

VIVIENDA

Todo lo que hay que saber sobre las tasaciones para hipotecas

ANA PASTOR (EL BOLETÍN)

09/03/2019 | Actualizado a las 07:32 CET



-
- El comprador debe conocer los riesgos de una tasación superior o inferior al precio de venta
 - Los tasadores prevén un menor ritmo de crecimiento por el bache en la constitución de hipotecas



Tasar la vivienda que vamos a [comprar](#) es un **requisito obligatorio e indispensable a la hora de pedir una hipoteca**. No hay otra alternativa. El banco siempre exigirá que se lleve a cabo una tasación hipotecaria oficial para determinar el valor real del inmueble y poder establecer cuánto dinero puede prestar a quien solicita financiación, siendo además una buena manera de saber si lo que el propietario pide por la casa se aproxima a su valor real, afirma **Miquel Riera, experto en hipotecas de HelpMyCash**.

José Vicente Rubio, director de Formación de Tinsa, señala que la "tasación tiene por objeto **determinar el valor de mercado o hipotecario de un inmueble**, independientemente del precio de compraventa. Es, por tanto, un procedimiento independiente de comprador y de vendedor, en el que "un experto determina un valor a partir de la situación de mercado, las características de la vivienda y de otros inmuebles comparables".

"Una tasación con fines hipotecarios es un informe que sirve de instrumento para proteger los intereses de los tres actores implicados en una operación de préstamo hipotecario"

Paloma Arnaiz, secretaria general de la AEV (Asociación Española de Análisis de Valor), asociación que integra a 23 sociedades de tasación que efectúan el 90% de las valoraciones realizadas en España, explica que "una tasación con fines hipotecarios es un informe que sirve de instrumento para proteger los intereses de los tres actores implicados en una operación de préstamo hipotecario". Los del **banco** que concede el préstamo, ya que "a través de la tasación se asegura de que el bien que sirve de garantía de devolución de dicho préstamo tiene un valor con el que le sería posible recuperar las cantidades prestadas". Los del cliente que solicita el préstamo, puesto que "es a partir del resultado de la tasación como se determina el valor de subasta en caso de una posible ejecución, de manera que dicho valor no sea fijado unilateralmente por el banco". Y los de los inversores que adquieren títulos hipotecarios (instrumentos de refinanciación) emitidos por los bancos.

MENOS TASACIONES

La secretaria general de la AEV informa que "los últimos datos disponibles sobre la actividad tasadora arrojaron un incremento interanual del 8,18% en el número de tasaciones de vivienda realizadas con fines hipotecarios para el conjunto de los tres primeros trimestres de 2018 (casi 24.000 viviendas más que en el mismo ciclo del año anterior)". Un tendencia al alza que Arnaiz teme que puede romperse. Aunque no se dispone de los datos de cierre del año, **cabe esperar una disminución del ritmo de crecimiento que la actividad tasadora había venido experimentando en los dos ejercicios anteriores** "a causa del notable bache en la constitución de hipotecas que el INE ha registrado en los últimos meses del año, y que ha tenido su origen en la incertidumbre creada entre bancos y clientes por las sentencias judiciales sobre el pago del **impuesto de AJD**".

Desde Tinsa puntualizan que no es la tasación la que debe estar homologada, sino que lo que confiere a la tasación validez como garantía hipotecaria es el estar realizada por una **sociedad de tasación homologada por el Banco de España**. Para realizar una tasación hipotecaria, un tasador debe desplazarse hasta el inmueble que va a valorar y llevar a cabo una serie de comprobaciones: localización, calidades, estado de conservación y superficies del inmueble (realizando una medición de sus estancias). También recogerá otra serie de datos relativos a las instalaciones, los acabados o el estado de ocupación y explotación.

Por otro lado, utiliza la documentación registral, catastral y urbanística del inmueble para realizar un **análisis jurídico y legal del estado de la propiedad**. Finalmente, realiza un estudio de mercado de bienes similares (denominados "comparables") y, a partir de las conclusiones de dicho estudio, establece el valor de tasación del inmueble.

Posteriormente, el informe es remitido a una sociedad de tasación homologada por el Banco de España, la cual realiza una **revisión técnica y formal de su contenido**, y analiza si el valor indicado por el tasador es coherente con las características y ubicación del bien, utilizando para ello la información de amplias bases de datos de operaciones, tasaciones y ofertas de que disponen.

CUÁNDO SE REALIZA

Paloma Arnaiz indica que aunque, en general, las tasaciones se suelen solicitar una vez tomada la decisión de compra de un inmueble, los informes de tasación son documentos de gran valor para conocer más a fondo un inmueble en el que se está interesado, por lo que puede ser muy conveniente disponer antes de ella. "A través de un informe de tasación se podrá conocer cuál es exactamente la superficie del inmueble que se adquiere (que en muchas ocasiones es incorrecta o está desactualizada en las escrituras y en el Catastro), se tendrá acceso a los comentarios de un técnico sobre el estado general del inmueble y sus calidades, y se podrá conocer de antemano qué problemas legales, urbanísticos o jurídicos podrían afectar al bien y a su valor presente y futuro", argumenta. Y en el mismo sentido se expresa el representante de Tinsa, que califica de "interesante, y de hecho cada vez más gente lo hace, es **contar con el apoyo previo de una tasación** para evitar, por ejemplo, cerrar un contrato de compra por un **precio superior al valor de mercado**, ya que si luego la tasación arroja un valor inferior la cuantía de la hipoteca no será suficiente para afrontar la compra.

"No se puede dar un valor objetivo a una vivienda de segunda mano. Cinco tasadores darían a una misma casa darán cinco tasaciones diferentes"

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, comparte los argumentos de que una tasación previa puede ayudar al interesado a hacerse una idea de cuánto cuesta la casa antes de comprar. "**El problema es que cuesta dinero**", matiza. Por ello, el representante de esta red de agencias aconseja ver muchas casas en la misma zona y de similares características para saber si lo que nos piden es el precio del mercado y, algo muy importante, "que el comprador condicione la señal dada por el piso a que el banco nos conceda la hipoteca, con lo que recuperaríamos el dinero en el caso de que el precio de la casa sea muy inferior al valor de la tasación y veamos que el vendedor nos está tomando el pelo".

La cuestión, según el representante de Alfa Inmobiliaria, es que a diferencia de la obra nueva "**no se puede dar un valor objetivo a una vivienda de segunda mano**", y dice que si por ejemplo se pide a cinco tasadores que valoren una misma casa darán cinco tasaciones diferentes y habrá una diferencia de "entre un 5% y un 10% entre la más alta y más baja". Por

eso no es de extrañar que, según sus datos, “el valor de tasación y precio real de la vivienda solamente coincidan en un 20% de los casos”, y alerta de que esta realidad puede suponer serios inconvenientes para el comprador.

¿SUPERIOR O INFERIOR?

Miquel Riera, experto de HelpMyCash, explica que lo primero que hay que saber es que los bancos se dividen a la hora de **conceder hipotecas** entre los que dan el 80% de la tasación, los que dan el 80% del precio de compra venta y los que dan una hipoteca por el 80% del menor de estos dos valores. Señala que lo más habitual es que las entidades financieras utilicen esta tercera opción que “es la menos arriesgada para ellas”.

Los expertos consultados coinciden en señalar que el hecho de que la tasación que esté **por debajo del valor de compra de un inmueble** podría generar al comprador dificultades para financiar la compra de la vivienda. Subrayan que si se compra una vivienda por un precio superior al valor de tasación, el comprador deberá tener ahorros previos que cubran la diferencia de valor entre la financiación que le aporte el banco y el precio de compra. Y añaden que el hecho de que “esto ocurra podría ser signo de que se está adquiriendo una vivienda por encima de su precio de mercado o bien por **un valor no sostenible en el tiempo** (valor hipotecario), lo que debería motivar al comprador a “evaluar si el mercado en el que compra está recalentado”, tal y como alertan desde la AEV.

¿Y que ocurre en el caso contrario, es decir si el precio de compra es inferior al valor de tasación? En este caso el comprador tendrá mayor holgura para, si le interesa o lo necesita, financiar una mayor proporción del precio de compra, ya que el comprador podrá financiarse por encima del valor de mercado de la vivienda. Una situación “aparentemente ideal” que tiene sus riesgos, en opinión de Tinsa, ya que “aunque podrá materializar la compra, el comprador debe tener en cuenta que cuanto mayor cantidad financie, más acabará pagando (capital e intereses asociados) por la vivienda”. Y añaden que “en caso de que el comprador tuviera que vender la vivienda en el corto plazo, podría tener dificultades para venderla por un precio que cubra toda la deuda asumida”. “En caso de tener que vender la casa puedes no obtener suficiente dinero para saldar la deuda hipotecaria, y lo mismo ocurre en el supuesto de no poder pagarla y que te enfrentes a un embargo, ya que dado que el valor de la vivienda es inferior **te quedarás sin casa y con deuda**”, añade el experto en hipotecas de HelpMyCash.

El directivo de Alfa Inmobiliaria cree que la tasación por encima del precio de venta es **ventajosa para la entidad financiera**, “que se asegura unos beneficios estables por su inversión durante los años que dure el préstamo, así como los aportados por la venta cruzada por la contratación de seguros del hogar, seguros de vida, etc.”, motivo que “ha llevado a que recientemente el Banco de España pidiera prudencia a las compañías para que no vuelvan las sobrevaloraciones al sector”.

Desde la AEV no están de acuerdo con esta afirmación. Paloma Arnaiz no considera que un valor de tasación por encima del valor de compra beneficie a los bancos, ya que cree acarrearía sobre todo un mayor riesgo para la entidad financiera, en caso de que decidiera conceder un importe de financiación muy próximo al 100% del valor de la compra, pues este tipo de financiaciones suelen acarrear **mayores niveles de morosidad**.

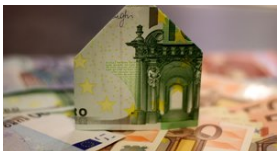
PROBLEMAS CON HACIENDA

Otros aspecto que no debe perder de vista el comprador que adquiere un piso por un precio inferior al valor de tasación es que Hacienda puede estimar que **se han pagado menos impuestos de los correspondientes y reclamar la diferencia**. La AEV subraya que eventualmente, pueden surgir complicaciones fiscales si Hacienda estima que el valor sobre el que deberían haberse girado los impuestos es el valor de tasación y no el de compraventa o escritura. Para evitar esta situación, conviene consultar la valoración previa de la autoridad fiscal y ajustar, como mínimo, el pago del impuesto a esa valoración.

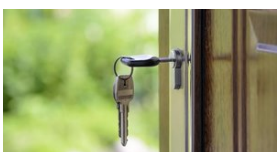
Un riesgo fiscal del que también advierte el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Recuerda que "si bien el precio de una vivienda debe ser fijado libremente por el propietario, pues así lo establece el principio de autonomía de la voluntad que rige nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a los contratos privados, **el precio de la vivienda no puede ser inferior a su valor fiscal**". Y, en ese caso, las consecuencias para el comprador pueden suponer una penalización a la hora de liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Finalmente, Miquel Riera aconseja "**aprender de los errores**" cometidos durante el boom inmobiliario. Pide no caer en la tentación y tener sumo cuidado si se baraja pedir un préstamo al consumo paralelamente a la hipoteca, para cubrir la falta de ahorros o, por ejemplo, reformar o amueblar el piso. Lo califica de "**práctica poco aconsejable**" y recuerda que si se hace hay que asegurarse siempre de que la suma de las dos cuotas no supere el 35% de los ingresos de la familia, ya que si se supera este límite, estaríamos incurriendo en "**un endeudamiento peligroso**".

RELACIONADO



Manual para invertir en 'ladrillo' si eres un pequeño o mediano ahorrador



Radiografía de la vivienda nueva: casas sin gente y gente sin casa



Cómo adquirir una vivienda sin contar con el banco