

ARMONIZACION FINALIDADES AEV		1.- OBJETO DE LA TASACIÓN		2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	
Valoración A EFECTOS de		1.1.- FINALIDAD - DEFINICION DEL VALOR CALCULADO	1.2.- ALCANCE DEL INFORME	2.1- NORMAS RESPECTO A LA TASACION Y AL VALORADOR (SOCIEDAD DE TASACION)	2.2.- ESTÁNDARES APLICADOS (Los que procedan en cada caso)
FINALIDADES REGULADAS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO					
A.1.1	TASACIÓN PARA GARANTÍA HIPOTECARIA (CONCESION CRÉDITO HIPOTECARIO) (SERVIR DE GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO MOVILIZABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO)	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL INMUEBLE PARA QUE PUEDA SERVIR DE GARANTÍA HIPOTECARIA DE UN PRÉSTAMO O CRÉDITO MOVILIZABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la Unión Europea como " Valor determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.	El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE Para la Tasación: Orden ECO/805/2003 Sobre la Sociedad de Tasación RD 775/19987 Reglamento interno conducta	- Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
A.1.2	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas, informadas e independientes. El valor razonable no tiene en cuenta los costes de transacción en los que se pueda incurrir si se enajena el inmueble tasado. (NIIF 13 DEL 2013)	Al no tener que acogerse directamente a una normativa genérica no parece obligatorio especificar su alcance. En todo caso, las limitaciones al uso de las tasaciones las fija cada sociedad según las especificaciones contractuales pactadas con el cliente.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE, aunque sea de manera indirecta, pues en el caso de las encargadas por una entidad de crédito, se aplica lo especificado por la Circular del Banco de España 4/2004 , y muy en particular, además de lo establecido en sus Normas 26ª sobre Activos Tangibles y 14ª sobre el Valor Razonable, el contenido específico del tercer párrafo del apartado 5 de la citada norma 14ª, que establece lo siguiente que "En el supuesto de inmuebles localizados en España el valor razonable estimado por el consejo de administración de la entidad no podrá superar al valor hipotecario concluido por valoraciones efectuadas a partir de lo preceptuado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para la finalidad del artículo 2.a), realizadas por sociedades de tasación independientes inscritas en el Registro Oficial del Banco de España....." Sobre la Sociedad de Tasación - RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	*Orden ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe - Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
A.1.3	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL INMUEBLE A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la Unión Europea como " Valor determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.	El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE Para la Tasación: - Orden ECO/805/2003 y la CBE 4/2004, muy en particular, además de lo establecido en sus Normas 26ª sobre Activos Tangibles y 14ª sobre el Valor Razonable, el contenido del tercer párrafo del apartado 5 de la citada norma 14ª, que establece lo siguiente que "En el supuesto de inmuebles localizados en España el valor razonable estimado por el consejo de administración de la entidad no podrá superar al valor hipotecario concluido por valoraciones efectuadas a partir de lo preceptuado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para la finalidad del artículo 2.a), realizadas por sociedades de tasación independientes inscritas en el Registro Oficial del Banco de España....." Sobre la Sociedad de Tasación: RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	- Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
A.1.4	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN PRÉSTAMO DUDOSO	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DE UN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO CALIFICADO COMO DUDOSO POR EL BANCO EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la Unión Europea como "Valor determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.	El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración. Si para la valoración no se ha podido acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario, y, además, requerirá de una advertencia especial por las asunciones que se hayan hecho por esa causa.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE Para la Tasación: Orden ECO/805/2003 - La CBE 4/2004 cuya letra H del número 1 del ANEJO IX, establece lo siguiente: " Los requerimientos de tasación para estimar el valor de los derechos reales que sirven de garantía en las operaciones calificadas como «activos dudosos», así como los recibidos en pago de deudas , serán realizados por sociedades de tasación independientes y, para los activos localizados en España, conforme a la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, y efectuadas por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España". Sobre la Sociedad de Tasación - RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	- Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
A.1.5	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DE UN BIEN ADJUDICADO O RECIBIDO EN PAGO DE DEUDAS POR UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. EL VALOR DE MERCADO O VENAL se define en la Orden ECO 805/2003 como "El precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente, en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta." .	No se incluyen los costes estimados de venta del inmueble. Si para la valoración no se ha podido acceder al interior del inmueble, la valoración requerirá de una advertencia especial por las asunciones que se hayan hecho por esa causa.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE Para la tasación: - Por la CBE 4/2004, cuyo número 32 del apartado IV del ANEJO IX establece lo siguiente: "El valor por el que deben ser reconocidos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre: a) el valor contable de los activos financieros aplicados, esto es, su coste amortizado, teniendo en cuenta el deterioro estimado con la metodología de la sección III de este anejo, y en todo caso un mínimo del 10 %, y b) el valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10 % de dicho valor." Sobre la Sociedad de Tasación: RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	- Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
A.1.6	VALORACIÓN PARA EL ASESORAMIENTO DEL VALOR HIPOTECARIO DE UN INMUEBLE	DETERMINAR EL VALOR HIPOTECARIO DE UN INMUEBLE EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN definido en la normativa española y de la Unión Europea como " Valor determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. Normalmente estará vinculado a la normativa de solvencia (revisión de valores de préstamos con ponderación reducida) o hipotecaria.	El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble como garantía de un préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración. Si no se ha llevado a cabo visita interior o no se han cumplido otras exigencias de la Orden ECO, la presente valoración no podrá utilizarse para dotar de valor ejecutivo a una garantía hipotecaria o para movilizar un préstamo en el mercado hipotecario.	LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN ESTÁ SUJETA, EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DEL VALOR HIPOTECARIO, A LO ESTABLECIDO EN LA ORDEN ECO/805/2003. La Sociedad de Tasación - RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	- ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe - Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Código Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV

ARMONIZACIÓN FINALIDADES AEV		1.- OBJETO DE LA TASACIÓN		2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	
Valoración A EFECTOS de		1.1.- FINALIDAD - DEFINICIÓN DEL VALOR CALCULADO	1.2.- ALCANCE DEL INFORME	2.1- NORMAS RESPECTO A LA TASACIÓN Y AL VALORADOR (SOCIEDAD DE TASACIÓN)	2.2.- ESTÁNDARES APLICADOS (Los que procedan en cada caso)
OTRAS FINALIDADES REGULADAS					
A.2.1	VALORACIÓN EXPROPIATORIA REGULADA El valor expropiatorio viene normalmente determinado de forma objetiva por normas administrativas y resulta de la aplicación al inmueble de los criterios de valoración recogidos en la legislación del suelo o urbanística.	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR EXPROPIATORIO DEL INMUEBLE El valor expropiatorio viene normalmente determinado de forma objetiva por normas administrativas y resulta de la aplicación al inmueble de los criterios de valoración recogidos en la legislación del suelo o urbanística.	El alcance del presente informe es establecer como valor de tasación el VALOR EXPROPIATORIO del bien inmueble para ofrecer al potencial usuario una referencia del valor del inmueble a efectos del justiprecio. Dicho valor no deberá servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE Para la Tasación: Texto Refundido 2/08 de Ley de Suelo modificado por la Ley 8/2013 de Rehabilitación Regeneración y Reforma Urbana; - RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de Ley del Suelo - Ley de Expropiación Forzosa de 16 diciembre de 1954 y - Reglamento de Expropiación Forzosa 26 abril 1957. - RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Para la Sociedad de Tasación: Real Decreto 775/1997 y Reglamento Interno de Conducta	*- ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe
A.2.2	VALORACIÓN CATASTRAL El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente. El valor catastral se determina, en función de la tipología inmobiliaria de que se trate, a partir de la ponencia de valores catastrales, y la adopción de Módulo básico de Suelo y módulo básico de la construcción correspondiente a la ubicación la tipología inmobiliaria correspondiente y la aplicación de los coeficientes correctores del suelo y la construcción que procedan en cada caso. A partir de dicha estrategia se determina el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. A partir de ambos valores y mediante la aplicación de la fórmula general de la valoración catastral y el factor de localización adecuado a la ubicación, se obtiene el valor catastral del inmueble. Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE, LA BASE IMPONIBLE A EFECTOS DE LIQUIDACIÓN O COMPROBACIÓN DE IMPUESTOS U OTROS ACTOS LEGALES. El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente. El valor catastral se determina, en función de la tipología inmobiliaria de que se trate, a partir de la ponencia de valores catastrales, y la adopción de Módulo básico de Suelo y módulo básico de la construcción correspondiente a la ubicación la tipología inmobiliaria correspondiente y la aplicación de los coeficientes correctores del suelo y la construcción que procedan en cada caso. A partir de dicha estrategia se determina el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. A partir de ambos valores y mediante la aplicación de la fórmula general de la valoración catastral y el factor de localización adecuado a la ubicación, se obtiene el valor catastral del inmueble. Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.	El alcance del presente informe es establecer como valor de tasación una referencia del valor del inmueble a efectos de comprobar o determinar la Base Imponible a efectos de liquidación de impuestos u otros efectos legales. Dicho valor no deberá servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN REGULADA NORMATIVAMENTE **Para la Tasación: Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario - RDL 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. - RDL 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores de suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. - RD 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. - Orden EHA/3118/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. - Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M . Para la Sociedad de Tasación- RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	*- ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe
FINALIDADES NO REGULADAS					
B.1	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR DE MERCADO EL VALOR DE MERCADO O VENAL: "el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente, en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta."	DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE EL VALOR DE MERCADO O VENAL: "el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente, en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta."	Al no tener que acogerse a normativa alguna no se tiene que especificar Alcances. En todo caso, las limitaciones al uso de las tasaciones las fija cada sociedad atendiendo a las especificaciones contractuales pactadas con el cliente y a las asunciones especiales que se hayan establecido.	LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN NO ESTÁ SUJETA A NINGUNA NORMATIVA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA. Sobre La Sociedad de Tasación"- RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	*- ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe (y, en su caso, a la metodología seguida para determinar el valor hipotecario) - Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - etc - Códico ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV
B.2	VALORACIÓN PARA CONOCER EL VALOR NETO REALIZABLE DE UN BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE COMO EXISTENCIAS El Valor neto realizable se define, en la normativa contable española, como "el precio estimado de venta de un activo, en el curso normal de su explotación, menos los costes estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta".	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR NETO REALIZABLE DE UN INMUEBLE El Valor neto realizable se define, en la normativa contable española, como "el precio estimado de venta de un activo, en el curso normal de su explotación, menos los costes estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta".	Al no tener que acogerse a normativa alguna no se tiene que especificar Alcances. En todo caso, las limitaciones al uso de las tasaciones las fija cada sociedad atendiendo a las especificaciones contractuales pactadas con el cliente.	LA PRESENTE TASACIÓN NO ESTÁ SUJETA A NINGUNA NORMATIVA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA. La Sociedad de Tasación"- RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	*- ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe (y, en su caso, a la metodología seguida para determinar el valor hipotecario) - Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Códico Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV
B.3	TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas, informadas e independientes. El valor razonable no tiene en cuenta los costes de transacción en los que se pueda incurrir si se enajena el inmueble tasado. (NIIF 13 DEL 2013)	DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE A FIN DE QUE PUEDA SER OBJETO DE UNA VALORACIÓN CONTABLE APROPIADA EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN, definido en la normativa contable española como el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas, informadas e independientes. El valor razonable no tiene en cuenta los costes de transacción en los que se pueda incurrir si se enajena el inmueble tasado. (NIIF 13 DEL 2013)	Al no tener que acogerse a normativa alguna no es obligatorio especificar su alcance. En todo caso, las limitaciones al uso de las tasaciones las fija cada sociedad según las especificaciones contractuales pactadas con el cliente.	SE TRATA DE UNA TASACIÓN NO REGULADA NORMATIVAMENTE DE MANERA DIRECTA, AUNQUE EN CIERTOS CASOS (NORMATIVA DE LAS SOCIMI, LEY CONCURSAL) SE EXIGE OBLIGATORIAMENTE QUE LA VALORACIÓN LA RELAJE UNA SdT Sobre la Sociedad de Tasación"- RD 775/19987 y Reglamento interno conducta	*-Orden ECO/805/2003 en cuanto a la estructura del Informe - Normas Internacionales de Valoración (IVS) - Normas Europeas de Valoración (EVS) - Libro Rojo (RICS) - Códico Ético AEV - Estándar de Medición AEV - Estándar de Comparables AEV - Estándar Método Residual Dinámico AEV

ARMONIZACION FINALIDADES AEV		3.- PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍA		4.- LIMITACIONES DE LA TASACIÓN
Valoración A EFECTOS de		3.1.- FUENTES DE INFORMACION Y ASUNCIONES ESPECIALES (según proceda)	3.2.- MÉTODOS DE VALORACION UTILIZADOS (Según proceda)	4.- LIMITACIONES DE LA TASACIÓN (En su caso)
FINALIDADES REGULADAS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO				
A.1.1	TASACIÓN PARA GARANTÍA HIPOTECARIA (CONCESION CRÉDITO HIPOTECARIO) (SERVIR DE GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO MOVILIZABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO)	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: - visita interior y exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES (en su caso) "- Hipótesis de edificio terminado (H.E.T); libre de inquilinos y ocupantes; descalificación de VPO en tramitación.	"- Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc. - Método del Coste-Reemplazamiento Bruto para determinar el valor a efectos de Seguro de Incendios y Daños al Continente según la ECO/805/2003 y el RD 716/2009 de 24 de Abril	"- Indicación de si existen condicionantes o advertencias al valor de tasación expuestos en el Informe y Certificado de Tasación. En caso de existir condicionantes también figuraría la indicación siguiente: "En tanto no se levanten los condicionantes la presente tasación no permite la movilización hipotecaria del préstamo al que el inmueble sirva de garantía"
A.1.2	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES Como se valora en función del estado real del inmueble, no tiene cabida asumir circunstancias diferentes a las reales en el momento de la tasación	Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc.	Ver celda en columna 1.2
A.1.3	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES Como se valora en función del estado real del inmueble, no tiene cabida asumir circunstancias diferentes a las reales en el momento de la tasación	Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc.	"- Indicación de si existen condicionantes o advertencias al valor de tasación expuestos en el Informe y Certificado de Tasación. En caso de existir condicionantes también figuraría la indicación siguiente: "En tanto no se levanten los condicionantes la presente tasación no permite la movilización hipotecaria del préstamo al que el inmueble sirva de garantía"
A.1.4	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE UN INMUEBLE QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN PRÉSTAMO DUDOSO	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: - Inspección ocular del exterior - (visita interior) - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES: Como se valora en función del estado real del inmueble, solo pueden tener cabida las asunciones que se hayan hecho sobre la situación interior del inmueble (superficie, programa, estado de conservación. calidades, etc)."	"- Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc.	"- Indicación de si existen condicionantes o advertencias al valor de tasación expuestos en el Informe y Certificado de Tasación. En caso de existir condicionantes (ajenos a los procedentes de la falta de visita al interior) también figuraría la indicación siguiente: "En tanto no se levanten los condicionantes la presente tasación no permite la movilización hipotecaria del préstamo al que el inmueble sirva de garantía"- Condicionantes al valor de tasación expuestos en el Informe y Certificado de Tasación
A.1.5	TASACIÓN PARA UNA ENTIDAD DE CRÉDITO CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR DE MERCADO DE UN INMUEBLE ADJUDICADO O RECIBIDO POR LA ENTIDAD EN PAGO DE DEUDAS	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: - Inspección ocular del exterior - (visita interior) - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES: Como se valora en función del estado real del inmueble, solo pueden tener cabida las asunciones que se hayan hecho sobre la situación interior del inmueble (superficie, programa, estado de conservación. calidades, etc)."	"- Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc.	Ver la celda de la columna 1.2
A.1.6	VALORACIÓN PARA EL ASESORAMIENTO DEL VALOR HIPOTECARIO DE UN INMUEBLE	"Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente: -visita (interior / exterior) - comprobación de superficies -datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc ASUNCIONES ESPECIALES EN SU CASO: La tasación se ha hecho con las siguientes asunciones, que no se corresponden con la realidad física actual del inmuebles, o con la de su situación jurídica o urbanística, o que han sido motivadas por la ausencia de inspección ocular o visita interior..	"- Método del Coste - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; determinación del derecho de superficie; concesiones administrativas; opción de compra, etc.	Además, las limitaciones al uso de las tasaciones las fija cada sociedad según las especificaciones contractuales pactadas con el cliente y a las asunciones especiales que se hayan establecido.



ARMONIZACIÓN FINALIDADES AEV		3.- PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍA		4.- LIMITACIONES DE LA TASACIÓN
Valoración A EFECTOS de		3.1.- FUENTES DE INFORMACION Y ASUNCIONES ESPECIALES (según proceda)	3.2.- MÉTODOS DE VALORACION UTILIZADOS (Según proceda)	4.- LIMITACIONES DE LA TASACIÓN (En su caso)
OTRAS FINALIDADES REGULADAS				
A.2.1	VALORACION EXPROPIATORIA REGULADA	<p>*Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc <p>ASUNCIONES ESPECIALES Este tipo de valoración se realiza sobre el estado y circunstancias actuales del inmueble y por lo tanto no parece que puede realizarse bajo hipótesis diferentes a la realidad actual, física y jurídica.</p>	Normativa expropiatoria y urbanística.	
A.2.2	VALORACIÓN CATASTRAL	<p>*Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc <p>ASUNCIONES ESPECIALES (si procede con arreglo a la normativa catastral)</p>	Normativa catastral	
FINALIDADES NO REGULADAS				
B.1	VALORACIÓN PARA UN ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR DE MERCADO	<p>*Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente, o que han sido motivadas por la ausencia de inspección ocular o visita interior..</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc. 	Ver la celda de la columna 1.2
B.2	VALORACIÓN PARA CONOCER EL VALOR NETO REALIZABLE DE UN BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE COMO EXISTENCIAS	<p>*Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc <p>ASUNCIONES ESPECIALES El valor neto realizable que se estima en este Informe tiene una finalidad contable específica que tiene en cuenta la condición del inmueble como existencias de una explotación económica y no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc. 	Ver la celda de la columna 1.2
B.3	TASACIÓN PEDIDA CON LA FINALIDAD DE CONOCER EL VALOR RAZONABLE DEL BIEN A FIN DE DETERMINAR SU VALOR CONTABLE	<p>*Aportados por el Valorador, los Organismos Oficiales y el Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visita interior / exterior - comprobación de superficies - datos registrales y catastrales - aprovechamiento urbanístico, licencia de obras - régimen de protección pública - contratos de alquiler - cuentas de explotación,..etc <p>ASUNCIONES ESPECIALES Como se valora en función del estado real del inmueble, no tiene cabida asumir circunstancias diferentes a las reales en el momento de la tasación</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Método del Coste o Reemplazamiento - Método de Comparación de Mercado - Método de Actualización de Rentas - Método de Actualización de Flujos de Caja en Explotación Económica - Método Residual Dinámico / Estático - Otros Métodos: Valor máximo legal; Determinación de Derecho de Superficie, Concesión Administrativa, Opción de Compra, etc. 	Ver celda en columna 1.2