

INFORMACIÓN SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS

Correspondiente al ____ semestre de _____

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN _____

Año			Mes		P	Estado				Código entidad		
					E	7	2	0	4			

I. INMUEBLES

Método del Coste	TIPO DE INMUEBLE													
	VIVIENDAS		EDIFICIOS 1ª RESIDENCIA		EDIFICIOS 2ª RESIDENCIA		OFICINAS (Edificios y elementos)		COMERCIALES (Edificios y elementos)		INDUSTRIALES (Edificios y elementos)		RESTO	
Número de tasaciones	0001		0002		0003		0004		0005		0006		0010	
Valor de tasación	0011		0012		0013		0014		0015		0016		0020	

Método de Comparación

Número de tasaciones	0021		0022		0023		0024		0025		0026		0030	
Valor de tasación	0031		0032		0033		0034		0035		0036		0040	

A efectos del valor hipotecario

Número de advertencias	0041		0042		0043		0044		0045		0046		0050	
Valor de las tasaciones con advertencia específica	0051		0052		0053		0054		0055		0056		0060	

Número de ajustes	0061		0062		0063		0064		0065		0066		0070	
Valor de las tasaciones con ajustes	0071		0072		0073		0074		0075		0076		0080	

PORCENTAJE DE REDUCCIÓN (a)

Media aritmética ponderada del porcentaje	0081		0082		0083		0084		0085		0086	
Porcentaje mínimo	0091		0092		0093		0094		0095		0096	
Porcentaje máximo	0101		0102		0103		0104		0105		0106	

Sólo en la hipótesis de edificio terminado

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: TASA (b)

Media aritmética ponderada de la tasa	0111		0112		0113		0114		0115		0116	
Tasa mínima	0121		0122		0123		0124		0125		0126	
Tasa máxima	0131		0132		0133		0134		0135		0136	

Media aritmética simple del plazo de duración de la obra (c)	0141		0142		0143		0144		0145		0146	
--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--

INFORMACIÓN SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS

Correspondiente al ____ semestre de _____

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN _____

Año			Mes				P	Estado				Código entidad		
					-	-	E	7	2	0	4			

Método de actualización de rentas

	TIPO DE INMUEBLE																			
	VIVIENDAS		EDIFICIOS 1ª RESIDENCIA		EDIFICIOS 2ª RESIDENCIA		OFICINAS (Edif. y elementos)		COMERCIALES (Edif. y elementos)		INDUSTRIALES (Edif. y elementos)		PLAZAS APCTO. (Edif. y elementos)		HOTELES		RESID. ESTUD. Y 3ª EDAD		OTROS	
Número de tasaciones	0151		0152		0153		0154		0155		0156		0157		0158		0159		0160	
Valor de tasación	0161		0162		0163		0164		0165		0166		0167		0168		0169		0170	

PLUSVALÍA/MINUSVALÍA DEL TERRENO: TASA (d)

Media aritmética ponderada de la tasa	0171		0172		0173		0174		0175		0176		0177		0178		0179	
Tasa mínima	0181		0182		0183		0184		0185		0186		0187		0188		0189	
Tasa máxima	0191		0192		0193		0194		0195		0196		0197		0198		0199	

DIFERENCIAL POSITIVO SOBRE DEUDA EN PUNTOS PORCENTUALES (e)

Media aritmética ponderada del diferencial	0201		0202		0203		0204		0205		0206		0207		0208		0209	
Diferencial mínimo	0211		0212		0213		0214		0215		0216		0217		0218		0219	
Diferencial máximo	0221		0222		0223		0224		0225		0226		0227		0228		0229	

Media aritmética ponderada del plazo (f)	0231		0232		0233		0234		0235		0236		0237		0238		0239	
--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--

INDICE DE PRECIOS (INFLACIÓN ESPERADA) (g)

Media aritmética ponderada de la tasa	0241		0242		0243		0244		0245		0246		0247		0248		0249	
Tasa mínima	0251		0252		0253		0254		0255		0256		0257		0258		0259	
Tasa máxima	0261		0262		0263		0264		0265		0266		0267		0268		0269	

INFORMACIÓN SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS

Correspondiente al ____ semestre de _____

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN _____

Año			Mes			P	Estado				Código entidad			
					-	-	E	7	2	0	4			

Método Residual Dinámico

Número de tasaciones	TIPO DE EDIFICIO														OTROS INMUEBLES			
	VIVIENDAS 1ª RESIDENCIA		VIVIENDAS 2ª RESIDENCIA		OFICINAS		COMERCIALES		INDUSTRIALES		PLAZAS DE APARCAMIENTO		HOTELES			RESIDENCIAS ESTUDIANTES Y 3ª EDAD		
Con financiación	0272		0273		0274		0275		0276		0277		0278		0279		0280	
Sin financiación	0282		0283		0284		0285		0286		0287		0288		0289		0290	
Valor de tasación	0292		0293		0294		0295		0296		0297		0298		0299		0300	

TIPO LIBRE DE RIESGO NOMINAL (h)

Media aritmética ponderada del tipo libre	0302		0303		0304		0305		0306		0307		0308		0309	
Tipo libre mínimo	0312		0313		0314		0315		0316		0317		0318		0319	
Tipo libre máximo	0322		0323		0324		0325		0326		0327		0328		0329	

Media aritmética simple del plazo de duración del proyecto (i)	0332		0333		0334		0335		0336		0337		0338		0339	
--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--

PRIMA DE RIESGO SIN FINANCIACIÓN EN PUNTOS PORCENTUALES (j)

Media aritmética ponderada de la prima	0342		0343		0344		0345		0346		0347		0348		0349	
Prima mínima	0352		0353		0354		0355		0356		0357		0358		0359	
Prima máxima	0362		0363		0364		0365		0366		0367		0368		0369	

PRIMA DE RIESGO CON FINANCIACIÓN EN PUNTOS PORCENTUALES (k)

Media aritmética ponderada de la prima	0372		0373		0374		0375		0376		0377		0378		0379	
Prima mínima	0382		0383		0384		0385		0386		0387		0388		0389	
Prima máxima	0392		0393		0394		0395		0396		0397		0398		0399	

INFORMACIÓN SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS

Correspondiente al ____ semestre de _____

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN _____

Año		Mes				P	Estado				Código entidad			
				-	-	E	7	2	0	4				

Método Residual Estático

	TIPO DE EDIFICIO														OTROS INMUEBLES			
	VIVIENDAS 1ª RESIDENCIA		VIVIENDAS 2ª RESIDENCIA		OFICINAS		COMERCIALES		INDUSTRIALES		PLAZAS DE APARCAMIENTO		HOTELES				RESIDENCIAS ESTUDIANTES Y 3ª EDAD	
Número de tasaciones	0402		0403		0404		0405		0406		0407		0408		0409		0410	
Valor de tasación	0412		0413		0414		0415		0416		0417		0418		0419		0420	

MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR EN PUNTOS PORCENTUALES (I)

Media aritmética ponderada del margen	0422		0423		0424		0425		0426		0427		0428		0429	
Margen mínimo	0432		0433		0434		0435		0436		0437		0438		0439	
Margen máximo	0442		0443		0444		0445		0446		0447		0448		0449	

II. DERECHOS SOBRE INMUEBLES

	TIPO DE DERECHO													
	DE USUFRUCTO		DE SUPERFICIE		OPCIÓN COMPRA		COMPRA A PLAZOS		TIEMPO COMPARTIDO		CONCESIÓN ADMINISTRATIVA		RESTO	
Número de tasaciones	0451		0452		0453		0454		0455		0456		0457	
Valor de tasación	0461		0462		0463		0464		0465		0466		0467	

DIFERENCIAL POSITIVO SOBRE DEUDA EN PUNTOS PORCENTUALES (e)

Media aritmética ponderada del diferencial	0471	
Diferencial mínimo	0481	
Diferencial máximo	0491	

NOTAS AL ESTADO X

Las medias aritméticas ponderadas lo serán por el importe de las respectivas tasaciones.

- (1) Valor hipotecario, en su caso. Los conceptos utilizados son los definidos en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Deben incluirse todas las tasaciones realizadas siguiendo los anteriores métodos, sean o no de las finalidades contempladas por el artículo 2 o de las modalidades recogidas por el Título II, Capítulo II, Sección 5ª, de la citada Orden.
- (a) Según definición del Art. 23 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo. Expresada en puntos porcentuales (pp), con un decimal.
- (b) Tasa Anual Acumulativa Real o Tasa Anual Equivalente Real (para los supuestos del Art. 22.2.a. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo) para el plazo remanente hasta la finalización de las obras a precios constantes. Expresada en pp, con un decimal.
Supuesto: Si se estima que desde el momento de la tasación a la finalización de la obra (pongamos tres años) el inmueble se verá revalorizado en un 15%, se obtendría una Tasa media anual nominal del $(1+0,15)^{(1/3)}$, es decir, un 4,769%. Supuesto ahora que la inflación esperada es del 2% interanual a lo largo del periodo, la Tasa media anual real (o constante) sería del $1,04768 / 1,02 = 2,7147\%$ ó 2,7%, con un solo decimal.
- (c) Expresado en años, con un decimal.
- (d) Tasa Anual Acumulativa o Tasa Anual Equivalente (para todos los supuestos del Art. 31. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo), para el plazo remanente de vida útil a precios constantes. Expresada en pp, con un decimal. Igual supuesto que en la nota b).
- (e) Según definición del Art. 32.3. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo. Expresada en pp, con un decimal
Ejemplo: Si el rendimiento nominal de la Deuda es del 5% y “el tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión” es del 13%, el Diferencial Positivo sobre Deuda es de 8 pp. Alternativamente, si una vez corregido del efecto inflacionista el anterior rendimiento de la Deuda se tradujese en un rendimiento real del 3%, el Diferencial Positivo sobre Deuda de 8 pp situaría el tipo de interés del proyecto, en términos reales, en el 11%.
- (f) Para el plazo remanente de vida útil del inmueble. Expresado en años, con un decimal.
- (g) Tasa Anual Acumulativa o Tasa Anual Equivalente. Expresada en pp, con un decimal.
- (h) Tasa Anual Acumulativa o Tasa Anual Equivalente (Art. 38.2. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo). Expresada en pp, con un decimal
- (i) Desde la fecha de tasación a la finalización del proyecto. Expresado en años, con un decimal.
- (j) Según Art. 38.3. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo. Expresada en pp, con un decimal.
Similar ejemplo que para el Diferencial Positivo sobre Deuda (ver nota e): Si “el tipo libre de riesgo” o tipo de actualización es del 5% y la Prima de Riesgo estimada es 8 pp, el tipo de actualización resultante es del 13%. Alternativamente, si una vez corregido del efecto inflacionista el anterior tipo libre de riesgo se tradujese en el 3%, sumado a los 8 pp de la Prima de Riesgo arrojaría un tipo de actualización, en términos reales, del 11%.
- (k) Según Art. 38.4. de la ECO/805/2003, de 27 de marzo. Expresada en pp, con un decimal.
- (l) Porcentaje Anual Acumulativo (Art. 41 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo). Expresado en pp, con un decimal.

(m) Método de valoración bajo el que deben declararse tasaciones con valoraciones mixtas

En coherencia con el criterio de asignación utilizado en el Estado III, de distribución de las tasaciones por tipo de inmueble, las tasaciones que giren sobre edificios destinados a un uso cuya superficie sea igual o superior a los 2/3 del total se adscribirán, en este estado X, al método mayoritariamente usado (en términos de m² dentro de dicho uso) para valorar dicho uso mayoritario, sean cuáles sean los otros métodos de valoración utilizados. Cuando ninguno de los usos alcance dicho porcentaje de 2/3 de la superficie total se declarará la tasación bajo el epígrafe “Resto” u “Otros” del Estado X (“Otros edificios” del estado III) dentro del método de valoración que se haya usado mayoritariamente (en términos de metros cuadrados de los usos no accesorios) en la valoración de los diversos elementos del edificio.

Del mismo modo, si en la valoración de un edificio destinado a un solo uso se alcanza la valoración total mediante aplicación de distintos métodos a los distintos elementos, en el estado X se adscribirá al método usado en mayor número de m².

(n) Tasación de terrenos por los métodos residual dinámico y estático.

Estas tasaciones se declararán, dentro de sus respectivos métodos residuales de valoración, bajo el tipo de inmueble al que se destine el mayor y mejor uso del terreno.

(o) Inclusión de viviendas de protección oficial.

Las VPO deben incluirse asimilando al Método de Comparación el valor de tasación que refleje el valor máximo legal.

(p) Tasaciones afectadas por derechos sobre inmuebles

En el Estado X se incluirán las de los derechos tasados individualmente. No se recogerán por tanto, como tampoco en el Estado III, los derechos que ya figuren incluidos en la valoración del inmueble sobre el que recaen.

(q) Advertencias Específicas, Ajustes y Porcentaje de Reducción del valor

Según el artículo 12 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo, los informes de tasación incluirán obligatoriamente este tipo de advertencia cuando, utilizándose el Método de Comparación, los comparables hayan experimentado alguna caída significativa de los precios durante los últimos 10 años o cuando exista “una probabilidad elevada de que el valor experimente una reducción significativa antes de un año que dure al menos 3 años”.

No obstante, las advertencias equivalentes voluntarias ligadas al método de comparación también se registrarán como advertencias específicas. Igual criterio se seguirá en los ajustes a las valoraciones por comparación.

Las advertencias o ajustes ligados a valores obtenidos por otros métodos no se recogerán en este estado.

Bajo el parámetro “Valor de las tasaciones con ajustes” se declarará el valor una vez ajustado.

Para la obtención de la “media aritmética ponderada del porcentaje de reducción” se tomará como factor de ponderación el valor antes de ajustarlo.