

Pisos al día y más

 (<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.vocento.pisos>)

 (<https://itunes.apple.com/us/app/pisos.com/id572483925?mt=8>)

ANÚNCIATE GRATIS

Publicidad

[Inicio \(/aldia/\)](/aldia/)

[Inmobiliario \(https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/\)](https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/)


[Hogar \(https://www.pisos.com/aldia/hogar/\)](https://www.pisos.com/aldia/hogar/)

[Data \(https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/junio2019/1634553/\)](https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/junio2019/1634553/)

[Hipotecas \(https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/hipotecas/\)](https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/hipotecas/)

[Somos \(https://www.pisos.com/aldia/somos/\)](https://www.pisos.com/aldia/somos/)

## ¿Por qué la ley Hipotecaria insiste en que el comprador pague los gastos de tasación?

COMPARTIR  ([http://twitter.com/share?url=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-hipotecaria-gastos-de-](http://twitter.com/share?url=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-hipotecaria-gastos-de-tasacion%2F1634465%2F)

[tasacion%2F1634465%2F](http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-hipotecaria-gastos-de-tasacion%2F1634465%2F)  ([http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-](http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-hipotecaria-gastos-de-tasacion%2F1634465%2F)

[hipotecaria-gastos-de-tasacion%2F1634465%2F](http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww.pisos.com%2Faldia%2Fley-hipotecaria-gastos-de-tasacion%2F1634465%2F))

COMENTAR



- Las tasaciones de vivienda con finalidad hipotecaria aumentan un 10% (<https://www.pisos.com/aldia/las-tasaciones-de-vivienda-con-finalidad-hipotecaria-aumentan-un-10/1630710/>)

- Las tasaciones para garantía hipotecaria subieron en 2017 un 24% (<https://www.pisos.com/aldia/las-tasaciones-para-garantia-hipotecaria-subieron-en-2017-un-24/1627532/>)

## E. Esparza (<https://www.pisos.com/aldia/author/colaborador5/>)

3 JUNIO, 2019

La ley Hipotecaria (<https://www.pisos.com/aldia/ley-hipotecaria-subiran-las-hipotecas/1634118/>) que entra en vigor este mes fija de forma definitiva quién tiene que pagar los gastos asociados a la constitución de la hipoteca. El cliente, que hasta ahora pagaba notaría, tasación, gestoría, registro e IAJD, solo tendrá que pagar los **gastos de tasación** de la vivienda. Los bancos pagarán el resto, aunque algunos han lanzado ofertas comerciales asumiendo también la tasación.



Los gastos de formalización de la hipoteca son uno de los asuntos que más litigiosidad han generado en los últimos años, hasta el punto de provocar un cambio total de la situación. Antes, el cliente tenía que pagar todos los gastos para demostrar que tenía garantías suficientes para devolver el **préstamo hipotecario**. Ahora, los bancos tienen que pagar ahora por ley todos los costes, pero la ley Hipotecaria reserva la **tasación de la vivienda** al cliente. ¿Por qué motivo?

Si el cliente paga los gastos de tasación, tendrá mayor capacidad para negociar la hipoteca

Una de las ventajas de que el comprador pague la tasación es que así podrá **negociar la hipoteca** en distintas entidades financieras para ver quien ofrece mejores condiciones “con el coste de una única tasación”, apunta Estanislao de la Quadra Salcedo, director general de Gloval Valuation. “Quien paga la tasación es el dueño”, como señala Paloma Arnaiz, gerente de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), por eso “si la paga el comprador puede utilizarla para negociar su hipoteca con varios bancos”, pero no podría hacerlo si la tasación la paga el banco porque será propiedad del banco.

Al disponer el comprador de la tasación puede negociar simultáneamente con diferentes bancos. Esto supone un ahorro de costes. “La competencia termina revirtiendo en mejores condiciones para el cliente”, apunta José Vázquez Seijo, presidente de Euroval, y de tiempo en el proceso de compra. Además, si la tasación se hace al inicio, puede servir para **rebajar el precio de compra** o incluso para “anular la compra si detecta una superficie menor de la anunciada, un cerramiento que no cumple la normativa urbanística, deficiencias en la construcción o un uso del inmueble diferente a vivienda”, matiza Vázquez.

El informe de tasación no solo sirve para conseguir una hipoteca: situación registral, estado de conservación, etc.

En general, la valoración se emplea para saber cuánto dinero nos prestará el banco para la compra de la vivienda. “La entidad financiera usa la tasación para comprobar que la vivienda es una garantía suficiente para el préstamo hipotecario”, señala Germán Pérez Barrio, presidente de Uve Valoraciones. Sin embargo, el **informe de tasación** contiene mucha más información útil para el comprador. “Permite comprobar que la situación registral de esa vivienda es correcta y que no pesa sobre la misma ninguna infracción urbanística”, señala De la Quadra-Salcedo.

En el informe de valoración se incluye mucha información útil. Desde la superficie de la vivienda y el **estado de conservación** hasta los planos del inmueble o posibles problemas del edificio o de la propia vivienda. Igualmente, hay algo de especial importancia para el comprador: el valor de subasta de la vivienda por si el banco ejecuta la hipoteca como consecuencia del impago de las cuotas hipotecarias. “El valor de tasación de la vivienda se utiliza como base para calcular el valor en la subasta en caso de adjudicación. El comprador tiene que conocer ese valor previamente y estar de acuerdo cuando se inscriba la hipoteca en que el valor de subasta esté basado en ese valor de tasación”, apunta Arnaiz.

¿Por qué algunos bancos quieren pagar también los gastos de tasación? Primero se capta al cliente y luego se repercute el gasto

Algunas entidades financieras han empezado a lanzar ofertas comerciales haciéndose cargo de todos los gastos, incluida la tasación. No obstante, la letra pequeña recoge que tiene que hacerse con la tasadora propuesta por el banco y firmarse el préstamo. Es una  **cuestión de marketing**, “una estrategia comercial que persigue captar clientes, ya que supone reducirle al comprador sus gastos en 300 o 400 euros, que es el coste medio de una tasación”, apuntan desde Tinsa. Al final, el banco repercutirá este gasto en el cliente “subiendo un poco el tipo de interés”.

Además, esta oferta de las entidades puede tener algunos “efectos colaterales” que el cliente debe valorar, ya que al no ser propietario del informe el cliente, pierde la posibilidad de negociar con distintas entidades. Igualmente, “se genera una percepción de vinculación directa entre el banco y la tasadora que supone desandar el camino recorrido en los últimos 38 años de  **mayor transparencia**, desvinculación e independencia de las sociedades de tasación”, señalan desde Tinsa. Desde el punto de vista del cliente “se debería sentir más seguro pagando la tasación porque tiene más conocimiento de cómo se valora su vivienda al disponer del informe completo de la valoración”, según Pérez Barrio.

El cliente no sabe que puede elegir la tasadora. No hay obligación de aceptar la que propone el banco.

La normativa actual permite al cliente elegir la empresa de tasación que más le convenga. La única exigencia es que sean **tasadoras homologadas y registradas por el Banco de España**. Sin embargo, sigue siendo habitual que el cliente deje en manos del banco la tarea de la valoración. En muchos casos, esto se produce porque el consumidor desconoce que puede contratar directamente este servicio a cualquier tasadora.

“Normalmente, los bancos recomiendan a los compradores aquellas empresas con las que trabajan”, señalan en Gloval Valuation, pero también hay casos en los que **el comprador hace caso omiso a esta recomendación** y elige otra tasadora, “en esas ocasiones es habitual que el banco realice una segunda tasación por su cuenta”.

Ser dueño de un informe de tasación realizado por una empresa no vinculada al banco resulta muy recomendable

Tras la crisis, y ante el endurecimiento de las condiciones de financiación, aumentaron las contrataciones directas de las tasaciones por los compradores antes de la firma del contrato de arras para saber al crédito que podían optar, según el valor de la tasación. “Casi un 30% de las valoraciones que se aportaban a un **crédito inmobiliario** las traía el propio cliente”, apunta Pérez Barrio, “esto ha disminuido ahora al pagar el banco la tasación”.

Muchos compradores dejan por comodidad en manos del banco la tasación aunque paguen este gasto “porque pueden conseguir un precio mejor por los acuerdos comerciales que tienen los bancos y las tasadoras”, señala Arnaiz. La  **contratación online de la tasación** también ha contribuido a facilitar que el cliente lo haga sin recurrir al banco, aunque los que prefieren contratar directamente a la tasadora son los compradores que consultan con varias entidades para disponer del informe completo. La AEV recomienda que sea el cliente quien pague la tasación para ser el dueño del informe.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS

Vivienda  
(<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/vivienda/>)

Hipotecas  
(<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/hipotecas/>)

(<https://www.pisos.com/aldia/las-tasaciones-con-fines-hipotecarios-aumentaron-un-67-en-2018/1633902/>)

Las tasaciones con fines hipotecarios aumentaron un 6,7% en 2018 (<https://www.pisos.com/aldia/las-tasaciones-con-fines-hipotecarios-aumentaron-un-67-en-2018/1633902/>)

(<https://www.pisos.com/aldia/aumenta-la-concesion-de-hipotecas-que-superan-el-80-del-valor-de-tasacion/1633103/>)

Aumenta la concesión de hipotecas que superan el 80% del valor de tasación (<https://www.pisos.com/aldia/aumenta-la-concesion-de-hipotecas-que-superan-el-80-del-valor-de-tasacion/1633103/>)

## Y ADEMÁS

Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/>)

¿Qué españoles deben esforzarse más para comprar una vivienda? (<https://www.pisos.com/aldia/que-espanoles-deben-esforzarse-mas-para-comprar-una-vivienda/1629063/>)

¿Qué gastos podemos reclamar en una hipoteca? (<https://www.pisos.com/aldia/que-gastos-podemos-reclamar-en-una-hipoteca/1627714/>)

Las tasaciones para garantía hipotecaria subieron en 2017 un 24% (<https://www.pisos.com/aldia/las-tasaciones-para-garantia-hipotecaria-subieron-en-2017-un-24/1627532/>)

7 opciones para los compradores sin ahorro previo (<https://www.pisos.com/aldia/7-opciones-para-los-compradores-sin-ahorro-previo/703358/>)



## Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

He leído el [aviso legal](http://www.pisos.com/AvisoLegal) y la [política de privacidad](http://www.pisos.com/AvisoLegal) (<http://www.pisos.com/AvisoLegal>)

SUSCRIBIRME

Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/>)

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/alquiler/>)

Arquitectura  
(<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/arquitectura/>)

Economía (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/economia/>)

Empresas (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/empresas/>)

Famosos (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/famosos/>)

Hipotecas (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/hipotecas/>)

Inversión (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/inversion/>)

Vacacional  
(<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/vacacional/>)

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/inmobiliario/vivienda/>)

Data  
(<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/junio2019/1634553/>)

Informes  
(<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/junio2019/1634553/>)

Hogar (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/>)

Bricolaje (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/bricolaje/>)

Complementos  
(<https://www.pisos.com/aldia/hogar/complementos/>)

Decoración (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/decoracion/>)

Diseño (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/disenio/>)

Estancias (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/estancias/>)

Jardinería (<https://www.pisos.com/aldia/hogar/jardineria/>)

Somos (<https://www.pisos.com/aldia/somos/>)

TAMBIÉN EN TU MÓVIL  (<https://www.pisos.com/movil/>)

PARA ANDROID (<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.vocento.pisos>)

PARA IOS

(<https://twitter.com/pisoscom>)

(<https://www.facebook.com/pisoscom>)

(<https://itunes.apple.com/us/app/pisos.com/id572483925?mt=8>)

CORPORATIVO

SECCIONES

MEDIOS VOCENTO

Sobre pisos.com  
(<https://www.pisos.com/sobrepisos.com/>)

Publica tu anuncio  
([https://gestion.pisos.com/pta/pta\\_paso1.aspx](https://gestion.pisos.com/pta/pta_paso1.aspx))

abc.es (<http://www.abc.es/>)

avanzaentucarrera.com  
(<http://www.avanzaentucarrera.com/>)

laverdad.es  
(<http://www.laverdad.es/>)

Contactar  
([https://www.pisos.com/sobrepisos.com/ptas/ptas\\_contacto.aspx](https://www.pisos.com/sobrepisos.com/ptas/ptas_contacto.aspx))

Hipotecas  
(<https://www.pisos.com/hipotecas/>)

(<http://www.finanzas.com/>)

autocasion.com  
(<http://www.autocasion.com/>)

larioja.com  
(<http://www.larioja.com/>)

Sala de prensa  
(<https://www.pisos.com/saladeprensa/>)

Servicios  
(<https://www.pisos.com/servicios/>)

(<http://www.mujerhoy.com/>)

elcorreo.com  
(<http://www.elcorreo.com/>)

elnortedecastilla.es  
(<http://www.elnortedecastilla.es/>)

Mapa web  
(<https://www.pisos.com/mapaweb/>)

Pisos al día  
(<https://www.pisos.com/aldia/>)

(<http://www.infoempleo.com/>)

diariovasco.com  
(<http://www.diariovasco.com/>)