “Criterios de valoración generalmente admitidos”

Valor de Mercado o Venal (VM):

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerándose:

- a) Que entre vendedor y comprador no existe vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluyen en el precio. Tampoco se incluyen los gastos de comercialización.

Valor por comparación, valor por actualización y valor residual.

Son los obtenidos mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

El método de comparación determina el VM comparando los datos de inmuebles similares al que se tasa, con los de él, homogeneizando las diferencias existentes y para el mercado hipotecario ajustándolo cuando corresponda. Los métodos de actualización determinan el VA a partir del valor actual que se obtiene actualizando, a las tasas de mercado, el beneficio neto atribuible al inmueble, o en el caso de inmuebles arrendados, la renta neta existente a la fecha de la valoración. Los métodos residuales determinan el VResidual a partir del valor actual que se puede pagar por un inmueble, considerando que su inversión proporcionará, en las condiciones medias de mercado, una rentabilidad adecuada a su riesgo.

Valor de Reemplazamiento o de Reposición (VR).

El Valor de Reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El Valor de Reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del

VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

La Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el VRN de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

La Depreciación funcional es la pérdida atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina y comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Valor Máximo Legal (VML):

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

VM o VRB para la hipótesis de edificio terminado:

Es el VM o el VRB que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación, siempre que se mantenga la situación actual del mercado.

Valor Hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).

Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. No se incluyen los elementos especulativos.

Valor de Tasación (VT)/ Valor Hipotecario (VH):

Es el obtenido de acuerdo con los criterios de la normativa vigente.

En particular, para la finalidad del Mercado Hipotecario, el VT y VH son equivalentes y se determinan, sin exceder en ningún caso del VML cuando exista, de la forma siguiente (salvo casos especiales):

- a) Para inmuebles en construcción o rehabilitación,
- b) Para inmuebles construidos ligados a una actividad económica, el menor entre el VM, en su caso ajustado, el VA y el VRN.
- c) Para inmuebles construidos y arrendados o destinados al arrendamiento, el menor entre el VM, en su caso ajustado, y el VA.
- d) Para el resto de los inmuebles, el VM, en su caso ajustado.



Anexo 3 “Limitaciones y condiciones de los trabajos para la elaboración del plano acotado”

El plano acotado no es una aproximación al valor de un inmueble. Dada su brevedad, es un documento que no cumple con la ECO-805/2003, por lo tanto la información es sucinta y carece de Certificado.

El plano acotado es una aproximación a la realidad física del inmueble a partir del cual se obtiene una estimación de su extensión y se muestra su distribución. El plano acotado no supone el levantamiento a escala del inmueble a que se refiere. No se ha hecho ninguna comprobación sobre la legalidad o titularidad de la superficie y linderos que se representan, por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre estos extremos.



Anexo 4 "Limitaciones y condiciones de los trabajos para la elaboración de una Tasación Online "AVM"

El AVM es una herramienta que orienta sobre el posible valor de mercado de una vivienda en edificio plurifamiliar (piso) mediante procedimientos estadísticos aplicados a la Base de Datos Inmobiliaria de SOCIEDAD DE TASACIÓN. El AVM es un punto de partida para cualquier persona simplemente interesada en el valor de una vivienda a la fecha de consulta. El AVM estima un valor por procedimientos informáticos y en ningún caso ha de considerarse como sustitutiva de una tasación que emite un profesional cualificado una vez realizada la visita a la vivienda y el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta.

Para estimar el valor, ningún profesional competente ha realizado ningún documento complementario ni ninguna comprobación adicional relativos a la situación de identificación física, a su inscripción registral, a su legalidad urbanística, calidades, conservación y estabilidad constructivas, u otras posibles limitaciones al valor derivadas de su estado de ocupación o de cesión de uso, al régimen de protección pública al que pudiera estar sujeto, o el régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

En el supuesto que el inmueble tenga cedido el uso, la presente estimación no realiza el cálculo posible del posible valor de mercado por capitalización de rentas de contrato. El mismo proceder se aplica en el supuesto que el inmueble esté acogido a un régimen de protección pública, en que la presente estimación no realiza el cálculo del posible valor máximo legal.

El AVM no es el informe de tasación sobre el que las entidades financieras se pueden basar para la concesión de préstamos hipotecarios. El AVM no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de Marzo y legislación concordante, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", publicada en el Boletín Oficial del Estado el 9 de abril de 2003.



Anexo 5 “Limitaciones y condiciones de los trabajos para la elaboración de una actualización online “AVM”

El producto es una aproximación al valor de mercado del inmueble mediante la utilización de procedimientos estadísticos aplicados a la Base de Datos Inmobiliaria de SOCIEDAD DE TASACIÓN.

El AVM estima un valor por procedimientos informáticos y en ningún caso ha de considerarse como sustitutiva de una tasación que emite un profesional cualificado una vez realizada la visita a la vivienda y el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta.

Para estimar el valor, ningún profesional competente ha realizado ningún documento complementario ni ninguna comprobación adicional relativos a la situación de identificación física, a su inscripción registral, a su legalidad urbanística, calidades, conservación y estabilidad constructivas, u otras posibles limitaciones al valor derivadas de su estado de ocupación o de cesión de uso, al régimen de protección pública al que pudiera estar sujeto, o el régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

En el supuesto que el inmueble tenga cedido el uso, la presente estimación no realiza el cálculo posible del posible valor de mercado por capitalización de rentas de contrato. El mismo proceder se aplica en el supuesto que el inmueble esté acogido a un régimen de protección pública, en que la presente estimación no realiza el cálculo del posible valor máximo legal.

El producto no es el informe de tasación sobre el que las entidades financieras se pueden basar para la concesión de préstamos hipotecarios. El AVM no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de Marzo y legislación concordante, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", publicada en el Boletín Oficial del Estado el 9 de abril de 2003.

