



FECHA SOLICITUD:

**DATOS DEL SOLICITANTE:**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	NIF/CIF:
DIRECCIÓN:	POBLACIÓN:
PROVINCIA:	CÓDIGO POSTAL:
PERSONA DE CONTACTO:	TLF CONTACTO:
PERSONA QUE REALIZA EL ENCARGO:	
CARÁCTER CON EL QUE ACTUA:	DNI/NIF:

**DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR:**

TIPO DE INMUEBLE:

RÉGIMEN PROTEC.:  PROTEGIDO  LIBRE

ESTADO ACTUAL:  CONSTRUIDO  EN CONSTRUCCION  OTROS:.....

DIRECCIÓN: MUNICIPIO:

PROVINCIA: CÓDIGO POSTAL:

VALOR QUE EL CLIENTE ASIGNA AL INMUEBLE A TASAR (EXCLUIDOS LOS INTERESES):.....En euros

*Nota: En caso de tratarse de un encargo de más de un inmueble, el cliente deberá enviar en una hoja adjunta los datos correspondientes al resto de inmuebles (según se indica en la anterior tabla).*

El abajo firmante **ENCARGA A SOCIEDAD DE TASACION, S.A.**, que proceda a realizar la tasación del inmueble, arriba reseñado, con la finalidad:

Mercado Hipotecario  Otra finalidad: .....

La tasación se efectuará, de acuerdo con su finalidad, con los criterios, límites y condiciones que se contienen en la hoja adjunta a este documento.

Los honorarios se calcularán conforme a la tarifa que figura adjunta.

Como provisión de fondos de sus honorarios, adjunto les entregó la cantidad de.....€.

Una vez realizada la valoración previo pago de la liquidación restante si la hubiere le enviaremos por correo 1 original, 1 fotocopia y la factura.

FIRMA:

NIF/CIF:

Cláusulas legales

Ambas partes someten cuantas incidencias pudieran surgir del presente contrato expresamente al fuero de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro si distinto.

De conformidad con la normativa vigente sobre Protección de datos, los datos recogidos en el presente formulario constan en ficheros debidamente legalizados de Sociedad de Tasación, S.A. y son recogidos para poder llevar a cabo la realización de la valoración.

En todo caso, le comunicamos su derecho de acceso, oposición, rectificación y cancelación de los mismos, de acuerdo con lo establecido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre dirigiéndose por escrito al Dpto. de Gestión y Calidad - Sociedad de Tasación, S.A. - C/ Conde de Aranda 15, 28001 Madrid.

## CRITERIOS DE VALORACIÓN GENERALMENTE ADMITIDOS

### Valor de Mercado o Venal (VM):

Es el precio al que podría venderse el 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 hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerándose:

- Que entre vendedor y comprador no existe vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluyen en el precio. Tampoco se incluyen los gastos de comercialización.

### Valor por comparación, valor por actualización y valor residual.

Son los obtenidos mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

El método de comparación determina el VM comparando los datos de inmuebles similares al que se tasa, con los de él, homogeneizando las diferencias existentes y para el mercado hipotecario ajustándole cuando corresponda. Los métodos de actualización determinan el VA a partir del valor actual que se obtiene capitalizando, a las tasas de mercado, el beneficio neto atribuible al inmueble, o en el caso de inmuebles arrendados, la renta neta existente a la fecha de la valoración. Los métodos residuales determinan el VR a partir del valor actual que se puede pagar por un inmueble, considerando que su inversión proporcionará, en las condiciones medias de mercado, una rentabilidad adecuada a su riesgo.

### Coste o Valor de Reemplazamiento o de Reposición (CR).

El Coste de Reemplazamiento bruto o a nuevo (CRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales

El Coste de Reemplazamiento neto o actual (CRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

La Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el CRN de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes. La Depreciación funcional es la pérdida atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina y comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

### Valor Máximo Legal (VML):

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

### VM o CRB para la hipótesis de edificio terminado:

Es el VM o el CRB que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación, siempre que se mantenga la situación actual del mercado.

### Valor Hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).

Es el valor del inmueble 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. No se incluyen los elementos especulativos.

### Valor de Tasación (VT)/ Valor Hipotecario (VH):

Es el obtenido de acuerdo con los criterios de la normativa vigente.

En particular, para la finalidad del crédito hipotecario, el VT y VH son equivalentes y se determinan, sin exceder en ningún caso del VML cuando exista, de la forma siguiente (salvo casos especiales):

- Para inmuebles en construcción o rehabilitación, el CRN.
- Para inmuebles construidos ligados a una actividad económica, el menor entre el VM, en su caso ajustado, el VA y el CRN.
- Para inmuebles construidos y arrendados o destinados al arrendamiento, el menor entre el VM, en su caso ajustado, y el VA.
- Para el resto de los inmuebles, el VM, en su caso ajustado.

## LIMITES Y CONDICIONES DE LA TASACIÓN

- La Tasación se ha realizado en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevar a cabo ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos, que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos ocultos.
- El inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.
- La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el informe de tasación o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta, pudieran tener sobre el valor.
- Salvo que se indique lo contrario en el informe de tasación se presume que:
  - La finca valorada se corresponde físicamente con la finca registral reseñada en el documento estudiado e indicado en el informe de tasación.
  - El inmueble se adecua a los parámetros fundamentales del planeamiento urbanístico vigente en la fecha de la valoración.
  - El estado de ocupación y destino del inmueble en la fecha de su visita, es el que se expone en el informe de tasación, comprobado en la forma en que se indica.
- En los inmuebles en construcción, el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente.
- Las instalaciones y calidades de materiales que figuran en el Informe de tasación, se ponen de manifiesto sólo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya que los valores que se indican en la tasación se refieren a este en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo; de la misma manera, el desglose de valor entre edificación y terreno se manifiestan también en su caso, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe.
- Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles, con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes.

La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita al inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.
- Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación.

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con la normativa vigente sobre Protección de Datos, los datos de carácter personal que constan en los ficheros de Sociedad de Tasación S.A. tienen el fin exclusivo de soportar el contenido del informe y de su certificado, o gestiones que de los mismos puedan derivarse. En todo caso, el propietario de los datos puede ejercitar los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación en el ámbito reconocido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre".



**PROPUESTA DE TARIFAS de SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. para TERCEROS**  
**(a partir del 1 de Marzo de 2006)**

**1. TARIFA PARA TASACIONES**

Para cada unidad valorada de: Vivienda, Local Comercial, Nave, Oficina, Edificio o Promoción, Parcela Unifamiliar, Terreno, Hotel, Explotación Económica, Aparcamiento, Almacén / Trastero u Otros, se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones:

**a) Tarifa 1:**

VALOR DE MERCADO (Libre de arrendatarios y ocupantes)	HONORARIOS DE ST
0 - 60.000 €	155 €
60.000 - 120.000 €	185 €
120.000 - 600.000 €	185 € + 0,85 x mil del exceso de 120.000 €
600.000 - 3.000.000 €	593 € + 0,75 x mil del exceso de 600.000 €
3.000.000 - 6.000.000 €	2393 € + 0,2 x mil del exceso de 3.000.000 €
Más de 6.000.000 €	2993 € + 0,05 x mil del exceso de 6.000.000 €

Mínimos:

Edificios, Promociones, Resto Terrenos y Fincas Rústicas: 360 €/Ud.  
Explotaciones Económicas y Otros: 500 €/Ud.

**b) Condiciones particulares de la Tarifa 1:**

- Desplazamientos, dietas y croquis. Los desplazamientos en automóvil se facturarán a razón de 0,21 €/Km., a partir de un radio de 20 Km., desde la residencia del tasador. Las dietas y croquis según coste. Se facturan junto con ésta. Tendrán un recargo del 10%/Tarifa 1.
- Las Plazas de aparcamiento o Trasteros que sean anexos de una vivienda
- Viviendas en construcción, arrendadas o de VPO

**2. TARIFA PARA VALORACIONES INTERMEDIAS DE OBRA**

Para cada valoración intermedia de obra que se realice durante el transcurso de las obras de construcción, siempre que no se hayan modificado las condiciones y previsiones de la primera valoración, se aplicarán las siguientes tarifas y condiciones:

**a) Tarifa 2:**

- Viviendas, Locales, Naves, Oficinas, Aparcamiento o Almacén /Trastero 75 €/Ud.
- Promociones y Edificios de menos de 3.000.000 €, de Valor de Mercado 185 €/Ud.
- Promociones y Edificios de más de 3.000.000 €, de Valor de Mercado 185 € + 0,01 x mil del exceso de 3.000.00 €

**b) Condiciones particulares de la Tarifa 2:**

- Desplazamientos, dietas y croquis. Los desplazamientos en automóvil se facturarán a razón de 0,21 €/Km., a partir de un radio de 20 Km., desde la residencia del tasador. Las dietas y croquis según coste.

**3. TARIFA PARA ACTUALIZACIONES O REVISIONES DE VALORACIONES**

Para cada REVISION DE TASACION DE CUALQUIER TIPO DE INMUEBLE que se realice como consecuencia de haberse modificado la División Horizontal o las condiciones físicas, legales o del mercado que sirvieron de base a la primera tasación emitida por ST, se aplicará la Tarifa para Tasaciones. En el caso de haber transcurrido menos de dos años desde la anterior, se aplicará un descuento del 50%.

**4. TARIFA PARA SITUACIONES SINGULARES**

Para Levantamiento de Condicionantes o Advertencias, Pretasaciones, Informes sin Tasación, Cambio de Solicitante / Cliente, Copias de Original:

- Si requieren desplazamiento para visitar el inmueble Tarifa 2 + Gastos.
- Si no requieren desplazamiento para visitar el inmueble 60 €

**NOTA ACLARATORIA PARA TODAS LAS TARIFAS:**

- En todos los casos se facturará aparte el IVA o impuesto que corresponda.
- En casos especiales (Inmuebles singulares, Activos Empresariales, etc), se hará previamente un presupuesto, que se elaborará según la previsión del número de horas de trabajo y los gastos que sean necesarios para realizar la tasación.

DG Madrid	28001	Calle Conde de Aranda, 15	Tel. 91 436 02 00	Málaga	29005	Calle Marqués de Larios, 4	Te. 952 061 900
A Coruña	15004	Calle Compostela, 8	Tel. 981 21 82 60	Palma	07004	Ax Lluís Salvador, 15	Tel. 971 77 41 51
Alicante	03003	Av. Maisonnave, 11	Tel. 96 598 48 40	Sevilla	41004	Av. Constitución, 23 – 25	Tel. 95 421 33 41
Barcelona	08029	Av. Josep Tarradellas, 126	Tel. 93 405 05 00	Toledo	45005	Pza. Grecia, 1-Portal 2	Tel. 925 28 09 77
Granada	18009	Plaza Isabel La Católica, 7	Tel. 958 21 61 40	Valencia	46004	Calle San Vicente Mártir, 57	Tel. 96 352 56 89
Las Palmas	35007	Calle Veintinueve de Abril, 43 – 45	Tel. 928 26 96 84	Valladolid	47001	Calle Santiago, 14	Tel. 983 36 28 25
Madrid	28004	Calle Claudio Coello, 77-4º	Tel. 91 275 05 35	Zaragoza	50004	Plaza Aragón, 10	Tel. 976 48 34 80