

TasPro

SOFTWARE PROFESIONAL DE VALORACION INMOBILIARIA

Manual de usuario

Guia rapida para generar informes de valoracion

Version: 1.0 (abril 2026) · **Metodologia:** ECO/805/2003
Asistencia: info@taspro.es · Respuesta en 24h laborables

Indice

1.	Acceso y primeros pasos	3
2.	Portada y logo personal del tecnico	4
3.	Encargo, edificio y urbanismo	5
4.	Inmuebles y testigos de mercado	6
5.	Metodo del coste y valoracion final	8
6.	Retroaccion y metodo residual (opcional)	9
7.	Coeficientes: automatico vs manual	10
8.	Asistencia y datos de contacto	11

Sobre este manual

Esta guia resume el uso del programa TasPro. El programa esta pensado para ser intuitivo: cada pestana tiene campos autoexplicativos y validaciones que guian al tecnico durante la elaboracion del informe. El manual sirve como referencia rapida para aclarar dudas puntuales.

TasPro se distribuye como un unico archivo HTML autocontenido. Funciona en cualquier navegador moderno, no requiere instalacion y todos los datos introducidos quedan en el navegador local del tecnico. La licencia se valida online y los creditos se descuentan en el servidor cada vez que se imprime un informe.

Asistencia incluida

Asistencia por email incluida con todas las licencias adquiridas durante **2026**. Escribe a info@taspro.es para dudas de uso, incidencias tecnicas o sugerencias.

1. Acceso y primeros pasos

Abre el archivo `programa_taspro.html` con doble clic. Se abrirá en tu navegador predeterminado. Introduce tu **email** y la **clave** con formato `TBT-XXXX-XXXX` que te hemos enviado al comprar la licencia. El prefijo `TBT-` se añade automáticamente.

Pantalla de acceso

Marca la casilla de aceptación de condiciones y pulsa **Validar**. El sistema comprueba la clave contra el servidor y, si es correcta, te da acceso al programa mostrando los créditos disponibles en la esquina superior.

Importante

La clave es personal e intransferible. El sistema detecta y bloquea accesos simultáneos desde equipos distintos con la misma clave. Si cambias de ordenador, cierra primero la sesión anterior.

2. Portada y logo personal del tecnico

La primera pestana configura los datos de portada: tipo de inmueble, direccion, numero de informe, fecha de emision y datos del tecnico valorador (nombre, titulacion, numero de colegiado, colegio profesional).

Formulario de portada

Logo personal del tecnico

En la parte inferior de la portada se puede subir el logo personal del tecnico (despacho, empresa o firma profesional) en PNG, JPG o SVG. El logo de TasPro se mantiene siempre en la esquina superior izquierda como firma del software. El logo personal queda guardado en el navegador, no hace falta volver a subirlo en sucesivos informes.

TASADOR

 **JUAN GARCIA GARCIA**

APAREJADOR

COAT de Mallorca - 1535698

EMAIL/TELEFONO

 CARGAR LOGO

Carga del logo personal

3. Encargo, edificio y urbanismo

En las pestañas de **Datos del encargo** y **Edificio y urbanismo** se introduce la información del solicitante, la finalidad de la valoración, los datos físicos del edificio y las determinaciones urbanísticas aplicables.

C — DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO			
MUNICIPIO PALMA			
DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO Opción de poner comentario del municipio o entorno.			
/			
D — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO			
ZONA / TIPOLOGÍA URBANA Ensanche / zona residencial media	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS Buenos — mayoría de servicios en entorno próximo	NIVEL DE RENTA DE LA ZONA Medio-alto	
OFERTA INMOBILIARIA Media — oferta moderada	DEMANDA INMOBILIARIA Media — demanda activa sin presión excesiva		
OBSERVACIONES ADICIONALES DEL ENTORNO Entorno residencial de alta demanda, bien conectado.			
/			
E — DATOS DEL EDIFICIO			
DIRECCIÓN DEL EDIFICIO Calle Ejemplo 4, piso 2-A		MUNICIPIO Palma	
C.P. 07888	PROVINCIA Islas Baleares	AÑO CONSTRUCCIÓN 1970	ANTIGÜEDAD (AUTO) 56 años
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE 5	ASCENSOR <input type="radio"/> Sí <input checked="" type="radio"/> No	ESTADO DEL EDIFICIO Regular	USO PLANTA BAJA Residencial
F — SITUACIÓN URBANÍSTICA Incluir en informe			
PLANEAMIENTO VIGENTE Planeamiento		CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN B3x	
PARCELA MÍN. (M²) 1200	FACHADA MÍN. (M) 20	ALTURA MÁX. (PLANTAS) 5	EDIFICABILIDAD 0.25
ESTADO URBANÍSTICO Conforme al planeamiento vigente			
OBSERVACIONES URBANÍSTICAS -			
/			

Datos del encargo y del edificio

Campos principales

- **Datos del solicitante:** nombre, NIF, telefono, email.
- **Finalidad:** texto libre (habitualmente "valor de mercado con finalidad informativa").
- **Zona / entorno:** descripción manual del contexto urbano y de mercado.
- **Año de construcción:** se usa para calcular la antigüedad automáticamente.
- **Urbanismo:** calificación, edificabilidad, altura, etc. Complimentación manual.

Parcela rustica vs urbana

Si el inmueble se marca como **parcela rustica**, la pestaña de Suelo / Residual se desactiva automáticamente, ya que el metodo residual estatico solo aplica a suelo urbano segun ECO Art. 40-42.

4. Inmuebles y testigos de mercado

Esta es la parte central del programa. En un mismo informe se pueden valorar varios inmuebles (por ejemplo vivienda + garaje + trastero). Cada inmueble crea automáticamente su propio grupo de testigos, de forma que cada tipología se compara solo con testigos de la misma naturaleza.

PORTADA	SOLICITANTE	ENTORNO/EDIFICIO	INMUEBLES	MÉTODO DE COMPARACIÓN	COSTE / VRN	VALORACIÓN	ANEXOS
Añade cada inmueble a valorar. Cada uno lleva sus propios datos registrales y su propio estudio de mercado asociado.							
Inmueble 1			Piso - 2 A	550.219,69 €		✕	
TIPO	PLANTA	PUERTA / REF.	REF. CATASTRAL				
Piso	2	A	-				
DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE				TIPO DE PROPIEDAD			
TITULAR REGISTRAL		REGISTRO DE LA PROPIEDAD		FECHA NOTA SIMPLE		IDUFIR / CRU	
		dd/mm/aaaa		[📅]		FINCA N°	
TOMO		LIBRO		FOLIO			
CARGAS Y GRAVÁMENES				OBSERVACIONES REGISTRALES			
Sin cargas conocidas según nota registral							
ESTUDIO DE MERCADO A SIGNADO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)							
Piso							
SUPERFICIES		SUP. CAT. (M²)		SUP. CONSTR. COMP. (M²)		SUP. ADOPTADA (M²)	
SUP. REG. (M²)		102		90		90	
JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADOPTADA							
Se adopta la superficie comprobada en visita por diferir de la registral							
CALIDAD CONSTRUCCIÓN		ACABADOS		CONSERVACIÓN		CALEFACCIÓN	
<input type="radio"/> Baja <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta		<input type="radio"/> Bajos <input checked="" type="radio"/> Medios <input type="radio"/> Altos		<input type="radio"/> Malo <input type="radio"/> Regular <input checked="" type="radio"/> Bueno		<input type="radio"/> Sí <input checked="" type="radio"/> No	
DORMITORIOS		BAÑOS		AIRE ACOND.		CALEFACCIÓN	
3		2		<input checked="" type="radio"/> Sí <input type="radio"/> No		<input type="radio"/> Sí <input checked="" type="radio"/> No	
OBSERVACIONES Y DATOS RELEVANTES DEL INMUEBLE							
Piso en buen estado, se han realizado reforma a lo largo de los años.							
€/m² aplicado: 6114 €/m²		Sup. adoptada: 90.00 m²		550.219,69 €			

Inmuebles del encargo

Datos por inmueble

- **Tipo:** vivienda, piso, local, aparcamiento, trastero, etc.
- **Planta/Puerta:** identificación dentro del edificio.
- **Superficie adoptada:** m2 utiles o construidos segun criterio del tecnico.
- **Grupo:** se asigna automáticamente al grupo de testigos correspondiente.

Testigos y estudio de mercado

Para cada grupo se introducen los testigos (comparables) que sirvan para estimar el valor unitario en EUR/m2. Cada testigo se captura de idealista u otras fuentes y se rellena con: direccion, enlace, superficie, ano de construccion, ano de reforma, precio de oferta y (opcionalmente) pantallazo del anuncio.

PORTADA	SOLICITANTE	ENTORNO/EDIFICIO	INMUEBLES	METODO COMPARACION	COSTE / VRN	VALORACION	ANEXOS
METODO DEL COSTE / VALOR DE REEMPLAZAMIENTO							
Calculo VRB y VRN segun Art.17-19 ECO/805/2003. Dep. fisica por amortizacion lineal. Valor suelo = VM - VRN (Art.42 ECO). Valor seguro = VRB elemento (Disp.Adicional 1a ECO).							
Inmueble 1 — Piso							
SUP. ADOPTADA (M2)		ANTIGUEDAD CALCULADA		ANTIGUEDAD ESTIMADA (MANUAL)			
90		56 años (auto)		25			
VIDA UTIL (ECO ART.19)		COSTE CONSTRUCCION (EUR/M2)		GA STOS NECESARIOS (%)		DEP. FUNCIONAL (%)	
Residencial: 100 años		1350		22		0	
VALOR DE MERCADO (ADOPTADO AUTOMÁTICAMENTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN)							
VM: 550.220,00 EUR <small>Calculado a partir de los testigos del estudio de mercado asociado al inmueble</small>							
VRB — Valor Reemplazamiento Bruto		148.230,00 EUR					
Dep. fisica (amort. lineal)		37.058,00 EUR (25%)					
Dep. funcional		0,00 EUR					
VRN — Valor Reemplazamiento Neto		111.173,00 EUR					
VALOR SUELO DEDUCIDO — VM MENOS VRN (ART.42 ECO)							
Valor suelo total		439.048,00 EUR					
Valor suelo unitario		4878,00 EUR/m2					
VALOR SEGURO — DISPADICIONAL 1A ECO							
148.230,00 EUR		= VRB elemento sin valor de suelo					

Ficha de testigo

TasPro aplica coeficientes de homogeneizacion para ajustar cada testigo a las características del inmueble valorado. Los coeficientes de **superficie** y **antiguedad** se calculan automaticamente. Los de **descuento de negociacion, calidades, situacion y anexos** los introduce el tecnico segun su criterio profesional. El detalle completo esta en el capitulo 7.

Calculo automatico

La media homogeneizada del grupo se calcula automaticamente y es la que se aplica al inmueble valorado. Tambien se pueden anadir observaciones del mercado en texto libre que aparezcan en el informe final.

5. Metodo del coste y valoracion final

La pestana de **Coste / VRN** aplica el metodo del coste segun los articulos 17-19 de ECO/805/2003, calculando el Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB), la depreciacion fisica lineal y el Valor de Reemplazamiento Neto (VRN). Sirve tanto para determinar el valor de seguro como para deducir el valor del suelo por diferencia con el valor de mercado (ECO Art. 42).

PORTADA	SOLICITANTE	ENTORNO/OFFICIO	INMUEBLE	REPOSICION COMPARACION	COSTE / VRN	VALORACION	ANEXOS	
H - ESTUDIO DE MERCADO POR GRUPO								
Filtro - Media homogeneizada: 6132 €/m²								
Ref:	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Coef.	€/m² homog.		
T01	Zona Son Xigala	132	2002	6945	0.558	5659 €/m²		
T02	Son Ximelis - Son Anglada	89	2008	7584	0.875	6635 €/m²		
I - VALORES POR INMUEBLE								
Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m²)	Grupo	€/m²	Valor mercado	VRN (seguro)	Valor seguro
Inmueble 1	Piso	2 A	90.00	Piso	6114 €/m²	550.219,69 €	111.172,00 EUR	148.230,00 EUR
VALOR TOTAL DEL INFORME:						550.219,69 €		
VALOR DE MERCADO 550.219,69 € <small>quinientos cincuenta mil doscientos veinte euros</small>								
I - CONCLUSIONES DE LA VALORACION								
OBJETO VALORADO	Piso - Calle Ejemplo 4, praz 2 A. Palma (Isas Bateares)							
REF. CATASTRAL	-							
SUPERFICIE ADOPTADA	90,00 m²							
ESTADO DEL INMUEBLE	Regular - Antigüedad estimada: 58 años							
FINALIDAD	Valor de mercado							
CARGAS REGISTRABLES	Sin cargas conocidas según nota registral							
METODOLOGIA ADOPTADA	Método de comparación de mercado aplicado sobre 2 inmuebles comparables agrupados en 1 grupo, con homogeneización por superficie, antigüedad y calidad. Complementado con el método del coste (VRB/VRN) a efectos de valor de reposición y seguro.							
ZONA / ENTORNO	Ensanche / zona residencial media							
SITUACION URBANISTICA	Planeamiento: B3x							
Inmueble	Tipo	Sup. (m²)	Valor comparacion	Coste / VRN	Valor seguro			
Inmueble 1	Piso	90,00	660.225,00 €	111.172,00 €	148.230,00 €			
VALOR TOTAL				550.219,69 €	111.172,00 €	148.230,00 €		
VALOR DE MERCADO 550.219,69 € <small>quinientos cincuenta mil doscientos veinte euros</small>								
TECNICO VALORADOR: JUAN GARCIA GARCIA - APAREJADOR - COAVT de Mallorca - 1535698 FECHA DE EMISION: 27/04/2026								
J - CONCLUSION Y FIRMA								
El profesional firmante declara, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente valoración, garantizando la objetividad, imparcialidad e independencia. Declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica necesaria. Esta tasación tiene finalidad exclusivamente informativa y no está sujeta a la O.M. ECO 805/2003.								
Fecha de emisión	Nº Informe							
27/04/2026	VAL-01-2026							
JUAN GARCIA GARCIA APAREJADOR COAVT de Mallorca - 1535698 EMAIL/TELEFONO								
A Esta tasación se realiza con finalidad informativa de valor de mercado Monco. No está sujeta a la O.M. ECO805/2003 ni a las disposiciones del Banco de España. De este valor no se deducen las cargas, gravámenes y posibles otros datos que recaigan sobre el inmueble.								

Metodo del coste

Datos que introduce el tecnico

- **Coste de construccion (EUR/m2):** segun tipologia y calidad.
- **Gastos necesarios (%):** honorarios, licencias, seguros, impuestos.
- **Vida util:** precargada segun ECO Art. 19 (residencial 100, oficinas 75, comercial 50, industrial/anexos 35 anos).
- **Depreciacion funcional (%):** opcional.

Valoracion final

La pestana de **Valoracion** muestra el resumen por inmueble (superficie, EUR/m2, valor de mercado, VRN y valor de seguro) y el valor total del informe. Este valor aparece destacado en la portada y en la pagina de conclusiones, con su equivalente en letras generado automaticamente.

PORTADA	SOLICITANTE	ENTORNO/EDIFICIO	INMUEBLES	MÉTODO DE COMPARACIÓN	COSTES / VRN	VALORACIÓN	ANEXOS
PARAMETROS GLOBALES DE HOMOGENEIZACIÓN Cada 10 m²: 1 % Cada 10 años: 1 % Ref. edificio: 36 años							
Piso - Piso Media: 6152 €/m² + Testigo							
OBSERVACIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO Se ha realizado estudio de la zona o zonas similares del mismo municipio homogenizando en otras las zonas comunes como piscina, jardines y pista de pádel. En los anuncios con garaje se descuenta un 5% más de la oferta como descuento del garaje.							
101 Zona Son Xigala 5659 €/m²							
https://www.idealista.com/inmueble/106993226/ Fuente							
DIRECCION	SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REFORMA				
Zona Son Xigala	132	2002	2002				
SUP. PARCELA / SOLAR (M²)	PRECIO OFERTA (€)						
-	788000						
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
Superficie (auto)	0.358	Antigüedad (auto)	0.968				
Dto. neg. (%)	10	Calidades	1.02	1.020			
Situación	1.08	Otros / anexos	1.02	1.020			
€/m² oferta: 8045 Coef: 0.938				5659 €/m²			
102 Son Ximelis - Son Anglada 6635 €/m²							
https://www.idealista.com/inmueble/110663730/ Fuente							
DIRECCION	SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REFORMA				
Son Ximelis - Son Anglada	89	2008	2008				
SUP. PARCELA / SOLAR (M²)	PRECIO OFERTA (€)						
-	675000						
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
Superficie (auto)	1.001	Antigüedad (auto)	0.962				
Dto. neg. (%)	10	Calidades	0.99	0.990			
Situación	1.03	Otros / anexos	0.99	0.990			
€/m² oferta: 7584 Coef: 0.875				6635 €/m²			
VALOR DE MERCADO OBTENIDO — DEPRECIACION FUNCIONAL (OPCIONAL)							
€/M² HOMOGENEIZADO MEDIO	DER. FUNCIONAL %	DER. FUNCIONAL IMPORTE (€)					
6152 €/m²	0	3500					
MOTIVO DE LA DEPRECIACION FUNCIONAL Se aplica depreciación, en concepto de arreglo de baño con desperfectos							
€/m² aplicado tras depreciación:				6114 €/m²			
VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN Inmueble 1 - Piso - 2A					VALOR UNITARIO 6114 €/m²	VALOR TOTAL 550.219,69 € 90,00 m² adaptados	

Resumen de valoración

6. Retroaccion y metodo residual (opcional)

Dos pestanas opcionales que solo aparecen en el informe si se cumplimentan.

Retroaccion temporal

Permite calcular el valor del inmueble en una fecha pasada, aplicando variacion anual del mercado o un coeficiente directo. Util para valoraciones sucesorias, divorcios, reclamaciones fiscales, etc. Basta introducir la fecha objetivo y los parametros; si no se rellena, la valoracion sera a la fecha actual.

Metodo residual estatico (suelo)

Implementa el metodo residual estatico (Opcion D) segun los articulos 40-42 de ECO/805/2003. Calcula el valor del suelo a partir del valor de mercado del producto terminado menos los costes de promocion (construccion, gastos, beneficio del promotor). Se usa como contraste del valor del suelo obtenido por diferencia $VM - VRN$.

PANTALLAZO 09 (pendiente)

Captura pendiente

Pestana del metodo residual estatico (suelo urbano)

Metodo residual estatico

Solo parcela urbana

La pestana de residual solo se activa cuando el inmueble es una parcela urbana. Si es parcela rustica o el tipo no procede, la opcion aparece desactivada.

7. Coeficientes: automatico vs manual

TasPro automatiza los calculos mecanicos pero deja al tecnico las decisiones de criterio profesional. Este es el reparto exacto:

Automatico

Calculo	A partir de
Coef. superficie de cada testigo	m ² del testigo vs m ² del inmueble
Coef. antiguedad de cada testigo	Ano construccion/reforma del testigo
EUR/m ² homogeneizado	Precio de oferta x producto de coeficientes
Media homogeneizada del grupo	Media aritmetica de los testigos
Valor de mercado por inmueble	Superficie x EUR/m ² homogeneizado
VRB, depreciacion y VRN	Formulas ECO Art. 17-19
Valor del suelo y valor de seguro	VM - VRN (Art. 42) y VRB sin suelo (Disp. Ad. 1a)
Conversion a letras del valor final	Numero en EUR

Manual (criterio del tecnico)

Dato manual	Comentario
Descuento de negociacion (%)	Tipico 5-10% en vivienda
Coef. calidades	Ajuste por acabados e instalaciones
Coef. situacion	Orientacion, vistas, planta, ubicacion relativa
Coef. otros / anexos	Garaje, trastero, terraza, jardin
Superficie adoptada	Util, construida o construida con comunes
Coste de construccion (EUR/m ²)	Segun tipologia y calidad
Gastos necesarios (%)	Honorarios, licencias, seguros, impuestos
Antiguedad estimada manual	Para rehabilitaciones integrales
Depreciacion funcional (%)	Opcional, si hay obsolescencia
Observaciones y conclusiones	Redaccion profesional del tecnico

8. Asistencia y datos de contacto

Todas las licencias TasPro adquiridas durante 2026 incluyen **asistencia por email** sin coste adicional. Puedes escribir para dudas de uso, problemas técnicos (validación de licencia, descuento de créditos, etc.), sugerencias de mejora o consultas de facturación.

info@taspro.es

Respuesta habitual en 24h laborables

El equipo de TasPro

TasPro es un software desarrollado por **arquitectos técnicos en ejercicio**, especialistas en valoración inmobiliaria. Cada funcionalidad del programa está pensada desde la práctica profesional real, no desde una perspectiva puramente informática.

Para cualquier consulta, duda o sugerencia, estamos disponibles en info@taspro.es y en la web taspro.es.

Aviso legal

TasPro es software propietario protegido por la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). La licencia es personal e intransferible. Queda prohibida la copia, redistribución o ingeniería inversa.

Los informes generados por TasPro son documentos con finalidad exclusivamente informativa y técnica, no sujetos a la Orden ECO/805/2003 ni al Banco de España, aunque utilizan esa Orden como referencia metodológica.

© 2026 TasPro. Todos los derechos reservados.