

Octubre 2020

IPE 02

Informes Periciales de Edificación

José Alberto Pardo Suárez

Valor de mercado y valor de venta rápida
de edificio de dos viviendas y local

*

Homologación de tasadores profesionales independientes no adscritos a sociedades de tasación

Análisis, expectativas y desarrollo del art. 13 y la disposición adicional décima
de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Valor por comparación	122.010,00 Euros
Valor por actualización	46.738,26 Euros
VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de venta rápida	100.904,68 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

100.904,68 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de liquidación en el caso de venta rápida
El valor calculado siguiendo la metodología ECO, corresponde a la suma de los Valores calculados según los

Queda prohibida la reproducción parcial o total de esta publicación sin la previa autorización del autor,
salvo las excepciones previstas por la ley

IPE + IPU

Informes Periciales de Edificación. IPE 02

1ª edición. Octubre 2020

© José Alberto Pardo Suárez
C./ Rey, nº 2, piso 2º
10600 PLASENCIA (Cáceres)

+ 34 609 264 287
albertopardo.arquitecto@gmail.com

Octubre 2020

IPE 02

Informes Periciales de Edificación

José Alberto Pardo Suárez

pág. 8

**Valor de mercado y valor de venta rápida
de edificio de dos viviendas y local**

pág. 24

Objeciones

pág. 41

**Homologación de tasadores profesionales independientes
no adscritos a sociedades de tasación**

Análisis, expectativas y desarrollo del art. 13 y la disposición adicional décima
de la *Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*

IPE + IPU

informe pericial

La encargante de la presente pericia, propietaria de un edificio de dos viviendas y un local en Torrejoncillo (Cáceres), tenía ya en su poder una tasación previa de una parte del inmueble del que era propietaria: el local de la planta baja y la vivienda de la planta primera; suscrita por una sociedad de tasación por encargo de la entidad bancaria con la que negociaba las condiciones y la cuantía de un crédito. Apenas cuatro meses después de realizada encargó personalmente una segunda tasación, la que aquí se expone, por estos dos motivos:

- *por un lado, deseaba que se valorase el edificio completo, incluyendo la vivienda de la planta segunda que había quedado fuera de la primera tasación;*
- *por otro lado, le extrañaban la operativa y las conclusiones de la tasación, en el sentido de que se obtenía un valor de mercado, aplicando el método de comparación, de **122.010,00 €**, que luego se reducía -exactamente un 17,30 %- hasta **100.904,68 €**, al que se dio en llamar valor de venta rápida y que figuraba como valor final y principal en el certificado de tasación.*

*Así que la presente, más que una tasación, es la corrección de una tasación en la que en buena medida se estaba conforme y en un aspecto no. Se estaba conforme en los valores unitarios de venta que los testigos del primer tasador arrojaron: tal cual se utilizaron en este trabajo, asignándolos a la vivienda de la planta segunda que no había entrado en la primera valoración, y añadiendo además un apéndice del edificio que, de manera un tanto incomprensible, ese tasador había dejado fuera. No se estaba conforme con que la tasación terminara o concluyera en un valor de venta rápida, dejando en segundo lugar el justo valor de mercado. Que éste debía ocupar el lugar primero y figurar en el certificado de tasación, se argumentó con tres razones: (a) de índole estética, (b) de índole técnica y (c) de índole ético-deontológica. Resultó un valor del conjunto del edificio de **213.564,00 €**, sin que por ello se tuviera que pensar que se hacía mala la primera tasación: dejado de lado lo que tenía de errado, se debía tener por buena. De este modo la propietaria del inmueble podría servirse de ambas no como contradictorias sino como complementarias. Si en lo fundamental coinciden el trabajo de una empresa tasadora encargado por una entidad bancaria, y el de un profesional autónomo encargado por una persona física, obligado es que se terminen entendiéndose esa persona y aquella entidad.*

Valor de mercado y valor de venta rápida de edificio de dos viviendas y local

en 10830 TORREJONCILLO (Cáceres), C./ [-----], nº [---],
registral nº [-----] del Registro de la Propiedad de Coria,
catastral [-----]

3 – FEB – 2017

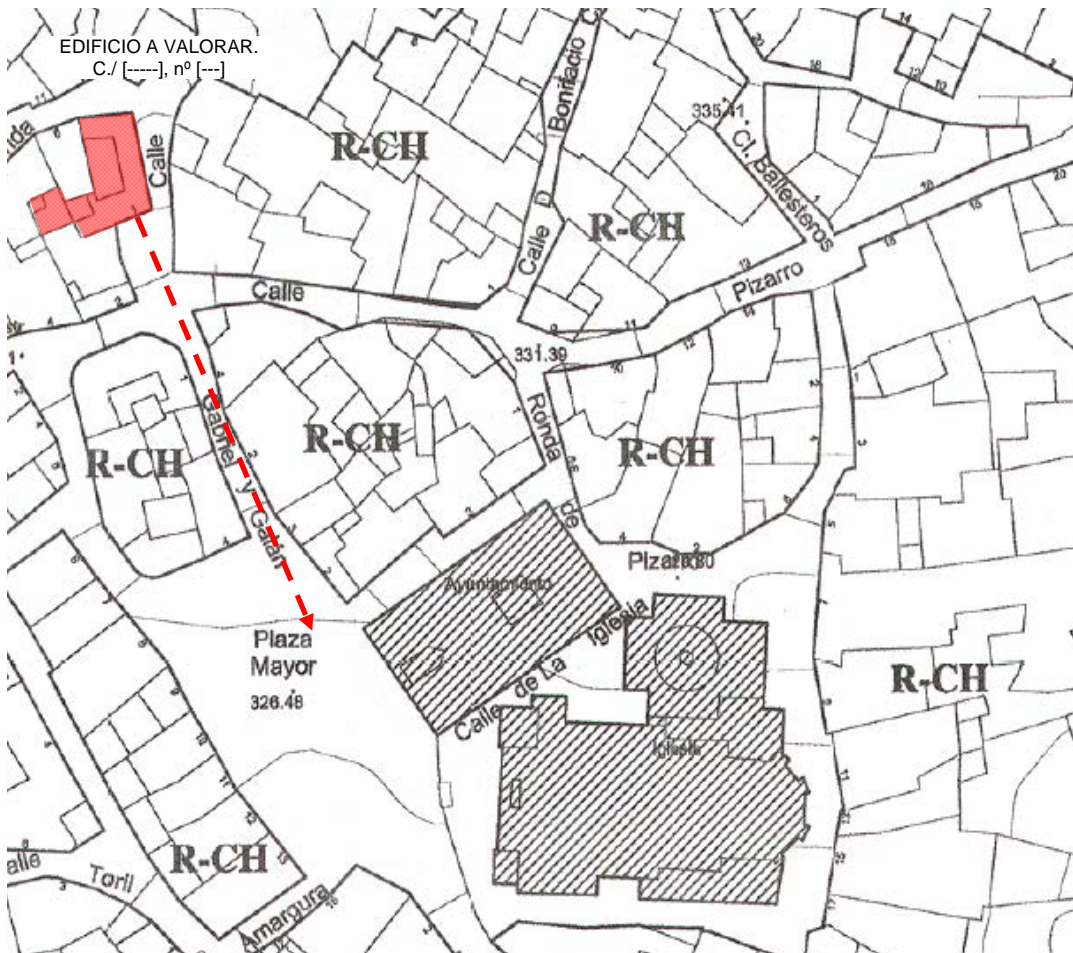


fig. 1

PLANO DE SITUACIÓN. Apréciase que la Plaza Mayor, con el ayuntamiento y la iglesia, son visibles desde el edificio objeto de la valoración.

objeciones

Objeción 1ª al informe pericial

Debe impugnarse al completo la pericia por su estructura compositiva según un orden de preguntas y respuestas, impropia de un trabajo tan estructurado como es, o debería ser, una tasación.

Respuesta

Que una tasación ha de configurarse con una estructura de apartados numerados -como, por ejemplo, la que se describe en el art. 65. *Estructura general de los informes de tasación*, de la la *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, u otra similar-, se acepta para la generalidad de este tipo de trabajos; pero no se acepta que no quepan excepciones si el bien a valorar es singular en algún sentido o si lo son las circunstancias de la valoración, como lo son en la pericia expuesta. En su prólogo se explicó: se cuenta con una tasación previa realizada por una empresa tasadora, con una estructura y composición ortodoxas, en la que se han detectado errores relativos al edificio a tasar, por faltar elementos y espacios que debían valorarse, y en cuanto al dictamen o resultado de la tasación, que concluía en un valor de venta rápida y no en un valor de mercado. Aceptando la composición, la estructura y el método de esa primera tasación, y la mayor parte de su contenido y especialmente la esencial información de la muestra de testigos, no se hacía ya preciso repetir o duplicar esa estructura, sino que el desenvolvimiento de los argumentos podía ser más libre, para, de este modo, hacer mayor hincapié en los aspectos a corregir y poner a la vista las correcciones de una manera más patente.

Hay que añadir por otro lado que, en la respuesta a cada una de las dos cuestiones propuestas en la PERICIA PRIMERA y la PERICIA SEGUNDA, se sigue una estructura de apartados numerados que, si se eliminara el texto de esas preguntas-enunciados, podrían en la práctica leerse como en una tasación ortodoxa; aunque, si se hiciera así, no se daría exacta razón del contexto en que se realizó.

Objeción 2ª al informe pericial

No parece necesario que en la PERICIA PRIMERA, aptdo. 01.03. ESTUDIO DEL ENTORNO, letra b) *El entorno urbano*, se realice un recorrido histórico sobre los avatares de la población desde el tiempo de su fundación, aunque sea breve; o que se mencionen sus edificios y monumentos más reseñables o sus fiestas más típicas, como *La Encamisá*. Nada de esto suele leerse en las tasaciones oficiales realizadas por empresas tasadoras, ni tiene una influencia directa y decisiva sobre el resultado de la valoración. Se considera una información intrascendente, que no debería estar.

Respuesta

En una tasación y en cualquier peritación de cualquier tipo, el dato intrascendente se considera un adorno que denota inseguridad o bien poco conocimiento del asunto. Ahora bien, dícese intrascendente el dato que no trasciende en absoluto, que en absoluto aporta algo útil o aprovechable; por donde el que aporta algo, aunque sea poco, ya no se puede llamar así. En cualquier peritación no deben faltar estas dos clases de datos: (1) los datos trascendentales, con los que no se podría comenzar o terminar el trabajo, y (2) los datos accesorios o de acompañamiento, con los que se afina, se asegura o se abriga ese resultado. Estos segundos no son trascendentales pero tampoco intrascendentes, sino que tienen su importancia. ¿Cuál es ésta en el caso por el que se pregunta? El conocimiento del entorno, tanto físico y geográfico como histórico. Si a un tasador no le interesa alguno de estos aspectos, todavía no es un tasador; porque la condición para tasar correctamente es conocer profundamente el bien a valorar y las circunstancias de toda índole que lo ponen en valor, o que se lo quitan. En igualdad del resto de condiciones, ¿tiene el mismo valor una vivienda en un pueblo de colonización de nueva planta que en uno con una larga historia a sus espaldas?; ¿en uno con fiestas no conocidas más allá del ámbito comarcal que en uno con festejos con reconocimiento nacional? Obviamente no. Pero es cierto que cuesta encontrar en los trabajos de las empresas de tasación redacciones de este tenor, y, en

Homologación de tasadores profesionales independientes no adscritos a sociedades de tasación

Análisis, expectativas y desarrollo del art. 13 y la disposición adicional décima de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Puede leerse el argumento de este artículo como continuación de los expuestos en la obra *Código Ético de la Edificación III*¹, y particularmente de los contenidos en su cap. IV, desde cuyo título que a continuación se transcribe se quiso dejar claro desde el principio cuáles eran la cuestión y el problema:

Código Ético de la Edificación III.
Cap. IV, pág. 108.
Abril 2018

“El perito arquitecto y arquitecto técnico en las sociedades de tasación. Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario: atentando del legislador contra el perito tasador al devaluar su trabajo si no lo realiza bajo el amparo de una sociedad de tasación. Doble demostración de este error”.

A lo largo de sus páginas, desde la 108 hasta la 138, se analizó esa ley desde esa óptica, pero sobre todo su, así se lo calificó, infame artículo séptimo. Éste era el nombre de la infamia: el apartamiento de los técnicos tasadores autónomos de las tasaciones o valoraciones necesarias para movilizar créditos hipotecarios. He aquí su letra, resaltado en negra lo que dice al caso:

¹ Libro en papel publicado por Bellisco Ediciones en abril de 2018, que cierra la trilogía iniciada en 2016 con el *Código Ético de la Edificación I* y continuada en 2017 con el *Código Ético de la Edificación II*, de la misma editorial.

Ley 2/1981
de regulación
del mercado
hipotecario

“Artículo séptimo

1. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, **los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo**, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

2. El Ministerio de Economía y Comercio, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

- a) *Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.*
- b) *La forma en que deba constar la tasación efectuada.*
- c) *El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas”.*

Se deja para el lector interesado lo que al respecto del artículo tercero de la ley 2/1981 se comentó extensamente en aquel libro; aquí y en este se dará solo una muy resumida cuenta de ello: cuanto se contiene en ese tercer artículo son, por un lado, (a) exigencias impuestas a las sociedades de tasación, relativas al origen de sus ingresos, su reglamentos internos de conducta, sus comisiones técnicas, las auditorías de cuentas a que se deberán someter, etc.; y, por otro lado, (b) las cláusulas del régimen sancionador. Desarrollando largamente ambos aspectos, el de las exigencias y el de las sanciones, muéstrase el legislador sumamente desconfiado de las sociedades de tasación; y la conclusión implícita es que se muestra desconfiado hasta el extremo, o más bien desesperado, de que el tasador autónomo o independiente no adscrito a alguna de ellas realice a derechas su trabajo. No tiene ninguna esperanza en la capacidad de este profesional. Confía más en la sociedad de tasación, que es una empresa, que en este tasador autónomo, que es una persona; de hecho, en éste no confía nada, no confía en absoluto, o desconfía absolutamente, pues le excluye de esa labor. Le considera, según parece, un caso perdido; pues, si fuera recuperable para tasar, se lo habría permitido imponiéndole después exigencias y amenazándolo con sanciones, como hizo con las sociedades de tasación. Si con ninguna suerte de exigencias se le puede encauzar, es porque este legislador (A) desconfía o desespera de su capacidad profesional; si con ninguna suerte de sanciones se le puede intimidar, es porque (B) desconfía de su honestidad personal.

En cuanto al punto (A), se demostró en aquel libro que esa desconfianza era infundada, que el perito tasador autónomo tiene capacidad profesional para desarrollar y terminar una tasación de calidad. Se transcribirá solo una parte de aquella demostración argumentada, conservando las negritas del original:

IPE + IPU

Informes Periciales de Edificación + Informes Periciales de Urbanismo

Índice general de la colección

IPE 01 Mayo 2020	12 p.	Valoración pericial-judicial: obras no terminadas en rehabilitación de vivienda
	12 p.	Objeciones
	20 p.	Informes patológicos, informes de ITE y LOE: sus diferencias conceptuales insalvables. Comentario del artículo de la revista <i>Informes de la Construcción</i> , nº 554, de abril-junio de 2019, de título <i>El deber legal de conservación, la ITE y el IEE: nuevos instrumentos normativos para el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria</i>
IPU 01 Julio 2020	14 p.	Catalogación de edificios singulares y valoración comparada en recurso contencioso-administrativo
	14 p.	Objeciones
	13 p.	Declaración de Davos y <i>Baukultur</i>: la cara oscura, o si la arquitectura y el urbanismo pueden ser y cómo pueden ser factores de progreso
IPE 02 Octubre 2020	15 p.	Valor de mercado y valor de venta rápida de edificio de dos viviendas y local
	16 p.	Objeciones
	14 p.	Homologación de tasadores profesionales independientes no adscritos a sociedades de tasación. Análisis, expectativas y desarrollo del art. 13 y la disposición adicional décima de la <i>Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</i>

JOSÉ ALBERTO PARDO SUÁREZ nació en Plasencia (Cáceres) en 1970, y es arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla desde 1995. En la actualidad desarrolla una actividad profesional triple: como perito, escritor y formador.

Autor de dos libros de carácter práctico, *PERITACIONES ARQUITECTÓNICAS. 25 casos prácticos* y *PERITACIONES URBANÍSTICAS. 25 casos prácticos*, publicados por AMV Ediciones en 2013, así como de la colección *Cuadernos de Peritaciones*, de carácter teórico-práctico, publicada por Bellisco Ediciones desde 2014 y hasta que los lectores deseen, la presente colección *IPE + IPU* es la primera que autoedita y también la primera en soporte digital, ordenada en dos ramas según el mismo código de colores de sus anteriores obras:

IPE *Informes Periciales de Edificación*, con portada naranja,

IPU *Informes Periciales de Urbanismo*, con portada verde.

Cada número de ambas series se estructura en tres apartados:

- a) **informe pericial**
inédito, no incluido en las publicaciones citadas, precedido de una introducción que contextualiza y sintetiza el trabajo;
- b) **objeciones**
realizadas tanto a la pericia expuesta antes como al artículo que se expondrá después, todas debidamente respondidas; y
- c) **artículo**
tocante, bien al tema o tipo de la pericia, bien a un tema de interés o de actualidad, siempre referido a la práctica profesional del perito.

Es la pieza central de las objeciones el lugar donde se acopla y concierta el contenido de cada volumen, donde se produce la transición entre la peritación -trabajo propio del perito menor y el perito mediano, que emiten respectivamente (1) *juicios normativo-legales* y (2) *juicios técnico-periciales*- y el artículo -trabajo propio del perito mayor, que emite (3) *juicios ético-críticos*-; y es asimismo el elemento original y novedoso de esta colección, pensado para acostumbrar a los peritos a consolidar y, en su caso, defender sus informes desde un conocimiento profundo de sus argumentos: los utilizados que a primera vista no se ven son precisamente los que con las contestaciones o contrarréplicas salen a la luz.

Como en sus libros y cuadernos anteriores, el formato es solo un poco inferior al A4, al objeto de conservar la composición original de la pericia realmente terminada y entregada, pues en este tipo de documentos la presentación y la composición visual no son menos importantes que la composición argumental. En ambos aspectos debe ser ejemplo y ejemplar toda pericial.

IPE + IPU

Informes Periciales de Edificación. IPE 02

1ª edición. Octubre 2020

© José Alberto Pardo Suárez
C./ Rey, nº 2, piso 2º
10600 PLASENCIA (Cáceres)

+ 34 609 264 287
albertopardo.arquitecto@gmail.com