

Valores de tasación, compraventa, escrituración y seguro.

Definición y diferencias.

2006-12-07 00:59:31



Uno de los aspectos más contradictorios a la hora de iniciar el proceso de suscripción de una hipoteca es el tema de las valoraciones. Parece como si nuestro inmueble no valiese lo mismo para nosotros que para el banco, para hacienda o para la compañía aseguradora.

Valor de compraventa. Es simplemente el valor que hemos acordado con la parte vendedora para conseguir el inmueble. Es un valor subjetivo y sujeto a la libre voluntad de ambas partes.

Valor de escrituración. Es el valor del inmueble que hacemos constar en el registro de la propiedad. En teoría debería ser similar al valor de compraventa, pero en la práctica suele ser inferior porque la mayoría de los pagos de impuestos y tasas se referencian a este valor. Si escrituramos bajo ahorramos en gastos. Existe una cierta razón a la hora de justificar un valor de escrituración inferior al valor de compraventa; se podría argumentar que hemos pagado un sobrepago debido a factores subjetivos.

Las delegaciones de Hacienda de las Comunidades Autónomas están obligadas a informar a cualquier ciudadano acerca de cuál es el mínimo valor de escrituración permitido para su inmueble. A este valor se le denomina “**valor mínimo de referencia**”, y es el valor por debajo del cuál hacienda inicia automáticamente una inspección por su hubiera fraude de ley. Por encima de ese valor no suele haber problemas, aunque no es posible generalizar puesto que cada caso es único.

Valor de tasación. Es el valor “objetivo” del inmueble. Es un valor calculado por una compañía tasadora independiente homologada por el Banco de España. En España hay aproximadamente 50 empresas tasadoras con capacidad legal para emitir un informe de tasación. La principal utilidad del valor de tasación del inmueble es la de informar al banco del valor “de mercado” del inmueble, sea este superior o inferior al valor “subjetivo” de compraventa. En función del valor de tasación el banco o caja de ahorros determina la cantidad que está dispuesto a prestar: un 70%, 80%, 100%, etc.

Valor de seguro. Todas las hipotecas han de incorporar un seguro de incendios (o de hogar) que cubra los posibles daños de un incendio. El valor de seguro suele ser entre un 25% y un 50% del valor de tasación. Simplificando se puede definir el valor de seguro como el importe necesario para reconstruir el inmueble tras haber sufrido un incendio. El valor del seguro de incendio excluye de la valoración elementos que no se dañan tras un incendio, como puedan ser el terreno o la estructura.