



Sleg3440
11-03-2007
Audiencia Pública

PROYECTO DE ORDEN EHA/XX/XXXX POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

Artículo Único. Modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

“La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.”



Dos. La definición de “Valor Máximo Legal” contenida en artículo 4 queda redactada del siguiente modo:

“Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Tres. El apartado 1 del artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

“1. Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:

a) Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral..

b) En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador.

c) Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%.

d) En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes. El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.

e) A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la consignada en la cédula de calificación correspondiente.”



Cuatro. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

“1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, dicha certificación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Cuando la finalidad de la tasación sea la establecida en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidas por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación, incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de casos de la finalidad 2.c) de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las establecidas en el artículo 2.b), c) y d) de esta Orden, la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.”



Cinco. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8:

“3. Cuando se trate de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos podrá ser sustituida por equivalente en el país donde se encuentren situados, teniendo en cuenta su normativa interna.

Será necesario asimismo que el cálculo del valor de tasación considere, adicionalmente, aspectos específicos de la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble, que puedan influir en dicho valor. En este sentido, se deberá disponer, entre otros, de todos aquellos documentos contemplados en tal normativa, aún cuando no estuviesen previstos en la normativa española, y que sean necesarios según aquélla para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso o aprovechamiento urbanístico que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, y para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes.”

Seis. El apartado 1d) del artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

“d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente o su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero:

La documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.

El proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a).

La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b).

Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h) de esta Orden.

La de la adscripción del derecho de riego a la finca rústica a que se refiere el artículo 8.2.g) cuando ésta se valore como regadío.”

Siete. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

“2. Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden, se condicionará el valor de tasación cuando el titular registral del inmueble o derecho no coincida:



- a) Con la institución de inversión colectiva que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial, en los casos de las inversiones directas contempladas en los apartados a), d) y e) del artículo 56.1 del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, y en los casos de inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria, o
- b) Con la sociedad o entidad de arrendamiento referidas en el párrafo a) del artículo 56.1. del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre,, en los casos de inversiones de la institución a través de aquellas, o
- c) Con la persona física o jurídica que actúe de contraparte en el contrato, en los casos de:
- i) Compras sobre plano e inmuebles en fase de construcción cuando la promoción inmobiliaria no se ejecute directamente por parte de la institución,
- ii) Compromisos de compra a plazo y compra de opciones de compra, así como contratos de arras.

Lo señalado en los puntos a) y b) no será de aplicación cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de instituciones inversión inmobiliaria o por parte de sociedades y entidades de arrendamiento a través de las cuales la institución de inversión colectiva vaya a realizar sus inversiones en inmuebles o derechos.”

Ocho. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 11. Advertencias generales.

A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación:

- a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.
- b) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.



c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 (Métodos) de esta Orden.

e) Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada en el artículo 8.2.c).

f) Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente:

Los documentos necesarios para calcular los flujos de caja a que se refiere el artículo 8.2.f).

En las fincas rústicas, la documentación catastral relevante o la referente a su régimen de explotación o rendimiento.

Los documentos señalados en el artículo 8.2.b), excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d).

En los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2, los documentos allí señalados.”

g) Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.

h) Cuando, en el caso de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos del artículo 8 no pueda ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, se hará constar el hecho de forma expresa. Además, se advertirá, si no se ha condicionado por ello, cuando no se haya dispuesto de toda la documentación que, de acuerdo con la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble o derecho, resulte necesaria para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso u aprovechamiento que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes, o que pueda influir en el valor del inmueble.”

Nueve. El apartado primero del artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

“1. No obstante lo indicado en el artículo 9, los informes y certificados que contengan condicionantes podrán utilizarse siempre que se hayan levantado conforme a lo



previsto en el apartado 2 y, además, a efectos de la finalidad prevista en el artículo 2.a) podrán utilizarse los informes y certificados que contengan:

El condicionante mencionado en la letra b) del artículo 10.1, si previamente a la formalización de la hipoteca se hubiera transmitido la propiedad del inmueble libre de inquilinos y ocupantes.

Los condicionantes mencionados en las letras a), por lo que se refiere a la comprobación del régimen de protección pública de la vivienda a valorar, y c) del artículo 10.1, si previamente a la formalización de la hipoteca, se incorporase al expediente del correspondiente crédito, bajo la responsabilidad de la entidad de crédito que lo conceda, la documentación, procedente de las autoridades administrativas competentes o del Registro de la Propiedad correspondiente, que refleje el régimen legal del inmueble (existencia o inexistencia de protección pública, concreción del valor máximo legal), unida a una declaración suscrita por apoderado bastante de la entidad en la que manifieste la identidad de los inmuebles a que se refiere la citada documentación y los contemplados en la tasación.

Adicionalmente, y a efectos de la finalidad prevista en el artículo 2.b) podrán utilizarse los informes y certificados que contengan el condicionante en la letra b), en el caso de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 en los que no se cuente con su original, cuando la entidad gestora o SII pueda acreditar, ante la sociedad de tasación, la totalidad de las condiciones actuales del arrendamiento y la no posesión del contrato original.”

Diez. El apartado primero del artículo 32 queda redactado del siguiente modo:

“1. Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.”



Once. El título y el primer párrafo del artículo 45 quedan redactados del siguiente modo:

“Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario.

El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades comprendidas en la letra a) del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:”

Doce. El título y el primer párrafo del artículo 46 quedan redactados del siguiente modo:

“Artículo 46. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones.

El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para las finalidades contempladas en las letras b) y d) del artículo 2 de esta Orden se determinará siguiendo las reglas que se citan a continuación:”

Trece. El artículo 47 queda redactado del siguiente modo:

“El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para la finalidad contemplada en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden se determinará siguiendo las reglas que se citan a continuación:

1. En los inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación:

El valor de tasación será el valor que tendría el inmueble en la fecha de la tasación para la hipótesis de edificio terminado, calculado según las reglas del apartado siguiente. Dicho valor no podrá incorporar correcciones al alza para reflejar la tendencia del mercado en el plazo que reste hasta la finalización de las obras.

2. En los inmuebles terminados, en caso de encontrarse arrendados en la fecha de tasación, se calculará el valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilinos y el valor por actualización según lo previsto en el artículo 29. El valor de tasación se corresponderá con el menor de ellos. Si no estuviesen arrendados el valor de tasación será el valor por comparación para el supuesto que se halle libre de inquilinos.



3. Cuando no fuera posible el cálculo de ninguno de los valores señalados en el apartado anterior, el valor se corresponderá con el del método de actualización según lo previsto en el artículo 28, y en caso de no poder calcularse este último, se corresponderá con el método de actualización previsto en el artículo 30. De no ser posible la aplicación de ninguno de los métodos anteriores, será de aplicación lo establecido en el artículo 43.4 de esta Orden, utilizando un procedimiento que esté admitido en la práctica profesional para el cálculo del valor de mercado del inmueble en cuestión.

En caso de hacer uso de lo establecido en el artículo 30 y 43.4, el valor de tasación no podrá ser superior:

- a) Al valor de reemplazamiento neto, si se está realizando una tasación previa.
- b) Al valor de adquisición del inmueble por la institución de inversión colectiva, si se está realizando la primera tasación con efectos en el cálculo del valor liquidativo, o
- c) Al último valor de tasación asignado al inmueble, cuando se hubiese podido calcular por otros procedimientos de acuerdo a lo previsto en este artículo, si se está realizando el resto de tasaciones periódicas.”

4. Cuando exista un valor máximo legal para el inmueble objeto de tasación, el valor de tasación no podrá ser superior a dicho valor máximo legal, excepto en el caso de viviendas de protección oficial en las que el fin del período de afección que reste sea inferior a cinco años desde la fecha de tasación. En este último caso, el valor de tasación no podrá ser superior al que resulte de la siguiente ecuación:

$$\frac{VML + \text{máximo}[0, \langle ((60 - T_r) / 60) * (VTL - VML) \rangle]}{}$$

Donde:

VML: es el valor máximo legal para venta.

VTL: valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilinos.

T_r= Número de meses restantes hasta la expiración del régimen de protección.”

Catorce. La letra c) del artículo 49 queda redactada del siguiente modo:

“c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativas, etc.) Dicho valor será el valor de tasación calculado de acuerdo con los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden según la finalidad de tasación.”



Quince. El apartado 1a) del artículo 53 queda redactado del siguiente modo:

“a) Se aplicarán, en función de la finalidad de tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.

Del valor así obtenido se restarán:

- i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.
- ii) El valor actual del valor de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción del derecho de superficie.

Dieciséis. El apartado 1a) del artículo 54 queda redactado del siguiente modo:

“a) Se aplicarán, en función del tipo de inmueble y de la finalidad de tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones), 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) y 49 (Valor de tasación de fincas rústicas) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.

Del valor así obtenido se restará:

- i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.
- ii) El valor actual de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción de la concesión administrativa.

Diecisiete. La letra c del apartado 2º del artículo 56 queda redactada del siguiente modo:

c) las fórmulas a aplicar en cada caso serán las siguientes:

- A.** Valor actual actuarial de una renta para una sola cabeza:
 - A.a.** Renta temporal:



$$\ddot{a}_{x:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

C_t : flujo de caja con vencimiento en el momento t

i : tipo de interés según el art. 32 de esta Orden

${}_t p_x$: probabilidad de que una cabeza de edad x viva t años más

x : edad del usufructuario en el momento del cálculo

n : temporalidad no transcurrida del usufructo

A.b. Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_x = \sum_{t=0}^{w-x-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

w : edad límite de la tabla de mortalidad utilizada

B. Valor actual actuarial de una renta para más de una cabeza: Fórmulas aplicables para el caso en que el grupo de usufructuarios esté formado por dos cabezas:

B.a. Extinción al primer fallecimiento:

renta temporal

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilidad de que la cabeza (x) y la cabeza(y) estén vivas las dos dentro de t años

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

renta vitalicia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilidad de que la cabeza (x) y la cabeza(y) estén vivas dentro de t años

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

B.b. Extinción al segundo (último) fallecimiento:

Renta temporal

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}^- = \ddot{a}_{x:n} + \ddot{a}_{y:n} - \ddot{a}_{xy:n}$$

${}_t p_{xy}^-$: probabilidad de que la cabeza (x), o bien la cabeza(y), o las dos estén vivas dentro de t años

$${}_t p_{xy}^- = {}_t p_x + {}_t p_y - {}_t p_{xy}$$

Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}^- = \ddot{a}_x + \ddot{a}_y - \ddot{a}_{xy}$$



Dieciocho. La letra a del artículo 58 queda redactada del siguiente modo:

“a) Si la diferencia entre el valor del inmueble en la fecha de tasación calculado según lo previsto en el artículo 47 (valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden y el precio de ejercicio de la opción sobre el inmueble actualizado, es positiva, el valor de la opción será equivalente a esa diferencia. Para la actualización se utilizará como tasa de descuento el tipo de interés cotizado en el mercado secundario de Deuda Pública con vencimiento más próximo al plazo restante para el ejercicio del derecho”.

Diecinueve. El apartado 1d) del artículo 63 queda redactada del siguiente modo.

“d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable, la superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos y su estado de ocupación y salvo a efectos de la finalidad del artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), el titular registral en el momento de la tasación.

Veinte. La letra c) del artículo 67 queda redactada del siguiente modo.

“c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y la referencia catastral.”

Veintiuno. La letra a del apartado primero del artículo 70 queda redactada del siguiente modo:

“a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, **la superficie catastral** y la que figure en la documentación registral utilizada. “

Veintidós. La letra a del apartado tercero del artículo 70 queda redactada del siguiente modo:

“a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada. “



Veintitrés. El apartado primero de artículo 78 queda redactado del siguiente modo:

“1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

a) Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8.

b) En defecto del anterior, planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio, así como planos a escala o croquis acotados del inmueble.

c) Aquella otra que, a juicio del tasador, permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.).”

Veinticuatro. La letra a del segundo apartado del artículo 78, queda redactado del siguiente modo:

“a) Documento utilizado para la identificación registral y catastral.”

Veinticinco. El párrafo segundo del artículo 79, queda redactado del siguiente modo:

“Los inmuebles serán valorados por una entidad de tasación autorizada para la valoración de bienes en el mercado hipotecario (en adelante entidad tasadora autorizada) con arreglo a las normas que a tal efecto se establecen en la presente Orden, sin perjuicio de las comprobaciones y revisiones que pueda realizar la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones efectuadas por las citadas entidades tasadoras autorizadas.”

Veintiséis. El artículo 80 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 80. Documentación que las entidades aseguradoras deben tener a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

1. La entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario deberá disponer de un informe de tasación con los requisitos a los que se refiere el



apartado 2 de este artículo. Dicho informe deberá estar a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y podrá ser requerido, en cualquier momento a efectos de controlar las valoraciones realizadas.

2. El informe y el certificado emitidos por la entidad tasadora autorizada se ajustarán a lo dispuesto en la presente orden, con los requisitos señalados a continuación:

a) El informe deberá mencionar expresamente la fecha y el precio de adquisición del inmueble o del derecho real inmobiliario y los importes de las obras que se hubiesen realizado desde la anterior valoración, en su caso.

b) Como anexos al informe de tasación deberán figurar los documentos recogidos en el artículo 81 de esta Orden.

c) El informe contendrá el valor mínimo a cubrir por la póliza de seguro de incendios y otros daños al continente.”

Veintisiete. El artículo 81 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 81. Documentos incorporados al informe de tasación.

El informe de tasación comprenderá los documentos señalados a continuación:

a) Documento público que acredite la adquisición del inmueble, el precio del mismo y la forma de pago, en el caso de que sea la primera vez que se tasa el inmueble. Si la escritura pública correspondiese a la adquisición de varios inmuebles y figurase el precio conjunto de los mismos, la entidad deberá acompañar certificación expedida por su representación legal en la que se haga constar el precio individualizado de cada uno de ellos.

b) Original o copia legalizada de la certificación registral señalada en el artículo 8.1 (Documentación necesaria) de esta Orden. Dicha certificación, en las tasaciones posteriores a la inicial y siempre que no exista una nueva inscripción sobre la finca objeto de valoración, podrá ser sustituida por original de nota simple registral o por documento equivalente emitido mediante procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad, expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la tasación y comprensivos de la titularidad, cargas y descripción completa del inmueble y, en su caso, de los derechos reales y las limitaciones de dominio que pudieran pesar sobre el mismo.

c) Documentación a que se refieren los apartados 1 y 2.a) del artículo 78 (Documentación anexa al informe) de esta Orden.



d) Certificado de las obras de mejora o acondicionamiento, si se hubiesen realizado después de la adquisición del inmueble, comprensiva al detalle de las mismas y de su valoración, firmada por el contratista que las haya realizado.

e) Certificación expedida por el representante legal de la entidad aseguradora, en la que se haga constar el régimen de ocupación y tenencia del inmueble, es decir, si se encuentra ocupado o desocupado, destinado a uso propio o en arrendamiento. Si el inmueble estuviese total o parcialmente arrendado se indicará: la superficie y localización de la zona arrendada, la renta líquida anual producida en total, y, en su caso, la producida por cada una de las partes, la duración del contrato, si existe derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario y las condiciones pactadas y demás cláusulas especiales si las hubiera.

Si el inmueble se encuentra ocupado sin título, cedido en precario, o en cualquier otra situación que implique la ocupación del mismo, en dicha certificación se hará constar si la ocupación ha sido formalizada mediante algún tipo de contrato o bien ha sido pactada verbalmente y en qué términos, en cualquier caso se concretará detalladamente la situación existente con el ocupante de forma que permita conocer cuál es el título actual de ocupación del inmueble.

f) En el caso de inmuebles en construcción o rehabilitación se incluirá certificación expedida por la entidad aseguradora del acuerdo adoptado por el órgano social competente comprometiéndose a finalizar la construcción en el plazo de cinco años y certificación de la propia entidad aseguradora de los pagos realizados.

g) Los documentos señalados en las letras c), f), g), h) e i) del apartado 2 del artículo 8 (Documentación necesaria) de esta Orden, en los casos en que resulten de aplicación, y cualquier otro documento que la entidad que tasa crea necesario para la realización de la tasación.

h) Certificación expedida por la entidad que asegura el inmueble, en la que se haga constar el número de póliza contratada, que el inmueble se encuentra asegurado contra el riesgo de incendios y otros daños al continente, ubicación, detalle del continente asegurado para cada finca registral y que la póliza se encuentra al corriente de pago de la prima.

i) Para el caso de derechos reales inmobiliarios la entidad deberá disponer, además de la certificación registral señalada en la letra b) de este artículo, en la que el derecho real se halle inscrito a su favor, aquellos documentos exigidos por la presente Orden para la valoración de bienes inmuebles.

Veintiocho. El artículo 82 queda redactado del siguiente modo:



“Artículo 82. Normas complementarias.

1. Las entidades aseguradoras deberán tomar nota de cualquier incidencia que pudiera alterar el valor de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios, o las circunstancias que pudieran afectar a los requisitos de aptitud para cobertura de provisiones técnicas, y en su caso, procederán a la revisión de los mismos, en el plazo de un mes, a partir de la fecha en que tuvieran conocimiento de ello. A la vista de lo cual, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio la revisión del valor atribuido, o en su caso, la comprobación de los referidos requisitos.
2. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá requerir, tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble y de los derechos reales inmobiliarios como a la entidad tasadora autorizada que hubiese emitido el informe, las aclaraciones necesarias y la presentación de documentos distintos a los mencionados expresamente en la presente Orden si fuese preciso para verificar o revisar las circunstancias, cálculos y valores incorporados al informe, así como para comprobar que el inmueble o los derechos reales inmobiliarios cumplen los requisitos de aptitud para la cobertura de las provisiones técnicas. Si se apreciase la falta de alguno de éstos, procederá a declararlos no aptos para dicho fin.
3. Si el inmueble estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal, el capital asegurado en la póliza de seguro contra el riesgo de incendios y otros daños deberá figurar individualizado. Si a la vista del valor de la construcción que figure en el informe de tasación se apreciara en el seguro una situación de infraseguro, la entidad aseguradora deberá de inmediato proceder a subsanarlo. Una vez subsanado podrá computar el inmueble por el valor fijado en el informe de tasación.”

Veintinueve. El artículo 83 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 83. Comprobación por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones realizadas por entidades tasadoras autorizadas.”

Cuando la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acuerde comprobar la valoración realizada por entidades tasadoras autorizadas, lo comunicará por escrito a la entidad aseguradora titular del inmueble o del derecho real inmobiliario. Ambas entidades deberán entregar la documentación que les sea solicitada y dar las máximas facilidades para realizar la citada comprobación; en caso contrario, se procederá por el técnico actuante a levantar diligencia de constancia de hechos, y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá declarar el inmueble o el derecho real inmobiliario no apto para la cobertura de provisiones técnicas.



Si durante la tramitación del expediente se apreciase que el inmueble o derecho real inmobiliario careciera de alguno de los requisitos de aptitud para cubrir provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, mediante acuerdo motivado, declarará el inmueble o derecho real inmobiliario no apto para la cobertura de dichas provisiones sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedieran contra el acuerdo anterior.

El resultado de las comprobaciones que efectúe la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones se recogerá en un informe de acuerdo con los términos en que se hubiese ordenado la valoración que, sin necesidad de ceñirse a la estructura y contenido previstos en el Título III, deberá ajustarse a los criterios y a los métodos de cálculo de valores de tasación establecidos en esta Orden. A la vista del informe, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar la ratificación de la valoración inicial realizada por la entidad tasadora autorizada, la modificación de aquélla o, en su caso, la no aceptación de la misma cuando el informe se emita conteniendo alguna de las advertencias señaladas en el artículo 11 (Advertencias generales) de esta Orden y comunicará dicho acuerdo a la entidad aseguradora con expresión del recurso que proceda contra el mismo.

En el caso de que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acordase modificar la valoración lo comunicará igualmente a la entidad tasadora autorizada indicando los motivos que hubiesen concurrido y los criterios aplicados en la fijación del nuevo valor.”

Treinta. El artículo 84 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 84. Valoraciones posteriores a la inicial.

“1. Las entidades aseguradoras solicitarán de una entidad tasadora autorizada la revisión de las valoraciones de los inmuebles de su propiedad y de los derechos reales inmobiliarios inscritos a su favor, una vez haya transcurrido un año desde la anterior valoración y antes de que hubiesen transcurrido tres. Excepcionalmente, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá adelantar el plazo de los tres años, con carácter general o para determinada clase de inmuebles y derechos reales inmobiliarios, cuando por las especiales circunstancias que afectasen al mercado inmobiliario fuese necesario para evitar sobrevaloraciones de los inmuebles.

2. Las revisiones de los valores de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios podrán hacerse de oficio o a instancia de las entidades aseguradoras.

3. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio, en cualquier momento, la revisión de las valoraciones atribuidas a los inmuebles y a los derechos reales inmobiliarios cuando estime que el importe de las mismas supere el valor que resulte de la aplicación de esta Orden.



4. En las valoraciones posteriores a la inicial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 80 (Documentación de la entidad aseguradora a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden.

5. Cuando se trate de inmuebles en construcción o rehabilitación, la entidad aseguradora podrá incorporar a la valoración inicial el importe de las certificaciones al origen de las obras realizadas y abonadas, sin incluir acopios ni mobiliarios, en cuyo caso deberá disponer de la documentación señalada en la letra f) del artículo 81 (Documentos incorporados al informe de tasación) de esta Orden con el fin de justificar el aumento del valor. Una vez finalizadas las obras se realizará una nueva valoración correspondiente al inmueble terminado.”

Treinta y uno. El artículo 86 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 86. Valor de afección provisional a cobertura de provisiones técnicas.

1. Cuando los inmuebles o los derechos reales inmobiliarios estén en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, las entidades aseguradoras podrán afectarlos a la cobertura de provisiones técnicas por sus precios de adquisición, siempre que exista un seguro de caución concertado con entidad aseguradora distinta a la titular del inmueble o un aval bancario por importe no inferior al valor de afección provisional a cobertura de provisiones técnicas asignado al inmueble. En el documento en que conste la garantía otorgada se consignará:

a) Entidad que emite el aval bancario o la póliza de seguro de caución y nombre y apellidos de quienes firman en nombre y representación de la misma.

b) Designación de la entidad aseguradora avalada o tomadora del seguro de caución.

c) Que el aval bancario lo constituyen solidariamente la entidad que lo otorga y la entidad propietaria del inmueble.

d) Que la garantía se constituye a favor y a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

e) Identificación de la finca registral que se afianza.

f) Finalidad del aval o póliza de seguro de caución, que se constituye a efectos de la afección provisional a cobertura de provisiones técnicas de los inmuebles pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.10 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre.



g) Cuantía a que asciende la garantía; vigencia a partir de la fecha de efecto del aval o seguro de caución y hasta el momento en que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones autorice su cancelación, y constancia expresa de que se hará efectivo por requerimiento de ésta, sin más requisito que en dicho requerimiento se haga constar que es por cualquiera de las causas que permiten la ejecución con arreglo a este precepto.

h) Fecha de efecto y firmas de los apoderados debidamente legitimadas.

Los avales deberán ser autorizados por apoderados de la entidad avalista con poder suficiente para obligarla plenamente.

2. Una vez inscrito el inmueble a nombre de la entidad aseguradora o el derecho real a su favor en el Registro de la Propiedad, se procederá a la valoración del inmueble o del derecho real inmobiliario conforme a lo dispuesto en esta Orden y se solicitará a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones la cancelación del aval o el vencimiento del seguro de caución concertados como garantía. A tal efecto, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones efectuará las oportunas notificaciones tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario como a las que ofreciera la garantía. No obstante, si se apreciara que el inmueble o el derecho real inmobiliario no cumple los requisitos precisos para ser apto para la cobertura de provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones lo declarará no apto para dicho fin y, en el caso de que fuera necesario para mantener cubiertas las provisiones técnicas de la entidad, podrá proceder a la ejecución de la garantía.

3. El período de afección provisional no podrá exceder del plazo de un año.”

Treinta y dos. La letra b del artículo 88 queda redactada del siguiente modo:

“b) Si existiesen condicionantes al valor de tasación, la sociedad gestora o la sociedad de inversión deberá facilitar a la sociedad de tasación, en el plazo en el plazo más breve posible con el límite del plazo de validez de la tasación, la información necesaria y la realización de las comprobaciones mínimas que permitan la supresión de los condicionantes.”

Treinta y tres. Se crea un nuevo capítulo tercero en el título IV con la siguiente redacción:

“CAPÍTULO III

Determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones.

Artículo 89. Disposiciones especiales.



A efectos de la finalidad contemplada en la letra d) del artículo 2 de esta Orden, resultará de aplicación a los fondos de pensiones lo dispuesto en el capítulo I del título IV de esta Orden con las siguientes especialidades:

- a) Todas las menciones que se efectúan a la titularidad o propiedad de los bienes inmuebles de las entidades aseguradoras se entenderán referidas a la de los fondos de pensiones. Las obligaciones que se establecen con relación a las entidades aseguradoras se entenderán referidas a las entidades gestoras de los fondos de pensiones conforme a las funciones que le son propias o tienen encomendadas.
- b) La periodicidad a la que se refiere el artículo 84.1 en el caso de los fondos de pensiones será al menos anual.
- c) No resultarán de aplicación los apartados 2 y 3 del artículo 85.
- d) Los requisitos de afección provisional previstos en el artículo 86, serán aplicables a efectos de considerar apta la inversión en los fondos de pensiones.”

Treinta y cuatro. El primer párrafo de la Disposición adicional cuarta queda redactado del siguiente modo:

“Las tasaciones de los últimos 5 ejercicios, que las entidades de tasación deben conservar en sus archivos de conformidad con lo previsto en el artículo 12.1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, incluirán una copia completa de los informes de tasación y sus anexos, así como del certificado o certificados que, en su caso, los hayan sintetizado y, en el caso de levantamiento de un condicionante, de la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe que lo contenía en los términos preceptuados por el artículo 14.2. También contendrán la documentación utilizada para su elaboración o una referencia documental a la misma o al archivo público en que se encuentre”.

Treinta y cinco. Se añade una Disposición adicional sexta con la siguiente redacción:

Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio

“Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:



Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24



Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, los márgenes sin financiación señalados deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá revisar las primas de riesgo y márgenes contenidos en dichas tablas, tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario, y los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en su valor.”

Treinta y seis. Se añade un segundo párrafo a la Disposición final primera con la siguiente redacción:

“Se habilita a la CNMV para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 15 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.”

Disposición Derogatoria Única

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente norma.
2. Queda derogada expresamente la Disposición transitoria única de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE ECONOMÍA

DIRECCIÓN GENERAL DEL TESORO
Y POLÍTICA FINANCIERA

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.