

**Tribuna**

# La tasación hipotecaria como escudo del consumidor

**PALOMA ARNAIZ  
PÉREZ-VILLAMIL**Arquitecto y secretaria general  
de la Asociación Española  
de Análisis de Valor (AEV)

**A** menudo se suele asociar la necesidad de disponer de la tasación de una vivienda con un requerimiento del banco a la hora de solicitar un préstamo hipotecario. Y, en efecto, lo es, pero no por ello deja de proporcionar importantes ventajas a su solicitante, siendo este uno de los motivos principales por los que la recién aprobada Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario deriva su coste al consumidor y no al banco.

Aunque originalmente las tasaciones se concibieron como herramientas destinadas a mitigar los riesgos de bancos e inversores, actualmente constituyen productos de alto interés para los clientes, pues protegen, son el escudo de sus intereses frente a los de la entidad financiera, al ser emitidas por empresas independientes y ajenas a las operaciones.

Por ello, interesa al consumidor no solamente asumir su coste (adquiriendo así la propiedad del informe y utilizarlo para negociar su hipoteca con distintos bancos), sino hacer uso efectivo de la tasación incluso en las fases previas a la constitución de la hipoteca.

A través de su lectura detallada, el comprador podrá conocer los aspectos más relevantes de la vivienda. El valor de mercado del inmueble, que no es baladí. Además, conocer de antemano el valor de tasación de un inmueble proporciona al comprador (o al vendedor) la posibilidad de negociar con mejor conocimiento de causa el precio de compra.

Otro dato importante es la superficie del inmueble, que en muchísimas ocasiones es incorrecto o está desactualizado. Como anexo al informe de tasación se obtendrá un plano a escala de la

vivienda, de mucha utilidad para, por ejemplo, estudiar la viabilidad de reformas.

Las tasaciones denotan si existen diferencias significativas entre la realidad física de la vivienda y su descripción catastral, lo que en algunos casos podría suponer que se esté girando un IBI superior al que correspondería en función de la superficie, antigüedad, calidad... El estado general de conservación del inmueble, sus calidades y la tipología de sus instalaciones, información que es evaluada por un técnico experto, en general arquitecto o arquitecto técnico. Descubre los problemas relevantes en el entorno, el edificio o la propia vivienda, derivados tanto de riesgos naturales como de factores socioeconómicos, y los defectos constructivos que puedan afectar a la habitabilidad.

La tasación detecta y evalúa la adecuación del inmueble a la normativa urbanística, los defectos jurídicos en la inscripción, los riesgos para la estabilidad del valor actual del inmueble, tanto por la evolución de los mercados locales como por el hecho de existir limitaciones propias del inmueble que podrían hacer que, en el futuro, su demanda disminuyera de forma significativa.

Y, en caso de estar arrendada, la repercusión que tiene sobre su valor la renta de contrato que, en función de su importe y de la duración del acuerdo, podría elevar o rebajar el valor del inmueble en el mercado. Por último, el valor de tasación se emplea como base para el cálculo del valor de subasta de la vivienda en caso de que llegase a ejecutarse la hipoteca, por lo que es importante que el prestatario conozca dicho valor y esté de acuerdo en cómo se ha obtenido.