

3.1 VALORACIONES URBANAS. TEORÍAS DEL VALOR. RELACIÓN ENTRE VALOR Y PRECIO. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN: LOS TIPOS DE VALOR. MÉTODOS DE VALORACIÓN: COMPARACIÓN CON EL MERCADO, RENTA, COSTE Y RESIDUAL. LA ELECCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD. ORDEN ECO/805/2003 SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS.

ÍNDICE

1	VALORACIONES URBANAS	2
1.1	TEORÍAS DEL VALOR	2
1.1.1	TEORÍA DEL VALOR DEL TRABAJO	2
1.1.2	TEORÍA DEL VALOR SUBJETIVO	2
1.1.3	TEORÍA DEL VALOR DE USO Y VALOR DE CAMBIO	3
1.1.4	TEORÍA DEL VALOR DE COSTE	4
1.1.5	TEORÍA DEL VALOR DE MERCADO	5
1.2	RELACIÓN ENTRE VALOR Y PRECIO	6
1.3	CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN: TIPOS DE VALOR.....	6
1.4	MÉTODOS DE VALORACIÓN	8
1.4.1	MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL MERCADO	8
1.4.2	MÉTODO DE RENTA	9
1.4.3	MÉTODO DEL COSTE	10
1.4.4	MÉTODO RESIDUAL	11
1.5	ELECCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD.....	12
2	ORDEN ECO/805/2003 SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS	15
2.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	15
2.2	CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	19
2.3	ELABORACION DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN	23
2.4	LISTADO DE TASADORAS HOMOLOGADAS	25

1 VALORACIONES URBANAS

1.1 TEORÍAS DEL VALOR

Las teorías del valor son conceptos que se han desarrollado en la economía y la filosofía a lo largo de la historia para tratar de comprender cómo se determina el valor de los bienes y servicios en una sociedad. A lo largo del tiempo, han surgido diferentes enfoques y teorías que tratan de explicar este concepto fundamental.

Algunas de las teorías del valor más influyentes son:

1.1.1 TEORÍA DEL VALOR DEL TRABAJO

Sostiene que el valor de un bien o servicio se determina por la cantidad de trabajo humano necesario para producirlo. La teoría del valor del trabajo fue desarrollada por economistas clásicos como Adam Smith y David Ricardo. Según esta teoría, el valor está intrínsecamente vinculado al esfuerzo humano invertido en la producción.

Los principales puntos de la teoría del valor del trabajo son:

1. Valor intrínseco: cada bien o servicio tiene un valor intrínseco que está relacionado con la cantidad de trabajo necesario para producirlo. Esto implica que el valor es objetivo y no depende de las preferencias subjetivas de las personas.
2. Teoría del valor-trabajo: Adam Smith, en su obra "La Riqueza de las Naciones" (1776), argumentó que el trabajo es la fuente primaria de valor en una economía. Los bienes que consumen las personas son producidos por el trabajo propio o de otros, y por ende una persona será rica o pobre de acuerdo a la cantidad de trabajo que sea capaz de comprar o realizar.
3. Ley del valor-trabajo: David Ricardo llevó la teoría del valor del trabajo un paso más allá con su "ley del valor-trabajo", que establece que en una economía de competencia perfecta, los precios de los bienes y servicios tenderán a igualarse con los valores determinados por la cantidad de trabajo incorporado en ellos. En otras palabras, los precios se ajustarán para reflejar el coste en términos de trabajo necesario para producir los bienes.

1.1.2 TEORÍA DEL VALOR SUBJETIVO

Desarrollada por economistas de la Escuela Austriaca como Carl Menger, sostiene que el valor es subjetivo y depende de la percepción individual de las personas. Según esta perspectiva, el valor de un bien o servicio es determinado por la utilidad que una persona atribuye a ese bien o servicio en función de sus preferencias y necesidades.

Los principales puntos de la teoría del valor subjetivo son:

1. Valor subjetivo: el valor de un bien o servicio es subjetivo y depende de las preferencias, necesidades y deseos individuales de las personas. En otras palabras, el valor no es una propiedad inherente al bien en sí, sino que es determinado por la percepción de las personas.
2. Utilidad marginal: La teoría del valor subjetivo se basa en el concepto de "utilidad marginal", que se refiere a la utilidad adicional que una unidad adicional de un bien o servicio aporta a una persona. La utilidad marginal disminuye a medida que se consume más de un bien, lo que explica por qué las personas están dispuestas a pagar más por la primera unidad de un bien que por las unidades adicionales.
3. Ley de la oferta y la demanda: La teoría del valor subjetivo se integra con la ley de la oferta y la demanda. Los precios en el mercado se establecen cuando la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a comprar al precio actual se iguala a la cantidad que los productores están dispuestos a vender. Los precios fluctúan en respuesta a cambios en la oferta y la demanda, y reflejan las preferencias cambiantes de los consumidores.
4. Valor como intercambio: Aunque el valor es subjetivo, la teoría del valor subjetivo también reconoce que el intercambio en el mercado es una forma de comunicación en la que las personas comparan las utilidades subjetivas de los bienes y servicios que desean intercambiar. Los precios de mercado se forman a través de la negociación y el acuerdo entre compradores y vendedores.

1.1.3 TEORÍA DEL VALOR DE USO Y VALOR DE CAMBIO

Esta distinción fue introducida por Karl Marx. Marx argumentaba que los bienes tienen un valor de uso, que se refiere a su utilidad concreta, y un valor de cambio, que se refiere a su capacidad para intercambiarse en el mercado. El valor de cambio está relacionado con la cantidad de trabajo socialmente necesario para producir un bien.

Según Marx, los bienes y servicios tienen dos tipos de valor:

1. Valor de uso: se refiere a la utilidad práctica o capacidad de satisfacer una necesidad o deseo específico que posee un bien o servicio. En otras palabras, es la función real o el propósito que cumple un bien en la satisfacción de las necesidades humanas. Por ejemplo, el valor de uso de un abrigo es mantener a una persona abrigada.
2. Valor de cambio: se refiere al valor que un bien o servicio tiene en términos de su capacidad para intercambiarse en el mercado por otros bienes y servicios. Este valor se expresa generalmente en términos de un precio en una unidad de medida, como dinero. El valor de cambio es una característica del sistema de

intercambio capitalista y está relacionado con la posibilidad de ser comprado y vendido en un mercado.

Marx argumentaba que en una economía capitalista, el valor de cambio de un bien o servicio se determina por la cantidad de trabajo socialmente necesario para producirlo. Esto se relaciona con su teoría del valor-trabajo, que establece que el valor de un bien se basa en el tiempo y el esfuerzo humano que se requiere para producirlo.

En la teoría de Marx, la distinción entre valor de uso y valor de cambio es fundamental para entender cómo el capitalismo opera y cómo se generan las relaciones de explotación. Los capitalistas buscan maximizar el valor de cambio de los bienes y servicios que producen, mientras que los trabajadores, que aportan el trabajo necesario para crear esos bienes, están interesados en el valor de uso de los mismos para satisfacer sus necesidades.

Esta teoría del valor de uso y valor de cambio es una parte esencial de la crítica de Marx al capitalismo y su análisis de la alienación y la explotación en el sistema económico capitalista.

1.1.4 TEORÍA DEL VALOR DE COSTE

Esta teoría sugiere que el valor de un bien o servicio se determina por el coste de producción. En otras palabras, el valor se basa en los costes en los que se incurre para producir un artículo, incluyendo costes de materias primas, mano de obra y otros gastos relacionados con la producción.

Los principales puntos de la teoría del valor de coste son:

1. Costes de producción: Esta teoría considera que los costes de producción son la base fundamental para determinar el valor de un bien o servicio. Los costes pueden incluir los salarios pagados a los trabajadores, el coste de las materias primas, los gastos generales de operación de la empresa, y cualquier otro coste relacionado con la producción.
2. Margen de beneficio: La teoría del valor de coste reconoce que las empresas suelen agregar un margen de beneficio al precio de venta para obtener ganancias. Este margen de beneficio puede variar según la industria, la competencia y otros factores, pero se agrega a los costes de producción para determinar el precio de mercado.
3. Competencia en el mercado: Si bien los costes de producción son un factor importante en la determinación del precio, la competencia en el mercado también desempeña un papel clave. Las empresas compiten entre sí para atraer a los consumidores, lo que puede llevar a ajustes en los precios según la oferta y la demanda.

4. Eficiencia y tecnología: La teoría del valor de coste considera que las mejoras en la eficiencia y la tecnología de producción pueden reducir los costes y, por lo tanto, influir en los precios. A medida que una empresa reduce sus costes de producción, puede ofrecer precios más bajos o aumentar su margen de beneficio.

1.1.5 TEORÍA DEL VALOR DE MERCADO

Esta teoría se centra en la interacción de la oferta y la demanda en el mercado. Según esta perspectiva, el valor de un bien o servicio se determina por el equilibrio entre la cantidad ofrecida y la cantidad demandada en el mercado.

Los principales puntos de la teoría del valor de mercado son:

1. Oferta y demanda: parte del principio de que los precios se ajustan en función de la cantidad de bienes y servicios que los consumidores desean comprar (demanda) y la cantidad que los productores están dispuestos a ofrecer (oferta). Cuando la demanda supera la oferta, los precios tienden a subir, y cuando la oferta supera la demanda, los precios tienden a bajar.
2. Equilibrio de mercado: el precio de mercado, que se establece en el punto de intersección de las curvas de oferta y demanda, se considera el precio de equilibrio. En este punto, la cantidad de bienes o servicios que los consumidores desean comprar es igual a la cantidad que los productores están dispuestos a ofrecer, y se alcanza un equilibrio en el mercado.
3. Cambios en los precios: los cambios en la oferta o la demanda, ya sea debido a cambios en las preferencias de los consumidores, en los costes de producción o en otros factores, pueden llevar a cambios en los precios de mercado. Por ejemplo, si la demanda de un producto aumenta debido a su popularidad, es probable que su precio suba. Por otro lado, si la oferta de un bien aumenta considerablemente, su precio podría disminuir.
4. Competencia: la competencia entre productores y la capacidad de los consumidores para tomar decisiones libres sobre qué comprar son componentes esenciales de la teoría del valor de mercado. La competencia tiende a mantener los precios en línea con los costes de producción y a garantizar que los consumidores tengan opciones y puedan tomar decisiones informadas.

1.2 RELACIÓN ENTRE VALOR Y PRECIO

“Sólo el necio confunde valor y precio” Quevedo, siglo XVII

“Todo necio confunde valor y precio” Antonio Machado, siglo XX

En economía se distingue entre coste de producción, precio y valor de un bien o servicio.

COSTE: medición en moneda del uso de factores de producción para la elaboración de un objeto o servicio y depende de los bienes consumibles utilizados en la producción de dicho bien, y el uso de los factores de producción. No tiene en cuenta ni los gastos ni el beneficio de la promoción inmobiliaria.

PRECIO: resultado de una negociación entre el vendedor y el comprador y sus factores determinantes son el beneficio mínimo esperado del vendedor, la capacidad de compra del comprador y el espacio de intercambio. Es decir, el precio engloba no sólo los costes de producción sino también el beneficio. Cantidad de dinero que un comprador particular está dispuesto a pagar y un vendedor particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción

VALOR: medida de la importancia que el comprador asigna al bien o servicio consumido y depende del coste de oportunidad de consumir dicho bien y no consumir otro.

Puede decirse que el precio es la expresión objetiva del valor y que el valor es una estimación que siempre implica subjetividad y es una posibilidad mientras que el precio es una realidad.

Cuanto más profesional y objetivo sea el cálculo del valor, más fácil será que se acerque al precio que el comprador esté dispuesto a pagar (ejemplo mercado de acciones).

1.3 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN: TIPOS DE VALOR

Los criterios generales de valoración se refieren a los enfoques y métodos utilizados para determinar el valor de diferentes activos, bienes, servicios o inversiones. Los tipos de valor pueden variar según el contexto y el propósito de la valoración.

Dependiendo del método de valoración empleado podemos distinguir entre:

1. Valor de mercado o valor venal: se refiere al precio al que un activo, bien o servicio podría ser comprado o vendido en un mercado abierto y competitivo. Este tipo de valor se basa en la oferta y la demanda en el mercado y refleja las condiciones actuales del mercado. Precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

2. Valor intrínseco o de coste: agregación de los valores de todos los componentes que intervienen en su producción y comercialización. Es el que tiene naturalmente por su materia y suele asimilarse al valor de coste o coste individual de fabricación en los edificios.
3. Valor de comparación: aquel que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza, según su destino y características análogas, cuyo valor y precio es conocido. Requiere un gran conocimiento del mercado para aplicarlo con garantía.
4. Valor residual: obtenido por el método residual y utilizado fundamentalmente para el cálculo de valor de mercado de solares y terrenos sin edificar. Basado en los principios de “mayor y mejor uso” y de “adición o valor residual”. Según este último el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.
5. Valor en renta o valor por actualización: es el que se obtiene capitalizando las rentas reales o potenciales del bien que las produce. Su cálculo exige estimar los flujos de caja, así como el valor de reversión, elegir el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.
6. Valor del fondo de comercio: el que tiene un inmueble ligado indefectiblemente a una explotación económica de forma que no puede transmitirse separada de ésta.
7. Valor fiscal: es el determinado por la Administración tributaria según las normas de los diferentes impuestos. No existe un valor administrativo o fiscal único, y cada figura impositiva asigna unos criterios de valoración concretos a los bienes inmuebles.
8. Valor catastral: es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, y que estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado.
9. Justiprecio: es el valor que se determina a efectos de la expropiación forzosa. Ligado al ámbito del Derecho Administrativo, representa el resultado de la actuación de un organismo o persona que estima el precio que ha de pagar en una expropiación. Para su determinación del justiprecio de bienes inmuebles se aplicarán los criterios de valoración del TRLSRU.

10. Valor hipotecario: es el que surge por la aplicación de la normativa de valoración de inmuebles para finalidades financieras, actualmente por la Orden ECO 805/2003. 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 de mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.
11. Valor máximo legal: es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

1.4 MÉTODOS DE VALORACIÓN

1.4.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL MERCADO

El método de comparación con el mercado es un enfoque de valoración que se utiliza para determinar el valor de un activo, bien raíz o propiedad evaluando su precio en relación con propiedades similares que se han vendido recientemente en el mismo mercado o área. Este método se usa comúnmente en la valoración de bienes raíces y se basa en el principio de que el valor de una propiedad se puede estimar observando las transacciones de propiedades comparables.

A continuación, se describen los pasos para llevar a cabo un método de comparación con el mercado:

1. Selección de propiedades comparables: El primer paso es identificar propiedades similares, conocidas como "comparables", que se han vendido recientemente en el mismo mercado o área geográfica. Estas propiedades deben ser lo más similares posible a la propiedad que se está valorando en términos de ubicación, tamaño, características, edad y uso.
2. Ajustes: Dado que es poco probable que las propiedades comparables sean idénticas a la propiedad que se valora, se realizan ajustes a los precios de las propiedades comparables para tener en cuenta las diferencias. Por ejemplo, si una propiedad comparable tiene un dormitorio adicional o un garaje, se podría hacer un ajuste positivo en su precio para reflejar el valor adicional. Del mismo modo, se hacen ajustes para reflejar las diferencias en el tamaño del lote, la ubicación, la calidad de la construcción y otras características.
3. Cálculo del valor estimado: Una vez que se han realizado los ajustes, se calcula el valor estimado de la propiedad que se valora sumando los precios ajustados de las propiedades comparables. El valor estimado se obtiene promediando estos valores ajustados.

4. Análisis de mercado: Es importante considerar el estado actual del mercado al realizar una valoración utilizando el método de comparación con el mercado. Esto implica evaluar si el mercado está en alza, bajista o estable, ya que las condiciones del mercado pueden influir en el valor de la propiedad.
5. Verificación de la precisión: El analista de valoración debe asegurarse de que las propiedades comparables seleccionadas sean verdaderamente comparables a la propiedad que se valora y que los ajustes sean razonables y precisos.

El método de comparación con el mercado es una herramienta valiosa para la valoración de bienes raíces y otros activos. Sin embargo, es importante tener en cuenta que su precisión depende en gran medida de la disponibilidad de datos de ventas de propiedades comparables y de la habilidad del analista para realizar ajustes precisos. Además, el método de comparación con el mercado puede no ser adecuado en situaciones donde no existen suficientes propiedades comparables o cuando el mercado es altamente volátil.

1.4.2 MÉTODO DE RENTA

El método de capitalización de rentas, también conocido como el enfoque de ingresos, es un método utilizado para determinar el valor de un activo, generalmente bienes raíces, basándose en los ingresos que dicho activo puede generar a lo largo del tiempo. Este método es particularmente útil en la valoración de propiedades de inversión, como edificios de alquiler, complejos de apartamentos, centros comerciales y oficinas, donde los ingresos futuros son una parte fundamental de su valor.

El método de valoración de renta se divide en dos enfoques principales:

1. Enfoque del flujo de efectivo descontado (DCF):
 - En este enfoque, se proyectan los flujos de efectivo futuros que se espera que genere la propiedad a lo largo de un período de tiempo especificado, generalmente varios años.
 - Los flujos de efectivo pueden incluir ingresos de alquiler, ingresos por arrendamiento de espacios publicitarios, ingresos de estacionamiento y otros ingresos relacionados con la propiedad.
 - Se aplican tasas de descuento a los flujos de efectivo futuros para llevar esos flujos de efectivo a su valor presente, reflejando la percepción del valor en el tiempo. El valor presente neto (VPN) de estos flujos de efectivo se utiliza para determinar el valor de la propiedad.

2. Enfoque del múltiplo de ingresos:

- En este enfoque, en lugar de realizar proyecciones detalladas de flujos de efectivo, se utilizan múltiplos basados en los ingresos actuales o pasados de la propiedad.
- Los múltiplos de ingresos son ratios que comparan el valor de la propiedad con sus ingresos brutos, ingresos operativos netos (NOI, por sus siglas en inglés) u otros indicadores financieros relevantes.
- Los múltiplos de ingresos se derivan de propiedades comparables en el mercado, y se aplican a la propiedad que se valora para estimar su valor.

El método de valoración de renta es especialmente útil cuando se trata de propiedades de inversión donde los ingresos son la principal fuente de valor. Sin embargo, este método requiere proyecciones de ingresos precisas y tasas de descuento adecuadas, lo que puede ser un desafío en situaciones económicas y de mercado cambiantes. Además, es importante considerar factores como el riesgo, el mantenimiento y las tasas de interés al realizar una valoración utilizando este método.

1.4.3 MÉTODO DEL COSTE

Es un método de valoración que se utiliza para determinar el valor de un activo o propiedad basándose en el coste de reemplazar o recrear el activo en cuestión. Este método es especialmente útil en la valoración de bienes raíces y propiedades físicas, donde se evalúa cuánto costaría construir una propiedad similar en las condiciones actuales del mercado.

A continuación, se describen los pasos típicos para llevar a cabo un método de valoración basado en el coste:

1. Estimación del coste de reemplazo:

- El primer paso es determinar cuánto costaría construir o recrear el activo en la actualidad, teniendo en cuenta el coste de los materiales, la mano de obra y otros gastos relacionados con la construcción.
- Es importante considerar la calidad y las características de la propiedad a recrear, ya que esto influirá en el coste total.

2. Deducción de la depreciación:

- Se debe calcular la depreciación del activo, es decir, la disminución en el valor debido al desgaste, el envejecimiento y la obsolescencia. La depreciación puede ser física (por ejemplo, desgaste de la estructura) o funcional (por ejemplo, obsolescencia de la distribución de la propiedad).

- Se calcula la depreciación total y se resta del coste de reemplazo para obtener el valor neto actual.

3. Estimación del valor del terreno:

- Por último, se estima el valor del terreno en el que se encuentra la propiedad. Este valor se agrega al valor neto actual del edificio o activo para determinar el valor total de la propiedad.

Es importante señalar que el método del coste es más efectivo cuando se aplica a activos que son relativamente nuevos o cuando no existen suficientes datos de ventas de propiedades comparables en el mercado. Este método es útil en situaciones donde se necesita calcular el valor de reposición de un activo, como edificios comerciales, industriales o residenciales. También es comúnmente utilizado para valorar propiedades especiales, como hospitales, escuelas, instalaciones industriales altamente especializadas y otras propiedades que pueden ser difíciles de comparar con propiedades similares en el mercado.

1.4.4 MÉTODO RESIDUAL

Es un enfoque que se utiliza para determinar el valor de una propiedad, especialmente cuando se trata de proyectos de desarrollo inmobiliario. Este método se basa en el principio de que el valor de una propiedad se compone de dos componentes principales: el valor del terreno y el valor de las mejoras o desarrollo realizado en ese terreno.

El método residual se utiliza comúnmente en el siguiente contexto:

1. Desarrollo de propiedades: Este método es especialmente relevante cuando se evalúan proyectos de desarrollo inmobiliario, como la construcción de nuevos edificios o la renovación de propiedades existentes.
2. Estimación del valor futuro: El método residual se utiliza para estimar el valor futuro de la propiedad una vez que se ha desarrollado o mejorado. En este sentido, se proyectan los ingresos futuros que se esperan obtener de la propiedad una vez que se complete el desarrollo.

Los pasos típicos en la aplicación del método residual son los siguientes:

1. Valor del terreno sin desarrollar: El primer paso consiste en determinar el valor actual del terreno sin desarrollar, lo que implica calcular el valor de mercado del terreno en su estado actual, sin mejoras ni desarrollo.
2. Estimación de los costes de desarrollo: Se deben identificar y calcular los costes de desarrollo, que incluyen los costes de construcción, gastos relacionados con permisos y licencias, costes de financiamiento y otros costes asociados con el proyecto de desarrollo.

3. Proyección de los ingresos futuros: Se proyectan los ingresos futuros esperados una vez que la propiedad se haya desarrollado. Esto puede incluir ingresos por alquiler, ventas, arrendamientos, o cualquier otra fuente de ingresos relacionada con el uso de la propiedad.
4. Cálculo del valor residual: El valor residual se calcula restando los costes de desarrollo proyectados de los ingresos futuros estimados. El resultado es el valor residual de la propiedad una vez que se haya llevado a cabo el desarrollo.

1.5 ELECCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN SEGÚN SU FINALIDAD

La legislación y el método aplicable a la valoración de un inmueble depende de su finalidad. Dependiendo de las necesidades y requerimientos de la finalidad, los criterios, métodos y valores a establecer serán unos u otros. Por ello es necesario indicar la finalidad en toda valoración, a fin de evitar interpretaciones erróneas que pudieran perjudicar a terceros.

Se distinguen 2 grandes grupos de valoraciones inmobiliarias:

1. Las valoraciones fundamentadas en criterios estrictamente económicos.
2. Las valoraciones fundamentadas en alguna normativa impuesta.

Las primeras son valoraciones de carácter científico y las segundas son de carácter administrativo, supeditado a las exigencias jurídicas de cada momento. Dentro de ambos grupos de criterios se pueden distinguir los siguientes:

1. Criterios económicos:
 - a. Criterio del valor de mercado.
 - b. Criterio del coste de producción
2. Criterios administrativos:
 - a. Criterio del valor máximo legal
 - b. Criterio del valor de tasación
 - c. Criterio del valor urbanístico
 - d. Criterio del valor catastral

El criterio del valor de mercado es el que se emplea en la mayor parte de las valoraciones inmobiliarias. Valor de mercado según TRLCI, RDL 1/2004: Precio más probable por el que un inmueble libre de cargas podría venderse entre partes independientes. El que alcanza un inmueble en un mercado transparente por el que un vendedor encontraría compradores sin dificultades.

El criterio del coste se basa en el concepto de coste de producción como la suma de todos los gastos e inversiones necesarios que debe realizar una persona o empresa para producir o construir un determinado bien. Este criterio se utiliza para calcular el valor de un edificio tanto si se va a construir, como si se va a reponer, reemplazar, o si ha sufrido un proceso de deterioro o ha desaparecido totalmente.

El criterio del valor máximo legal se basa en que existen disposiciones legales que asignan un valor máximo legal a los inmuebles construidos al amparo de dichas normas.



I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

3071 Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas.

Artículo 1. Cuantía del módulo básico regional.

De acuerdo con la evolución de la situación económica y social y en concordancia con los objetivos de política económica del Gobierno Regional, la cuantía del módulo básico regional (MBR) queda fijada en novecientos noventa y cinco euros (995,00) por metro cuadrado útil.

Artículo 2. Precios máximos de venta.

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables a cada área geográfica y régimen, se determinarán multiplicando el MBR por los coeficientes correspondientes de acuerdo a lo recogido en la siguiente tabla:

Área geográfica	Régimen Especial	Régimen General
*ATPMS B	1'95	2'08
*ATPMS C	1'73	1'84
Singular	1'50	1'60
1. ^a	1'47	1'55
2. ^a	1'38	1'45

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

Artículo 3. Precios máximos de renta.

1. La renta máxima inicial anual de dichas viviendas será el 5,5% de su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento. Esta renta podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En el criterio del valor de tasación, la Orden ECO/805/2003 establece la siguiente definición de valor de tasación: es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

El valor urbanístico se regula en el título V del 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 y en el reglamento que la desarrolla, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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

2 ORDEN ECO/805/2003 SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

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

Publicado en: «BOE» núm. 85, de 09/04/2003.
Entrada en vigor: 09/10/2003
Departamento: Ministerio de Economía
Referencia: [BOE-A-2003-7253](#)
Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 02/12/2015 ^

- Última actualización publicada el 02/12/2015
- Modificación publicada el 08/03/2013
- Modificación publicada el 05/03/2008
- Modificación publicada el 17/10/2007
- Modificación publicada el 23/11/2005
- Texto inicial publicado el 09/04/2003

Complete Solo Texto

PDF ePUB

español Jurídico

Recibir alerta

2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Objeto: regulación del régimen jurídico al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice, siempre que dicho cálculo se realice para alguna de las finalidades integrantes de su ámbito de aplicación.

Ámbito de aplicación:

- Garantía hipotecaria de créditos o préstamos.
- Determinación del valor razonable de entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

PRINCIPIOS:

- Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

- c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

DEFINICIONES:

Actualización de una tasación. Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

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

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

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

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

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

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

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

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

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

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

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

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

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

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

Superficie utilizable o computable: para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.

COMPROBACIONES MÍNIMAS:

1. Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular. Comprobar existencia de servidumbres y estado de conservación.
2. Estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.
3. En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.
4. Régimen de protección del patrimonio arquitectónico.
5. Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

2.2 CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN

Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:

- a) El Método del coste.
- b) El Método de comparación.
- c) El Método de actualización de rentas.
- d) El Método residual.

Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

MÉTODO DEL COSTE.

Es aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

- a) Valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
- b) Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación (coste de construcción por contrata).
- c) Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento (honorarios, licencias, tasas, seguros, etc).

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

La depreciación física puede calcularse por 3 procedimientos:

1. Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador.
2. Mediante la técnica de amortización lineal, máximo:
 - a. Para edificios de uso residencial: 100 años.
 - b. Para edificios de oficinas: 75 años.
 - c. Para edificios comerciales: 50 años.
 - d. Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.
3. Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN.

Es necesario que se cumplan estos requisitos:

1. Existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
2. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
3. Disponer de información suficiente sobre al menos 6 transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
4. Disponer de datos para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
5. Disponer de información sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario.
6. Contar con procedimientos adecuados que posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Reglas generales para calcular el valor de comparación:

1. Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
2. Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

3. Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.
4. Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.

Debe cumplir al menos 1 de los siguientes requisitos:

1. Existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Mínimo de 6 datos de rentas de alquiler.
2. Existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble.
3. Que el inmueble esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

El cálculo del valor de actualización exigirá:

1. Estimar los flujos de caja. Cobros y pagos futuros.
2. Estimar el valor de reversión. Valor al final de su vida útil.
3. Elegir el tipo de actualización. Tipo de interés nominal adecuado al riesgo. Se convierte en real corrigiendo el efecto inflacionista. No podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a 2 años.
4. Aplicar la fórmula de cálculo:

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

VA = Valor actual.

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

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

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

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

MÉTODO RESIDUAL.

Este procedimiento de cálculo puede ser:

1. Dinámico: análisis de inversiones con valores esperados. Aplicación a terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas. También edificios en proyecto, construcción o rehabilitación.
2. Estático: análisis de inversiones con valores actuales. Sólo a solares e inmuebles en rehabilitación en que se pueda comenzar en un plazo ≤ 1 año. También a solares edificadas.

Procedimiento de cálculo dinámico:

1. Se estiman los flujos de caja. Cobros menos pagos.
2. Se elige el tipo de actualización. Se calcula sumando al tipo libre de riesgo (deuda estado 2 años), la prima de riesgo (disposición adicional sexta).
3. Se aplica la fórmula de cálculo:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1 + i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1 + i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

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

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

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

Primas de riesgo según disposición adicional sexta:

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

Procedimiento de cálculo estático:

1. Se estiman costes.
2. Se estima el valor en venta del inmueble.
3. Se fija el margen de beneficio del promotor.
4. Se aplica la fórmula de cálculo: $F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

2.3 ELABORACION DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN

Emisión y caducidad de las tasaciones:

1. La fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de 2 meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado.
2. En el caso de terrenos, o en otros excepcionales y expresamente justificados en el informe, tales como la valoración de patrimonios, dicho período podrá alargarse hasta los 6 meses.
3. Los informes y certificados caducarán a los 6 meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe.

Requisitos del certificado de tasación:

1. Indicar denominación social de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emita, y su número de inscripción en el Registro del Banco de España.
2. Indicar finalidad legal de la tasación.
3. Incluir una referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.
4. Contener la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable, la superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos y su estado de ocupación y el titular registral en el momento de la tasación.
5. Incluirá declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden o normativa aplicable.
6. Indicará el método o métodos de valoración utilizados, así como los valores estimados para cada método.
7. Indicará el valor de tasación del inmueble, así como las limitaciones al dominio que se mencionaran específicamente y el valor a efectos de seguro de incendios y otros daños.
8. Cuando se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas.
9. Indicará, en su caso, los condicionantes y advertencias que le afecten.
10. Se indicará su fecha de emisión, la fecha de la última visita al inmueble y la fecha límite de validez.
11. Se firmará por un representante de la entidad que emita el certificado o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador.
12. Cualquier otra información requerida por normativa específica.

Estructura general de los informes de tasación:

- a) Solicitante de la tasación y finalidad.
- b) Identificación y localización.
- c) Comprobaciones y documentación.
- d) Localidad y entorno.
- e) Descripción y superficie del terreno.
- f) Descripción y superficie de la edificación.
- g) Descripción urbanística.
- h) Régimen de protección, tenencia y ocupación.
- i) Análisis de mercado.
- j) Datos y cálculo de los valores técnicos. (costes, valores en venta, detalle de flujos de caja, tasa de actualización, etc)
- k) Valores de tasación.
- l) Condicionantes y advertencias

- m) Observaciones.
- n) Fecha de emisión, caducidad y firmas.
- o) Documentación anexa al informe. (información catastral, planos o croquis, certificados registrales, contratos de arrendamiento etc)

2.4 LISTADO DE TASADORAS HOMOLOGADAS

Listado completo de Tasadoras Homologadas por el Banco de España y sus códigos de homologación en el año 2024:

- ARQUITASA SOCIEDAD DE TASACION, S.A. 4404
- AESVAL, LOGICA DE VALORACIONES, S.A. 4499
- AGRUPACION TECNICA DEL VALOR, S.A. 4633
- ALIA TASACIONES, S.A. 4406
- ARCO VALORACIONES, S.A. 4416
- BARNA-TASA, S.A. 4470
- CBRE VALUATION ADVISORY, S.A. 4630
- COLLECTIU ARQUITECTES TAXADORS, S.A. 4462
- COMPAÑIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, SA 4368
- EUROVALORACIONES, S.A. 4388
- GENERAL DE VALORACIONES, S.A. 4363
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACION, S.A. 4455
- GLOVAL VALUATION, S.A. 4311
- GRUPO TASVALOR, S.A. 4448
- INSTITUTO DE VALORACIONES, S.A. 4498
- JLL VALORACIONES, S.A. 4302
- KRATA, S.A. 4323
- LKS TASACIONES, S.A. 4444
- RISC VALOR, S.A. 4456
- SAVILLS AGUIRRE NEWMAN VALORAC. Y TASAC., S.A. 4632
- SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, S.A. 4307
- SOCIEDAD DE TASACION, S.A. 4301
- TASACIONES ANDALUZAS, S.A. 4358
- TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A. 4459
- TASALIA SOCIEDAD DE TASACION, S.A. 4383
- TASASUR SOCIEDAD DE TASACIONES, S.A. 4494
- TASIBERICA, S.A. 4304
- TECNICOS EN TASACION, S.A. (TECNITASA) 4315
- TINSÁ, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. 4313
- UVE VALORACIONES, S.A. 4631
- VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. 4350
- ZEHAZKI, S.A. 4349