

¿Qué hace un tasador inmobiliario?

Muy a menudo, las actividades de un **tasador inmobiliario** se pueden encontrar en el proceso de compra de bienes raíces o de solicitud de un [préstamo](#) hipotecario.

Un tasador profesional, utilizando información sobre el inmueble y el número de transacciones realizadas para el análisis de mercado, suele indicar el precio de oferta y el precio de venta en su informe.

Actividades de un tasador inmobiliario

En España hay dos categorías de tasadores inmobiliarios: Tasador autorizado por el estado y Tasador y agente de seguros certificados.



Tasador inmobiliario autorizado por el estado

Los tasadores inmobiliarios pueden ser especialistas autorizados por el estado, que se dedican a actividades de valoración y cuyas actividades incluyen:

- Elaboración de informes de tasación para empresas de tasación;
- Tasación del costo de un objeto hipotecario para bancos y entidades crediticias (esta es la actividad principal del tasador);
- Evaluación de carteras de fondos inmobiliarios;
- Valoración de activos de compañías de seguros.

Los tasadores autorizados por el estado no tienen derecho a realizar ninguna otra actividad profesional, salvo la evaluación.

Tasador inmobiliario y agente de seguros certificados

Además, también existen los tasadores y agentes de seguros certificados. Para esta categoría de tasadores el campo de actividad incluye:

- Determinación del valor de mercado de un objeto inmobiliario a solicitud de clientes privados para sus propios fines;
- Asesorar a los clientes sobre cuestiones de precios al comprar / vender un objeto;
- Pde informes de evaluación para clientes internacionales;
- Elaboración de informes de tasación para inversores de bancos extranjeros.

Los tasadores y agentes de seguros certificados pueden combinar sus actividades de tasación con otro trabajo profesional, pero que no caigan dentro de la competencia exclusiva de tasadores autorizados por el estado.

¿Qué factores influyen en la tasación inmobiliaria?

Hay varios factores que afectan el valor de una propiedad y entre los principales se incluyen:

Valor y evolución del mercado

Respecto al valor inmobiliario y la dinámica del mercado, el experto parte de la situación y las tendencias del mercado en términos de compraventa de vivienda y del precio medio de los inmuebles.



Orientación, área y distribución

En esta etapa se estima el área de la vivienda, el número de habitaciones y cómo se distribuye el espacio. La orientación (hacia donde dan las ventanas) y el tipo de vivienda también afectan la valoración de la propiedad.

La edad del objeto

Por lo general, una casa nueva tiene un valor más alto que las propiedades del mercado secundario. Si el edificio es de valor arquitectónico, la situación es la contraria.

Estado de conservación del inmueble

Se tiene en cuenta si la vivienda se está reformando, si es un edificio nuevo o si necesita reforma.

Edificación, instalaciones y materiales de construcción

Tipo de construcción, "comodidades" establecidas y materiales de construcción. Ascensores, áreas comunes (piscina, canchas de tenis, etc.), tipos de calefacción y acabados son algunos de los aspectos que se evalúan en esta etapa.

Zona

La zona en la que se ubica la vivienda es clave para determinar su valor. **La proximidad al transporte público, hospitales, escuelas, parques y centros comerciales también afecta la puntuación.**



Eficiencia energética

El Certificado Energético es obligatorio en España desde 2013 y mide el estado energético de una vivienda en una escala de A (más eficiencia) a G (menor eficiencia). **Cuanto más eficiente energéticamente sea una casa, mayor será su costo.**

Informe de tasador inmobiliario

El tasador inmobiliario analiza las características del inmueble y, con base en determinados parámetros, establece su valor.

Además, los documentos oficiales relacionados con la propiedad y su historial catastral deben adjuntarse a la tasación de la propiedad.

Preparación de un informe de tasación

Al preparar un informe de tasación, el tasador inspecciona la propiedad directamente en su ubicación, examina el área, la infraestructura, el estado técnico de la instalación, la disponibilidad y calidad de las reparaciones y otras condiciones generales.

También realiza análisis de mercado de acuerdo con información que ya existe en el mercado de tasación, y establece costos de reposición o de rehabilitación del inmueble y valor legal máximo.

El tasador incluye en su informe información sobre 3 transacciones similares o información sobre 6 tipos similares de propiedad en el mercado. **Estos datos deben tomarse de los últimos 12 meses anteriores a la elaboración del informe.**

El perito tasador está obligado a explicar por qué los objetos proporcionados para la comparación son comparables al objeto de la tasación.



Validez del informe de tasador inmobiliario

El Informe de tasación, hecho por orden de una persona jurídica (banco) o un particular (prestatario) tiene una validez de 3 meses.

Además del precio de la propiedad, en su informe el perito tasador también indica el período durante el cual la vivienda puede venderse en el mercado al precio especificado.

Si el plazo lo establece el cliente, el tasador en su informe determina el precio al que se encontrará para un comprador para ese período.

Al mismo tiempo, el cliente recibe no promesas verbales de lo más caras posibles y / o vender la propiedad lo antes posible, sino un documento específico que enumera los requisitos del cliente y justifica el precio indicado por el tasador.

Por otro lado, el tasador puede dar una recomendación para trabajos de reparación o acabado, lo que ayudará a vender el apartamento o la casa a un precio más alto; predecir cómo afectará al momento de la venta del inmueble, por ejemplo, su remodelación.

Requisitos de informes de expertos

La legislación española contiene una serie de requisitos obligatorios para los informes de valoración de inmuebles residenciales.

Un informe que en realidad consta de al menos 50 páginas (en algunos casos, más de 200) no debe contener interpretaciones ambiguas o engañosas.

Debe contener la información necesaria para una interpretación completa e inequívoca de los resultados de la evaluación.

En los últimos años, la información electrónica se ha generalizado. Sin embargo, de acuerdo con la legislación vigente, dicho informe debe estar firmado con firma electrónica digital.



¿Cuánto cuesta la tasación y es necesario pagarla?

Los servicios de un tasador son los servicios de un especialista altamente calificado. Y su precio es de varios cientos de euros, la cantidad es realmente bastante grande.

Pero, ¿Es obligatorio pagarlo? En caso de que quiera conocer el coste de una vivienda, tiene dos opciones para elegir:

- Si planea obtener una hipoteca, una tasación de bienes raíces independiente es un requisito previo para emitir un préstamo, por lo que aún tiene que gastar dinero;
- Si desea evaluar la propiedad inmobiliaria que ya tiene o averiguar el costo aproximado de un objeto que le interesa, puede acudir a los servicios de evaluación preliminar, que son brindados sin cargo por las empresas inmobiliarias.

Por tanto, tiene sentido recurrir a los servicios de un tasador cuando se necesita un documento oficial. O en el caso de que haya tomado una decisión de compra con firmeza y quiera saber exactamente el precio actual de la propiedad elegida.

Finalmente, recuerde que, sin los servicios de un tasador, no se puede comprar una propiedad en España. **Por lo tanto, busque agentes inmobiliarios con experiencia que estén bien versados en las políticas y tasadores bancarios locales.**

Además, hay que tener en cuenta que una tasación de la propiedad, como documento oficial y no informativo, suele tener una validez de 3 meses.

Por ello, si necesita los servicios de un tasador inmobiliario considere la fecha más cercana posible para la solicitud.

Para cualquier tipo de asesoramiento no dude en contactar a [Gabineteperitos.com](https://gabineteperitos.com), en donde el perito José Luis Martir Millán directamente le atenderá.