

Rgtº. Sº. Nº.: 162

Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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

En el día de ayer se publicó en el BOE la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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.

Entre otras cuestiones, esta modificación viene a incorporar las características que deben de tener las autorizaciones administrativas previas a la licencia de obra para que puedan ser empleadas a efectos de obtener una tasación válida para las finalidades recogidas en el ámbito de aplicación de la orden.

En lo que respecta a la sostenibilidad del inmueble, se introduce un nuevo principio de sostenibilidad. Además, se establece como requisito documental, a efectos de la tasación, la aportación del Certificado de Eficiencia Energética, debiendo las sociedades de tasación de integrarlo en la documentación empleada en el proceso de valoración.

En esta orden se introducen también otros cambios en aspectos específicos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, como es el ajuste de la definición de «actualización de una tasación», la introducción de un índice al inicio del informe de tasación o la obligación de firma electrónica del informe a todos los intervinientes que firman la misma. Respecto de los criterios de valoración, se establecen diversos cambios, como es la modificación de la definición de superficie útil o la ampliación de la información sobre el uso de testigos.

Finalmente, la Orden incluye reglas fundamentales para la valoración mediante métodos automatizados, así como la inclusión de determinadas habilitaciones de desarrollo en favor de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al objeto de facilitar su labor de supervisión de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y de los fondos de pensiones.

Cabe añadir que, a la Consulta Pública Previa publicada en su día por el Ministerio, este Consejo General presentó distintas observaciones centradas, principalmente, en la necesidad de regulación de la figura del “profesional homologado”, recogida en el art. 13 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. No obstante, no siendo el objetivo de modificación de esta orden, las mismas no han sido tomadas en consideración.

Madrid, 13 de junio de 2025

EL SECRETARIO GENERAL



Anexo. Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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.

Presidente/Presidenta del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA

11815 Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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.

I

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, establece las normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación y la emisión de informes y certificados en los que se formalizan.

Dichas normas son de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades establecidas en su artículo 2, que incluyen la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; determinación del valor razonable y la valoración de activos de entidades aseguradoras y reaseguradoras; la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y la determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se ha aplicado desde 2003 y ha contribuido a potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones en orden a proteger los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados. No obstante, la dinámica regulatoria en otros ámbitos conexos hace necesarias las modificaciones que se introducen a través del artículo único de esta orden.

Por un lado, diversos ayuntamientos se encuentran en proceso de creación de nuevas figuras administrativas con la finalidad de agilizar la gestión urbanística. Se trata por lo general de títulos habilitantes o autorizaciones administrativas previstas para los casos de edificios en construcción o en rehabilitación y que, sin perjuicio de la necesidad de obtención ulterior de la licencia de obras, permite iniciar la ejecución de las obras tras la comprobación y validación de unos requisitos básicos o esenciales.

Si bien es importante destacar que las competencias en materia urbanística recaen en las comunidades autónomas y en los ayuntamientos, las decisiones en este ámbito tienen interacción con otras normas que caen bajo el paraguas de las competencias de ámbito estatal. Este es el caso de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que establece las normas y procedimientos de valoración de los inmuebles empleados en garantía de préstamos hipotecarios, en garantía de la calidad de las carteras crediticias de las entidades de crédito, coadyuvando así a la estabilidad del sistema financiero en su conjunto. De esta forma, respetando plenamente las competencias autonómicas y locales en materia urbanística, se considera importante aclarar en la citada orden las características que deben tener estas autorizaciones administrativas previas a la licencia de obra para que puedan ser empleadas a efectos de obtener una tasación válida para las finalidades recogidas en el artículo 2 de la orden.

Por otro lado, en el ámbito de la orden se establecen los elementos a tener en cuenta en la valoración de inmuebles. Por ello, se considera relevante incluir consideraciones medioambientales, en la medida en que impacten en el valor del inmueble.

El concepto de sostenibilidad en la edificación va más allá de la eficiencia energética y de la contribución a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, abarcando también otros factores medioambientales, como la adaptación al cambio climático, el impacto en la contaminación del aire, agua y del suelo, la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la generación de residuos y la promoción de la economía

circular o la protección de la biodiversidad. Una prueba de ello es el hecho de que la Taxonomía de la Unión Europea, delimitada en el Reglamento Delegado (UE) 2021/2139 de la Comisión, de 4 de junio de 2021, por el que se completa el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo y por el que se establecen los criterios técnicos de selección para determinar las condiciones en las que se considera que una actividad económica contribuye de forma sustancial a la mitigación del cambio climático o a la adaptación al mismo, y para determinar si esa actividad económica no causa un perjuicio significativo a ninguno de los demás objetivos ambientales, ha incluido criterios técnicos de selección para definir la contribución sustancial a los objetivos de mitigación y de adaptación al cambio climático, así como criterios de no daño significativo al resto de objetivos de la Taxonomía en actividades de construcción de edificios y promoción inmobiliaria.

Además, el artículo 17 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, entre otras obligaciones, establece que deberá anexarse una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética al contrato de compraventa de un bien inmueble. Su objetivo es proporcionar información al adquirente sobre un elemento de juicio relevante a la hora de comparar y tomar decisiones en relación con la compraventa de inmuebles. Esta aportación del certificado de eficiencia energética se produce en el momento de perfeccionamiento del contrato de compraventa, que es posterior al momento de la solicitud y emisión de la tasación del inmueble como garantía para la obtención del préstamo hipotecario, por lo que la tasadora puede no contar con este elemento de información a la hora de realizar la tasación.

En este sentido, la eficiencia energética es un parámetro cada vez más relevante, que influye en el coste que los propietarios o arrendatarios tendrán que asumir en relación con el consumo energético que se realice y que, por lo tanto, puede afectar al valor del inmueble. Además, la creciente importancia de la eficiencia energética en el valor de los inmuebles queda reflejada en la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que prevé que los edificios con peor eficiencia energética tendrán la obligación de habilitarse, afectando así al valor del edificio a medio plazo.

Por último, se trata de un documento que aporta información clave para el tasador en la evaluación del comportamiento energético del inmueble y su impacto en el valor de mercado, al proporcionar datos precisos sobre factores determinantes en la eficiencia y el coste de uso del edificio. Entre estos factores se incluyen la demanda energética, las características constructivas que influyen en el aislamiento térmico, el tipo y rendimiento de los sistemas de calefacción y refrigeración, el consumo anual de energía y las emisiones asociadas. Esta información resulta especialmente relevante, ya que incide directamente en la aplicación del método de comparación, tanto en la selección de la muestra representativa como en los procesos de homogeneización de los comparables, permitiendo una valoración más ajustada a la realidad del mercado.

II

En lo que respecta a las nuevas figuras administrativas creadas por diversos ayuntamientos con la finalidad de agilizar la gestión urbanística, se incorporan a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, las características que deben tener estas autorizaciones administrativas previas a la licencia de obra para que puedan ser empleadas a efectos de obtener una tasación válida para las finalidades recogidas en el artículo 2 de la orden. En primer lugar, se debe tratar de una autorización administrativa que permita iniciar la ejecución de obras. En segundo lugar, es importante que esta autorización administrativa sea de amplio alcance y, por tanto, debe emitirse previa comprobación de la conformidad de la intervención con las condiciones volumétricas y demás parámetros urbanísticos que los ayuntamientos

determinen en el ámbito de sus competencias. Con el objeto de aportar una mayor seguridad al garante en relación con la obtención ulterior de la licencia de obra, es importante asegurar que la ejecución de las obras amparadas por la misma represente una parte sustancial de la obra total a efectuar; en este sentido, se toma como medida de referencia el presupuesto de ejecución material del proyecto. De la misma forma, se exige que las construcciones amparadas por estas autorizaciones sean debidamente registradas y que se aporte la declaración de obra nueva.

Además, para ofrecer mayor transparencia en el informe en lo relativo a la documentación utilizada en estos supuestos, en el caso de que las construcciones estén amparadas por las autorizaciones administrativas citadas, se incluye un supuesto de advertencia general en las tasaciones que se realicen para dichos inmuebles.

En lo que respecta a la sostenibilidad del inmueble, como se trata de una característica que condiciona su valor, se introduce un nuevo principio de sostenibilidad en el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. A través de este principio, la dimensión de sostenibilidad, que tiene en cuenta factores de carácter medioambiental, se incorpora al valor del inmueble, en la medida en que estos factores son tenidos en cuenta por el mercado y en tanto en cuanto sea técnicamente factible incorporar estos factores al método de valoración empleado.

En esta misma línea, la consideración de los riesgos medioambientales y climáticos en la actividad bancaria es crucial en la actualidad por diferentes motivos. En lo referido a la valoración de los activos en garantía, la expectativa 8.3 de la Guía sobre Riesgos Relacionados con el Clima y Medioambientales del Banco Central Europeo establece lo siguiente: «Se espera que las entidades consideren los riesgos relacionados con el clima y medioambientales en sus valoraciones de los activos de garantía. Los riesgos relacionados con el clima y medioambientales pueden afectar al valor de los activos de garantía. Se espera que las entidades incluyan estas consideraciones en el proceso de determinación del valor de los activos de garantía y en el proceso de revisión prescrito por la normativa aplicable». En coherencia con esta expectativa supervisora del Banco Central Europeo, se incluye en el principio de sostenibilidad, expresado en el artículo 3, la posibilidad de que las valoraciones tengan en cuenta, entre otros factores, los riesgos medioambientales y climáticos – tanto en su vertiente de riesgos físicos como de transición– por los que pudieran verse afectados los inmuebles objeto de tasación. Sin embargo, es importante resaltar que el principio de sostenibilidad es más amplio que la mera consideración de estos riesgos, de modo que el impacto final en la valoración podría ser tanto positivo como negativo, en función de las características del activo.

Además, se establece como requisito documental, a efectos de la tasación, la aportación del Certificado de Eficiencia Energética. No obstante, esto no supone que las sociedades de tasación deban asumir la emisión de dicho certificado, sino únicamente que deben integrarlo en la documentación empleada en el proceso de valoración. A este respecto, se distingue entre los edificios terminados y aquellos en construcción o en proyecto, estableciendo un régimen diferenciado para cada caso con el fin de evitar demoras innecesarias en este segundo caso. Mientras que para los primeros se exige la presentación del certificado de eficiencia energética debidamente registrado, en el caso de los segundos basta con la aportación del certificado acompañado de la copia de la solicitud de inscripción en el registro. De este modo, se evita que el tiempo necesario para la inscripción definitiva y la emisión de la etiqueta de eficiencia energética genere demoras injustificadas en el procedimiento de tasación.

En esta orden se introducen, además, otros cambios en aspectos específicos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo: se ajusta la definición de «actualización de una tasación» eliminando que el plazo para la actualización de las tasaciones a efectos de la determinación de valor contable de empresas aseguradoras y reaseguradoras sea de 3 años y que, por ende, pasa a ser de dos años; se introduce la obligación de que el informe de tasación contenga un índice al inicio, para facilitar la localización de la información; se extiende la obligación de firma electrónica del informe a todos los

intervinientes que firman la tasación, para asegurar que todos refrendan su contenido; se elimina la posibilidad de utilizar una fotocopia del libro de Registro de la propiedad, con el fin de garantizar que se recoge la realidad actualizada de la finca registral. De igual manera, se requiere disponer del proyecto visado en los casos de edificios en construcción, además de la documentación catastral –para todos los inmuebles– cuando ésta exista. Además, se corrigen ciertas referencias internas a la orden y a otras normativas que pueden ser confusas.

En relación con los supuestos de advertencia específica, se introducen ajustes para ampliar el plazo temporal en el que la entidad tasadora pueda estimar una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales, en tanto el actualmente en vigor dificulta anticipar cambios de tendencia en el mercado a medio plazo. Hasta la aprobación de esta orden, para darse el supuesto de la advertencia específica, la caída significativa del valor nominal debía estimarse antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación, y dicha caída debía mantenerse al menos tres años. Ahora se ajusta el plazo a dieciocho meses desde la fecha de caducidad de la tasación, eliminándose el requisito de que la caída deba mantenerse durante un determinado periodo de tiempo.

Además, respecto de los criterios de valoración, se establece que debe justificarse el tipo de superficie adoptada cuando no se trate de la útil comprobada, dado que ésta es generalmente considerada la superficie más relevante a efectos de valoración del inmueble. También se deberá justificar el uso de una superficie que no sea la útil comprobada en el momento de homogeneización valorativa que se realice para el cálculo del valor por comparación. Se modifica también la definición de superficie útil, para eliminar las referencias a los elementos exteriores, con el fin de ajustar la superficie utilizada a la que influye de forma significativa en el valor del bien. Con el mismo objetivo, se introduce la obligación de valorar de forma independiente los espacios cuyo valor se considere independiente del inmueble.

Respecto del uso de testigos en la tasación, se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para introducir dos cambios: por un lado, se busca que las sociedades de tasación puedan identificar las fuentes utilizadas, mencionando dicho objetivo de forma expresa en el artículo sobre el cálculo del valor por comparación y explicitando que debe indicarse cuál es la fuente de cada testigo; por otro lado, se deberá justificar la ponderación de los testigos usada por la sociedad en la valoración. Todos estos cambios persiguen el objetivo de ampliar la información sobre el uso de testigos, dado que son un elemento fundamental en el método de valoración por comparación.

También se introduce otro cambio en el método de valoración por comparación, que implica que se debe indicar si se ha homogeneizado el valor unitario o el valor total del inmueble. Esto está alineado con la introducción de justificaciones en otras elecciones, que buscan facilitar la comprensión del proceso seguido para el cálculo del valor por comparación.

En esta orden se incluyen, además, reglas fundamentales para la valoración mediante métodos automatizados, cuyo uso se prevé en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, para el caso de la actualización del valor de las garantías inmobiliarias. De esta forma, se pretende establecer un marco para el uso de estos métodos, que se desarrollará mediante circular por parte del Banco de España.

Por último, se modifica la disposición final primera de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para incluir determinadas habilitaciones de desarrollo en favor de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al objeto de facilitar su labor de supervisión

de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y de los fondos de pensiones. Esta habilitación se añade a la que ya existía previamente, que preveía el desarrollo del contenido de la Orden por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

III

Esta orden responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia, esta orden es el instrumento óptimo para adoptar la normativa de referencia de valoración de inmuebles para determinadas finalidades financieras. A este respecto, es relevante destacar que las modificaciones relativas a las licencias esenciales son fundamentales para asegurar que estos actos administrativos municipales cumplan su objetivo de agilizar las promociones inmobiliarias. Esto permite a los promotores acceder a la financiación hipotecaria en cuanto dispongan de dichas licencias, reduciendo así los costes de inicio y, en última instancia, contribuyendo a incrementar la oferta de vivienda.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esta orden cumple con el mismo guardando un equilibrio entre asegurar una valoración prudente de los activos inmobiliarios usados en garantía de préstamos, el respeto a las competencias autonómicas y locales en materia urbanística y la necesidad de permitir la financiación de la actividad constructiva.

El principio de seguridad jurídica queda reforzado con esta orden toda vez que, respetando el principio de jerarquía normativa, modifica una norma de mismo rango. En cuanto a la observancia de este principio, cabe destacar que el encuadre de las licencias esenciales de forma expresa en la Orden ECO evita las actuales dudas interpretativas sobre su posible consideración como «licencias de obras» y, por consiguiente, acaba con la incertidumbre que afectaba a los promotores (en cuanto a su posible acceso a la financiación) a los ayuntamientos (a la hora de diseñar sus títulos habilitantes) y a las entidades de crédito (a efectos de correcta valoración de los activos de cobertura de sus carteras de préstamos).

Por lo que se refiere al principio de eficiencia, esta orden no impone cargas administrativas que no sea proporcionadas a los objetivos pretendidos por la norma. En este sentido, la introducción del certificado de eficiencia energética como requisito documental se considera una medida proporcionada al facilitar la disponibilidad de información sobre el rendimiento energético del inmueble para su adecuada consideración en los procesos de tasación e incentivar que dicha eficiencia tenga asimismo reflejo en el valor de tasación. Además, tratándose de un documento ya obligatorio en el momento de compraventa, su exigencia en la fase de tasación adelanta una obligación existente sin generar cargas adicionales significativas para los operadores.

En conjunto, esta medida respeta plenamente la proporcionalidad exigida por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y se erige como la opción menos gravosa para alcanzar el fin regulatorio. Ello se consigue equilibrando un esfuerzo administrativo mínimo – derivado de la simple ampliación de un requisito ya preexistente– con un beneficio sustancial en términos de prudencia financiera, mejora de la transparencia y seguridad jurídica en la valoración de las garantías hipotecarias.

Asimismo, la obligación de aportar documentación al Banco de España en relación con los modelos automáticos de tasación se justifica por la necesidad de garantizar una supervisión adecuada de su utilización.

En aplicación del principio de transparencia y, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, se ha realizado la correspondiente consulta pública previa y se ha sometido el borrador de anteproyecto de ley al trámite de audiencia e información pública, mediante su puesta a disposición de los interesados y

sectores afectados en la sede electrónica asociada del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 26.5 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se han recabado los informes del Banco de España, del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, del Ministerio de Industria y turismo, del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, del Ministerio de Hacienda, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y del Ministerio de Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes; y, posteriormente, de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa. Por último, se ha solicitado la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública de conformidad con lo previsto en el artículo 26.5 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y se ha recabado el dictamen preceptivo del Consejo de Estado de conformidad con lo previsto en el artículo 22.3 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado.

La presente orden se dicta en uso de las habilitaciones expresamente conferidas a la persona titular del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa en relación con las diferentes finalidades previstas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. En primer lugar, en relación con la finalidad de valoración de las garantías hipotecarias de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios prevista en su artículo 2.a), esta orden se dicta al amparo de la habilitación contenida en el apartado 2 de la disposición final novena del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. En segundo lugar, en relación con la finalidad de determinación del valor razonable a efectos de las normas de registro y valoración contable aplicables de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, así como de la valoración de sus activos a efectos del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, esta orden se dicta al amparo de lo dispuesto en el apartado 4 de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y normas sobre la formulación de las cuentas anuales consolidadas de los grupos de entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y del artículo 147 del Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, respectivamente. Por último, en relación con la finalidad de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, esta orden se dicta al amparo de las habilitaciones contenidas, respectivamente, en el artículo 87.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y del artículo 75.2 del Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

Esta orden se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.11.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las bases de la ordenación de crédito, banca y seguros. Adicionalmente, el título competencial previsto en el artículo 149.1.13.^a que atribuyen al Estado, respectivamente, la competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, amparan, con carácter general, el contenido de esta orden.

En su virtud, con la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, y de acuerdo con el Consejo de Estado dispongo:

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.*

Uno. Se modifica el artículo 2, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

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 de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

b) Determinación del valor razonable a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y normas sobre la formulación de las cuentas anuales consolidadas de los grupos de entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y determinación de la valoración de activos a efectos del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras.

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones regulados en el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.»

Dos. Se añade una nueva letra k) en el artículo 3.1, con el siguiente tenor literal:

«k) Principio de sostenibilidad, según el cual los métodos de cálculo del valor del inmueble deben considerar, cuando corresponda, indicadores del efecto que tienen sobre éste los factores de carácter medioambiental.

En la aplicación del principio de sostenibilidad, se tendrán en cuenta, entre otros factores, los riesgos medioambientales y climáticos por los que pudiera verse afectado el inmueble.»

Tres. Se modifican las definiciones de «actualización de una tasación» y de «superficie útil», citada en el artículo 4, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«Actualización de una tasación. Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.»

«Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

En concreto, no se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores»

Cuatro. Se modifica la letra d) del artículo 5.1, que queda redactada en los siguientes términos:

«d) Deberán valorarse de forma independiente los espacios que, por su uso características constructivas y funcionales, se considere que tienen valores independientes. La valoración de cada espacio diferenciado deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.

El informe de valoración deberá contener una tabla en la que se desglose la superficie adoptada de cada uno de los distintos espacios valorados, así como, en su caso, las áreas de los cuerpos de edificación independientes, las zonas comunes y los distintos espacios exteriores de uso privativo a disposición del inmueble valorado, tanto cubiertos como descubiertos, así como cualesquiera otras que puedan resultar relevantes en función del tipo de edificación de que se trate.»

Cinco. Se modifican el apartado 1, y la letra b) del apartado 2 del artículo 8, que quedan redactados en los siguientes términos:

«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; y el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la sede electrónica asociada del Catastro dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración. Cuando se trate de edificios terminados, se incluirá el certificado de eficiencia energética del inmueble debidamente registrado. Cuando se trate de edificios en construcción o en proyecto, se incluirá el certificado de eficiencia energética del inmueble y la copia de la solicitud en el registro, debiendo ser coincidentes sus datos.

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a), la certificación registral 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 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), la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la institución de inversión colectiva 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) 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), la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la sede electrónica asociada 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.»

«b) En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, licencia de obra o, en su caso, autorización administrativa expedida por el ayuntamiento competente de conformidad con lo establecido en el párrafo siguiente, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

La autorización administrativa para el comienzo de las obras referido en el párrafo anterior deberá cumplir con las siguientes características:

1.º se emitirá sin perjuicio de la necesaria obtención ulterior de la pertinente licencia de obra.

2.º se emitirá previa comprobación de la conformidad de la intervención con las condiciones volumétricas y demás parámetros urbanísticos que resulten de aplicación.

3.º deberá autorizar la ejecución de obras en una proporción de al menos el sesenta por ciento del presupuesto de ejecución material de proyecto, incluyendo como mínimo los elementos esenciales de la estructura y envolvente del edificio, lo que se acreditará expresamente mediante certificación expedida por el técnico responsable de la redacción del proyecto.

En el caso de que se disponga de la autorización administrativa citada en el párrafo anterior, se deberá disponer también de la declaración de obra nueva en construcción prevista en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Ésta deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad.»

Seis. Se modifica la letra d) del artículo 10.1, que queda redactada en los siguientes términos:

«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:

1.º La documentación registral a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1.

2.º El proyecto visado a que se refieren los artículos 8.2.a) y 8.2.b).

3.º La documentación catastral a que se refiere el párrafo segundo del artículo 8.1, excepto 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 sede electrónica asociada del Catastro, en cuyo caso se estará a lo indicado en el artículo 11.g).

4.º La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b), salvo que, en su lugar, se haya dispuesto de una autorización administrativa para el comienzo de las obras expedido por el ayuntamiento correspondiente que cumpla con las condiciones establecidas en el segundo párrafo del citado artículo, así como la declaración de obra nueva en construcción de conformidad con el párrafo tercero del mismo.

5.º Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h).

6.º 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. Se modifica la letra c) del artículo 11, que queda redactada en los siguientes términos:

«c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o con base en:

1.º licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

2.º autorizaciones administrativas expedidas por el ayuntamiento correspondiente que cumplan las características citadas en el segundo párrafo del artículo 8.2.b).»

Ocho. Se modifica el artículo 12.3, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a), también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurridos dieciocho meses desde la fecha de caducidad de la tasación.»

Nueve. Se añade un nuevo artículo 15 bis, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 15 bis. *Modelos automatizados de valoración.*

1. Para la obtención de valoraciones mediante modelos automatizados de valoración para las finalidades del artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, las sociedades de tasación deberán aplicar las siguientes reglas:

a) Solo serán susceptibles de valoración mediante modelos automatizados aquellos inmuebles que cuenten con un cierto grado de homogeneidad, por presentar características susceptibles de producción repetida, y que se ubiquen en un mercado activo en transacciones. Las sociedades de tasación no podrán aceptar un encargo de valoración sin haberse cerciorado de la suficiencia y calidad de los datos disponibles sobre las características de los inmuebles.

b) Las valoraciones mediante modelos automatizados deberán estimar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

c) Las sociedades de tasación contarán con una metodología sólida, regular y apropiadamente contrastada que permita estimar con rigor los precios actuales de los inmuebles en sus respectivos mercados locales. Además, deberán seguir prácticas de valoración generalmente aceptadas.

d) Las sociedades de tasación deberán mantener debidamente actualizada y a disposición del Banco de España, documentación sobre, entre otros extremos:

1.º El proceso de calibración y ajustes seguido hasta la obtención del modelo definitivo.

2.º La metodología y el proceso de contraste realizado para valorar el rigor de las estimaciones del modelo.

2. El Banco de España desarrollará, mediante circular y de acuerdo a los principios recogidos en este artículo, los requisitos que deberán cumplir las valoraciones mediante modelos automatizados de valoración.»

Diez. Se modifican las letras c) y d) del artículo 22.1, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a), los que puedan incluir elementos especulativos.

La sociedad de tasación deberá poder acreditar las fuentes de las características relevantes de los comparables, así como justificar la trazabilidad y consistencia de las características relevantes de los comparables utilizados en el proceso de valoración.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

Se indicará si se ha homogeneizado el valor unitario o el valor total del inmueble, y se justificarán los fundamentos de dicha elección.

También se deberá justificar razonadamente que las variables elegidas para realizar la homogeneización valorativa son las que determinan fundamentalmente el valor del activo a valorar, así como la metodología y métricas utilizadas para la determinación de los coeficientes de homogeneización aplicados.

Cuando se decida atribuir una ponderación a los testigos, se deberá justificar razonada y explícitamente el fundamento o necesidad de su uso y la ponderación atribuida a cada uno de los testigos.

Cuando en la homogeneización valorativa se utilice una superficie distinta a la útil comprobada, se deberá incluir en la homogeneización un coeficiente que incorpore el efecto que tendría sobre la valoración la existencia de una relación distinta entre la superficie adoptada y la útil en los inmuebles comparables y en el inmueble valorado.»

Once. Se modifica el cuarto párrafo del artículo 27.3, que queda redactado en los siguientes términos:

«El inmovilizado, el activo circulante y los acreedores a corto plazo abarcarán las cuentas que se señalan en la normativa contable vigente.»

Doce. Se modifica el apartado 2 del artículo 38, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. El tipo libre de riesgo será el establecido en el artículo 32, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.»

Trece. Se modifica la letra d) del artículo 56, que queda redactado en los siguientes términos:

«d) los cálculos anteriores se realizarán con las tablas de supervivencia que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 133.1.a), b), c), e), y último inciso del Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

Hallados los valores actuales del usufructo y de la nuda propiedad, cuya suma tiene que ser igual a la base de prorrateo, se determina la proporción que estos valores tienen.»

Catorce. Se modifica la letra c) del artículo 64, que queda redactada en los siguientes términos:

«c) Se firmará por un representante de la entidad tasadora y por el profesional competente que haya realizado el informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

Necesariamente las firmas serán electrónicas y cumplirán la normativa vigente sobre firma electrónica correspondiendo a la entidad tasadora establecer los procedimientos que aseguren la inalterabilidad de los documentos en que se estampa.

Cuando el profesional competente que haya realizado el informe no sea el mismo que haya realizado la visita e inspección ocular del inmueble objeto de valoración, el informe indicará además los datos profesionales y personales del profesional competente que la haya realizado, especificando tal circunstancia.»

Quince. Se añade una nueva letra p) del artículo 65.1, con el siguiente tenor literal:

«p) Índice, al inicio del informe, que detalle el número de página en el que figuran los apartados del informe y cada uno de los documentos que se anexan.»

Dieciséis. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 71, con el siguiente tenor literal:

«6. Cuando, respetando lo dispuesto en el artículo 5, la superficie adoptada no sea la superficie útil comprobada, se incluirá una justificación explícita de por qué se ha elegido una tipología de superficie diferente.»

Diecisiete. Se modifica la letra a) del artículo 75.2, que queda redactada en los siguientes términos:

«a) Los datos de al menos seis inmuebles comparables utilizados para aplicar el método, indicando para cada uno de ellos, como mínimo, la provincia, municipio y, en su caso, el código postal, la calle y, para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número.

También se reflejará la fuente de cada testigo, si se han visitado o no, y toda la información relevante del mismo, especialmente la correspondiente a las variables contempladas en el proceso de homogeneización valorativa, además de:

1.º La referencia catastral.

2.º Las diferentes superficies relevantes usadas en la valoración (al menos, la útil o la construida sin partes comunes y, en su caso, la adoptada para valorar), y la fuente de las mismas.

3.º El precio ofertado y el precio recortado usado en la valoración, describiendo el análisis o estudio individualizado realizado para llegar al segundo a partir del primero, explicitando al menos los siguientes componentes: descuentos por negociación; comisiones de intermediación; y otros factores.»

Dieciocho. Se modifica el artículo 89, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 89. *Disposiciones especiales.*

A efectos de la finalidad contemplada en la letra d) del artículo 2, resultará de aplicación a los fondos de pensiones lo dispuesto en el capítulo I del título IV 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.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 2 y 3 de la disposición adicional séptima, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la valoración corresponderá a la menor entre la resultante de aplicar los criterios establecidos en texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los de esta orden. En estos casos, se considerará que existe un supuesto de advertencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.c) de la presente orden.

3. Cuando hayan vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo:

a) Si no se ha incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento de dichos deberes, la valoración conforme a los criterios de esta orden incluirá una advertencia que indique que, en caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios establecidos en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

b) Si no se ha podido comprobar la existencia de procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes, la valoración quedará condicionada a que se acredite la inexistencia de dicho procedimiento, además de formular la advertencia a que se refiere la letra anterior.»

Veinte. Se modifica la disposición final primera, que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición final primera. *Habilitación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y de Fondos de Pensiones.*

1. Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las circulares necesarias para el desarrollo de esta orden, a efectos de su aplicación para la finalidad contemplada en el artículo 2.c). Asimismo, Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.3 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

2. Se habilita a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para dictar las circulares necesarias para el desarrollo de esta orden, a efectos de su aplicación para las finalidades contempladas en los artículos 2.b) y 2.d). Asimismo, se habilita a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.3 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. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente orden ministerial.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta orden ministerial se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.11.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las bases de la ordenación de crédito, banca y seguros. Adicionalmente, el título competencial previsto en el artículo 149.1.13.^a, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta orden ministerial entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 10 de junio de 2025.—El Ministro de Economía, Comercio y Empresa, Carlos Cuerpo Caballero.