



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

INDICE DEL DOCUMENTO

| | | |
|---|---|-----------|
| ✓ | Título I: Disposiciones Generales..... | 2 |
| ✓ | Título II: Cálculo del valor de tasación..... | 6 |
| ✓ | Título III: Elaboración de informes y certificados de tasación | 14 |
| ✓ | Título IV: Disposiciones Especiales | 17 |
| ✓ | Disposiciones adicionales..... | 18 |
| ✓ | Disposición derogatoria | 19 |
| ✓ | Disposiciones finales | 19 |

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 1 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.

| | | | | |
|---|--|-----------|---------|------------|
|  SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | DOCUMENTO GENERAL | EMPLEADOS | Código: | TTD-LE-004 |
| | COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003 | | Fecha | 10/07/2006 |
| | | | Edición | 3 |

Los artículos y apartados de la nueva orden que aparecen son aquellos en los que existen diferencias o novedades respecto al texto de la OM94. Las novedades están señaladas en rojo, los aspectos de la OM94 que desaparecen, tachados.

MINISTERIO DE ECONOMÍA. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE nº 85 de 9 de abril de 2003)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Ámbito, principios y definiciones

Art.1 Objeto. Sin novedades reseñables.

Art.2 Ámbito de aplicación

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que **formen o vayan a formar parte** de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios...

b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el **RD 2486/1998.....**

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el **Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre.....**

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el **Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.**

Art. 3 Principios.

b) **Principio de finalidad** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

d) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a, b y d de esta Orden. (Mercado Hipotecario, Entidades aseguradoras y Fondos de Pensiones).

i) **Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizada.

Art.4 Definiciones

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. Este plazo será de tres años para la finalidad b) del artículo 2, conforme a lo establecido en el artículo 84.1 de esta Orden.

Compromiso de compra a plazo de inmuebles. Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el **valor de reemplazamiento bruto (VRB)** de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de **cómputo de superficie**.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Entidad tasadora. Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como los servicios de tasación de entidades de crédito respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2 (Mercado Hipotecario), así como respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2 (Mercado Hipotecario), los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.

| | | |
|---|------------------------------|----------------|
| Dpto. Emisor: Gestión y Calidad | © SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | PÁGINA 2 DE 22 |
| Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad | | |



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Infraestructuras exteriores del terreno. Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano...

Inmueble ligado a una actividad económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos: h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderá como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificaran en los siguientes niveles:

- Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
- Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Opción de compra. Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

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, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

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.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 3 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.

| | | | | |
|---|--|-----------|---------|------------|
|  SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | DOCUMENTO GENERAL | EMPLEADOS | Código: | TTD-LE-004 |
| | COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003 | | Fecha | 10/07/2006 |
| | | | Edición | 3 |

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición, puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) **pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.**

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el número anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Art.5 Superficie utilizable o computable

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 su superficie 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 superficie registral con partes comunes, aun cuando esta última no haya podido ser comprobada, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la naturaleza de dicha superficie registral y la relación entre ésta y la superficie comprobada sea razonable a juicio del tasador.

c) Cuando la superficie comprobada sea superior a la registral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

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.

2. Para calcular el valor de un terreno o de una finca rústica se utilizará como superficie la comprobada por el tasador. Cuando dicha comprobación no sea posible se utilizará la menor entre la superficie registral y la catastral.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, se podrá utilizar la mayor entre la superficie registral y la catastral siempre que, una vez hechas las estimaciones oportunas, se justifique expresa y razonadamente de una manera destacada.

Art.6 Expresión de los valores. Sin novedades reseñables.

| | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| Dpto. Emisor: | Gestión y Calidad | © SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | PÁGINA 4 DE 22 |
| Rev. y Aprob: | Director de Gestión y Calidad | | |



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

CAPÍTULO II. Comprobaciones y documentación

Art.7 Comprobaciones mínimas

a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular **por parte de un técnico competente**, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación **aparente**.

c) **En el caso de viviendas**, el régimen de protección pública.

d) **El régimen de protección del patrimonio arquitectónico**.

Art.8 Documentación necesaria

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 aquella, 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**.

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) **y en la valoración previa a la compra de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.c) (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**.

2. Además de lo señalado en el número anterior, se deberá haber dispuesto de:

a) En el caso de edificios en proyecto que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el colegio profesional competente.

b) En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación **que se valoren para la hipótesis de edificio terminado**, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, 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**.

c) En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación **o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler**.

d) En el caso de edificios (cuyo uso principal sea la vivienda) a que se refiere el artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales contemplado en su artículo 19.1.c) (Seguro de daños decenal).

f) En inmuebles ligados a una explotación económica, los **documentos necesarios para calcular los flujos a que se refiere el artículo 27 (Flujos de caja en el método de actualización) de esta Orden**.

h) En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico **o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación** que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

i) **En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje**, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 5 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

CAPÍTULO III. Condicionantes y advertencias**Art.9 Valor de tasación condicionado. Sin novedades reseñables.****Art.10 Condicionantes**

1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas) de la misma.

- El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.
- En edificios completos o locales comerciales, el régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

b) Cuando no se ha dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente.

- 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.

Art.11 Advertencias generales

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral 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.

Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de:

En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.

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

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); (se condicionará en edificios en construcción o rehabilitación)

- b- En edificios en construcción o rehabilitación, última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa Contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.
- d- Documento acreditativo de la expedición del seguro de daños decenal.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 6 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Art.12 Advertencias específicas

1. Con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, cuando concurren todas las circunstancias mencionadas en el número siguiente, la entidad tasadora deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado.

2. Las circunstancias a que se refiere el número anterior son las siguientes:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el número 2.a) de esta Orden.
- Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
- Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

3. En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el número 2.a) de esta Orden, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concorra la circunstancia prevista en la letra c) del número anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación se vea reducido significativamente en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación y durante un período de tiempo de al menos 3 años.

La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad.

Art.13 Actuaciones de la entidad tasadora

No obstante, cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.

Art.14 Subsanación y levantamiento del condicionante. Sin novedades reseñables.**TÍTULO II. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN****CAPÍTULO I. Métodos técnicos de valoración****SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales****Art.15 Métodos**

1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:

- El Método del coste.
- El Método de comparación.
- El Método de actualización de rentas.
- El Método residual.

2. Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

Art.16 Aplicabilidad y procedimientos

2. En todo caso, en la aplicación de dichos métodos para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) se eliminarán los elementos especulativos.

SECCIÓN SEGUNDA. Método del coste**Art.17 Aplicabilidad del método del coste. Sin novedades reseñables.****Art.18 Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.**

3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables, ni, **excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica**, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

- Los debidos a otros estudios necesarios.

Art.19 Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob.: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 7 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.

| | | | | |
|---|--|-----------|---------|------------|
|  SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | DOCUMENTO GENERAL | EMPLEADOS | Código: | TTD-LE-004 |
| | COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003 | | Fecha | 10/07/2006 |
| | | | Edición | 3 |

2. La depreciación física se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal.

c) Sumando los costes y gastos necesarios....

SECCIÓN TERCERA. Método de comparación

Art.20 Aplicabilidad del método de comparación

1. El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.

2. En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.

3. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán; valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

Art.21 Requisitos para la utilización del método de comparación

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.

Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Art.22 Procedimiento de cálculo del valor por comparación

c) cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

| | | | | |
|---|--|-----------|---------|------------|
|  SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | DOCUMENTO GENERAL | EMPLEADOS | Código: | TTD-LE-004 |
| | COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003 | | Fecha | 10/07/2006 |
| | | | Edición | 3 |

Art.23 Ajuste del valor por comparación

- El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el número 3 del artículo 12.
- Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.
Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.
- Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.

SECCIÓN CUARTA. Método de actualización de rentas

Art.24 Aplicabilidad del método de actualización

- El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a la de los derechos reales señalados en el artículo 52.2 (Aplicación), salvo las opciones de compra.
- Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Art.25 Requisitos para la utilización del método de actualización

- Para la utilización del método de actualización será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:
 - La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
 - La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
 - Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.
- Para utilizar el método de actualización de rentas a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden será necesario, cuando concorra alguno de los supuestos previstos en las letras a) o b) del número 1, que la entidad de tasación disponga de:
 - Datos adecuados (transacciones u ofertas, etc.) sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado local de inmuebles comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración, y su estado actual.
 - Información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales, índices de precios) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el propio comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
 - Procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Art.26 Procedimiento de cálculo del valor por actualización. Sin novedades reseñables.

| | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| Dpto. Emisor: | Gestión y Calidad | © SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | PÁGINA 9 DE 22 |
| Rev. y Aprob: | Director de Gestión y Calidad | | |

| | | | | |
|---|--|-----------|---------|------------|
|  SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | DOCUMENTO GENERAL | EMPLEADOS | Código: | TTD-LE-004 |
| | COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003 | | Fecha | 10/07/2006 |
| | | | Edición | 3 |

Art.27 Flujos de caja en el método de actualización

1. A efectos de lo señalado en el artículo anterior los flujos de caja pueden ser inmobiliarios y operativos.
2. Se entenderá por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración.
3. Se entenderá por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Estos flujos se calcularán sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos las dotaciones a amortizaciones realizadas en el mismo y restando de esta suma las inversiones efectuadas en dicho ejercicio en inmovilizado y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Cuando se vaya a calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), los beneficios a considerar serán, en exclusiva, los ordinarios del correspondiente ejercicio.

Se entenderá por fondo de maniobra la diferencia entre el saldo del activo circulante y el de acreedores a corto plazo del balance.

El inmovilizado, el activo circulante y los acreedores a corto plazo abarcarán las cuentas que se señalan en los artículos 176, 177 y 180 del Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

4. Los flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Dichos flujos de caja se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de la tasación, sin tener en cuenta, por tanto, el efecto inflacionista.

Art.28 Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres (Se hace notar que este artículo puede ser aplicado a inmuebles ligados a una actividad económica.)

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres en los términos establecidos en el artículo 25.1.a) (Requisitos para la utilización del método de actualización) de esta Orden, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

2. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La morosidad actual o previsible de los cobros.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta solamente, cuando la valoración se realice para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, aquellas situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

3. Sin perjuicio de lo señalado en el número anterior, durante el periodo de vigencia de los contratos de arrendamiento las cuantías de los cobros integrantes de los flujos de caja serán las derivadas de las cláusulas contractuales. No obstante, si dichas cuantías fuesen superiores a las de otros inmuebles comparables, sólo podrán utilizarse si se considera y justifica que no es previsible la modificación de dichas cuantías y, cuando se pretenda calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), siempre que las mismas no puedan atribuirse a elementos especulativos.

4. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etcétera).

En los pagos recuperables se tendrá también en cuenta el plazo previsible en que vayan a ser efectivamente recuperados.

| | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Dpto. Emisor: | Gestión y Calidad | © SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | PÁGINA 10 DE 22 |
| Rev. y Aprob: | Director de Gestión y Calidad | | |



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Art.29 Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre arrendado en la fecha de la tasación.

2. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.

Cuando la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), los flujos de caja del inmueble objeto de valoración que sean superiores a los de otros inmuebles comparables se sustituirán por los de éstos siempre que la diferencia pueda atribuirse a la presencia de elementos especulativos.

Art.30 Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.

2. Para estimar los flujos de caja, se determinarán los operativos de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble.

3. Los flujos de caja a que se refiere el número anterior serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se corregirán razonadamente cuando:

a) La localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en el que se integra.

Cuando la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) sólo se llevará a cabo corrección si se prevé que los ingresos a que se refiere el número anterior, cuando sean superiores a las cuantías medias citadas, vayan a ser obtenidos de modo duradero al menos durante los cinco años siguientes a la fecha de la tasación.

b) Las perspectivas económicas de dicho sector modifiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos por dicha explotación.

Para realizar la corrección a que se refiere el primer párrafo de este número no se podrán utilizar los datos actuales o previsibles de la explotación que utiliza el inmueble objeto de valoración que, según opinión razonada del tasador, traigan causa de factores vinculados fundamentalmente a la gestión de dicha explotación u otros ajenos al inmueble.

4. Para realizar la imputación a que se refiere el número 2 de este artículo se tomarán los flujos de caja operativos determinados según el número anterior y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.

5. Cuando no existan las cuantías medias a que se refiere el número 2 de este artículo, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años. En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.

En el caso de que la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

Art.31 Valor de reversión

1. Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de esta Orden, el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

a) Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.

b) Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

2. Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de esta Orden, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b) del número 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob.: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 11 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

3. Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

- a) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y **se ajustará en los términos establecidos en las letras a y b) del número 1 de este artículo.**
- b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

Art.32 Tipo de actualización en el método de actualización

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.

- **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.**

2. El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del número anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años, **o igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a).**

Para determinar la rentabilidad media anual:

- **Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.**
- El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

3. **La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.**

Art.33 Fórmula de cálculo del valor por actualización

1. El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será ~~la diferencia entre:~~

- a) El valor actual (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.
- b)

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 12 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

SECCIÓN QUINTA. Método residual**Art.34 Aplicabilidad del método residual**

3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.

4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Art.35 Requisitos para la utilización del método residual

1. Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Art. 36 Procedimiento de cálculo "dinámico". Sin novedades reseñables.**Art. 37 Flujos de caja en el método residual dinámico**

2. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado...

5. Para determinar el inmueble a promover

En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

Art. 38 Tipo de actualización en el método residual dinámico

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico, se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

2. El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja. Art.32:

3. La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

La siguiente tabla se encuentra al final de la orden ECO en la:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Durante los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 no podrán ser inferiores a:

| Tipo de inmueble | Prima de riesgo sin financiación ni IRS |
|--|---|
| Edificios de uso residencial | |
| - 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. | |

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aproba: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 13 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

4. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

Art.39 Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico. Sin novedades reseñables.

Art.40 Procedimiento de cálculo "estático". Sin novedades reseñables.

Art.41 Margen de beneficio del promotor

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

La siguiente tabla se encuentra al final de la orden ECO en la:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Durante los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a:

| Tipo de inmueble | Margen sin financiación ni IRS |
|---|--------------------------------|
| Edificios de uso residencial | |
| - 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.

Art.42 Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático. Sin novedades reseñables.

CAPÍTULO II. Valoración de bienes inmuebles y derechos

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones Generales

Art.43 Valoración de inmuebles

3. Aquellos inmuebles que sean objeto de alguno de los derechos contemplados en la sección quinta de este capítulo se valorará teniendo en cuenta la existencia de dichos derechos.

4. Cuando no fuera posible la utilización de ninguno de los métodos técnicos señalados en el artículo 15, se podrá calcular el valor correspondiente utilizando un procedimiento admitido en la práctica profesional a tal fin. Además de la advertencia a que se refiere la letra d) del artículo 11, dicho procedimiento deberá ser explicado con el debido detalle en el informe, y su utilización justificada adecuadamente en el mismo, especificando además, cuando se trate de calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a), (Ámbito de aplicación) el procedimiento empleado para descartar los elementos especulativos del cálculo.

SECCIÓN SEGUNDA. Valoración de edificios y elementos de un edificio

Art.44 Aplicación. Sin novedades reseñables.

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Dpto. Emisor: | Gestión y Calidad |
| Rev. y Aprob: | Director de Gestión y Calidad |

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 14 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Art.45 Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario y fondos de pensiones.

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

1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación:

a) El valor de tasación será el valor de reemplazamiento neto; **no obstante, si las obras estuvieran paralizadas y no se prevé su reanudación a corto plazo, se tomará como valor de tasación el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada.**

b) La valoración de los inmuebles en proyecto, construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado se realizará, para la fecha prevista de terminación de las obras, siguiendo las reglas previstas en las letras a), b), c) siguientes.

2. En los inmuebles terminados:

a) **En los inmuebles ligados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización, y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de esta Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, lo previsto en su artículo 29.**

b) En los inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se calcularán el valor por actualización y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que estuviera libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. **En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 28 de esta Orden, salvo cuando se trate de un inmueble que carezca de un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, en cuyo caso, de estar arrendado en la fecha de la tasación, se seguirá el régimen previsto en el artículo 29.**

Las reglas anteriores se aplicarán igualmente al conjunto de elementos de un edificio que constituyan una unidad funcional destinada por su propietario al alquiler.

En el caso de viviendas que estén arrendadas en la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 29, y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que se halle libre de inquilino, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.

Cuando no puedan calcularse los valores citados, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto del inmueble.

c) En los restantes inmuebles no mencionados en las letras anteriores, es decir los edificios o elementos de edificios destinados a uso propio o vacíos y no ligados a una explotación, el valor de tasación será el valor por comparación, en su caso ajustado; cuando su cálculo no fuera posible se tomará el valor por actualización teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 28, y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

Art.46 Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras. Consultar las novedades en la ECO.**Art. 47 Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias. Consultar las novedades en la ECO.****SECCIÓN TERCERA. Valoración de fincas rústicas****Art.49 Valor de tasación de fincas rústicas para todas las finalidades**

El valor de tasación de fincas rústicas se obtendrá sumando los siguientes valores:

a) El valor de tasación de la tierra, incluidos los distintos edificios e instalaciones no desmontables vinculados y necesarios para su explotación. Dicho valor será el menor entre el valor por comparación, **en su caso ajustado**, de las distintas clases de tierra, y el valor por actualización de la explotación.

b) El valor de tasación de los edificios o instalaciones destinados a explotaciones distintas de aquellas a las que se dedican los diferentes tipos de tierra. Dicho valor se obtendrá como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativas, etc.). Dicho valor será el valor de tasación calculado de acuerdo con la finalidad de la tasación.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 15 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

SECCIÓN CUARTA. Valoración de solares y terrenos**Art.50 Aplicación. Sin novedades reseñables.****Art.51 Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades**

1. El valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

La existencia de un proyecto de construcción sobre un determinado terreno no permite valorar éste de manera diferente a la prevista en esta sección.

4. Los valores a que se refiere el número 1 anterior se calcularán teniendo en cuenta el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario en la fecha de la tasación.

2. El valor de tasación de los terrenos sujetos a explotación económica distinta de la agropecuaria será el valor por actualización calculado por el procedimiento previsto en el artículo 30 (actualización).

3. El valor de tasación en los restantes casos de terrenos catalogados como nivel urbanístico II será el valor por comparación sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Cuando el cálculo de dicho valor no fuera posible el valor de tasación será como máximo, el valor catastral del terreno.

SECCIÓN QUINTA. Valoración de determinados derechos y de los bienes objeto de los mismos**Art. 52 Aplicación. Sin novedades reseñables.****Art.53 Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie. Consultar las novedades en la ECO.****Art.54 Valoración de concesiones administrativas. Consultar las novedades en la ECO.****Art.55 Valoración de la servidumbre. Sin novedades reseñables.****Art.56 Valoración de la nuda propiedad, del usufructo, del uso y la habitación. Consultar las novedades en la ECO.****Art.57 Valoración de las limitaciones del dominio. Consultar las novedades en la ECO.****Art.58 Valoración de opciones de compra. Nuevo, consultar la ECO.****Art.59 Valoración de inmuebles con tiempo compartido. Nuevo, consultar la ECO.****Art.60 Valoración de compromisos de compra a plazos. Nuevo, consultar la ECO.**

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 16 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

TÍTULO III. ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Art.61 Principios y reglas generales

1. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas deberán elaborar los informes y certificados de tasación de acuerdo con las siguientes reglas generales:

a) Redactarlos con veracidad y **transparencia**.

b) Indicar explícitamente y de forma notoria si la tasación se ha realizado o no de acuerdo con las disposiciones contenidas en la presente Orden. **En todo caso, se citará dicha Orden con su denominación completa y se indicará la fecha del Boletín Oficial del Estado en que haya sido publicada.**

2. Cuando el informe se elabore para las finalidades previstas en el artículo 2 (Ámbito de aplicación) de esta Orden, sus aspectos formales y estructurales se ajustarán a lo establecido en los artículos siguientes.

En todos los casos en los que la presente Orden prevea la adopción de una decisión u opción determinada junto a su justificación razonada, esta justificación se hará constar de forma expresa en el informe de tasación, y en el correspondiente certificado cuando así proceda por estar incluidas en el mismo las informaciones a que se haya aplicado la decisión u opciones citadas. **Cuando la norma prevea una justificación destacada se hará uso de un tipo de letra diferente u otros procedimientos que llamen la atención del lector.**

3. **El informe y certificado de la actualización de una tasación se realizará con las mismas exigencias que las de cualquier otra tasación y deberá contener además la identificación de la tasación anterior a la que actualiza.**

Art. 62 Emisión y caducidad de las tasaciones

1. **La fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado.**

2. **No obstante, en el caso de los terrenos, o en otros excepcionales y expresamente justificados en el informe, tales como la valoración de patrimonios, dicho período podrá alargarse hasta los seis meses.**

A efectos de esta Orden la fecha de emisión será considerada como la fecha de la tasación.

Los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe.

CAPÍTULO II. Aspectos formales

SECCIÓN PRIMERA. Aspectos formales específicos del certificado

Art.63 Requisitos del certificado

1. El certificado de tasación se elaborará de acuerdo con la forma y contenido mínimo siguiente:

a) Se indicará la denominación social de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emita, y su número de inscripción en el Registro del Banco de España.

Se confeccionará en papel con el membrete de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emite, con mención del número de páginas que lo componen.

Alternativamente también podrá confeccionarse y archivararse por medios electrónicos en soporte duradero siempre que esté asegurada la identificación de la entidad que la emite y la conservación de su integridad para ulterior consulta.

d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, **la referencia catastral siempre que se conozca, 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.

g) Indicará el valor de tasación del inmueble así como las limitaciones al dominio que se mencionaran específicamente **y el valor a efectos de seguro de incendios y otros daños.**

i) Se indicará su fecha de emisión, la fecha de la última visita al inmueble y **la fecha límite de validez.**

j) **Se firmará por un representante de la entidad que emita el certificado o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador.** La firma será autógrafa, **mecanizada** o electrónica en cuyo **caso cumplirá la normativa vigente sobre firmas electrónicas**, correspondiendo a la entidad tasadora establecer los procedimientos que aseguren la inalterabilidad de los documentos en que se estampa.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob.: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 17 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

SECCIÓN SEGUNDA. Aspectos formales específicos del informe**Art.64 Requisitos formales del informe**

a) Alternativamente también podrá confeccionarse y archivararse por medios electrónicos en soporte duradero siempre que esté asegurada la identificación de la entidad que la emite y la conservación de su integridad para ulterior consulta.

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 una de las dos firmas será autógrafa o electrónica en cuyo caso cumplirán la normativa vigente sobre firmas electrónicas correspondiendo a la entidad tasadora establecer los procedimientos que aseguren la inalterabilidad de los documentos en que se estampa.

Cuando el profesional competente 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.

CAPÍTULO III. Aspectos estructurales**Art.65 Estructura general de los informes de tasación**

2. Los apartados se rellenarán teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad, según el tipo de inmueble que sea objeto de valoración y en ellos se expresará como mínimo el contenido que se indica en los artículos siguientes.

Art.66 Solicitante y finalidad

2. Cuando la finalidad de la tasación sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, se indicará además la entidad que haya sido mandatario del cliente para su encargo.

Art.67 Identificación y localización

Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral o en su caso, y siempre que se conozcan, la catastral.

Art.68 Comprobaciones y documentación. Sin novedades reseñables.**Art.69 Localidad y entorno. Sin novedades reseñables.****Art.70 Descripción y superficie del terreno**

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:

La superficie del terreno comprobada por el tasador y la que figure en la documentación registral utilizada y siempre que se conozca, la catastral.

Art. 71 Descripción y superficie de la edificación

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio

Siempre que sea comprobable se indicará la superficie útil.

Art.72 Descripción urbanística

3. Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica se indicará la clasificación del suelo y, en su caso, su régimen de protección especial.

Art.73 Régimen de protección, tenencia y ocupación. Sin novedades reseñables.**Art.74 Análisis de mercado**

En este apartado se describirán las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración, cuando exista. También se indicarán las diferencias apreciadas entre el valor de mercado y el valor hipotecario en ese segmento del mercado.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob.: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 18 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Art.75 Datos y cálculo de los valores técnicos

2. Cuando se utilice el método de comparación

- 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.
- b) Para cada inmueble los parámetros, los coeficientes y/o ponderaciones y/o desarrollo estadístico utilizados para realizar la homogeneización de precios.

3. Cuando se utilice el método de actualización:

- a) Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicarán para cada uno de ellos, como mínimo, los datos utilizados para realizar la homogeneización de rentas.
- b) Los ratios medios empleados en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica y las fuentes utilizadas.
- c) Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual.

4. Cuando se utilice el método residual:

- a) Los valores en venta de los productos inmobiliarios correspondientes.
- b) Los costes de construcción utilizados.
- c) Los plazos de ejecución y venta en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.
- d) La tasa de actualización elegida en el caso del método dinámico o del margen en el caso del método estático.
- e) Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.

5. En los casos en los que el valor se calcule por algún método relacionado con el método de coste y cuando se calcule el valor de inmuebles en construcción:

- a) Los costes de construcción utilizados.
- b) La información correspondiente al método elegido para calcular el valor del suelo.

Art.76 Valores de tasación, condicionantes y advertencias.

En este apartado se expresarán:

- e) el valor mínimo del seguro de incendios y otros daños al continente previstos en la Disposición Adicional Primera.

Art.77 Fecha de emisión, caducidad y firmas

- c) La fecha de caducidad del informe.
- d) Nombre y firmas de quienes suscriben el informe.

Nombre, firmas y titulación o cargo de quienes suscriben el informe y nombre y titulación de los restantes técnicos especializados que hayan intervenido directamente en la tasación.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 19 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

Art.78 Documentación anexa al informe

2. También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

a) Documento utilizado para la identificación registral, o catastral en su caso.

c) En los edificios en proyecto, en construcción o rehabilitación, un resumen del presupuesto de ejecución material.

d) Copia de la cédula de calificación o documento que determine o permita determinar el valor máximo legal en los edificios en construcción sujetos a protección pública.

3. El contenido de los puntos anteriores se podrá integrar total o parcialmente en los diferentes epígrafes del informe de tasación, si ello mejora su lectura.

4. En los casos de escrituras o documentos técnicos extensos, se podrá adjuntar la carátula identificativa de los mismos, o su información más representativa.

TÍTULO IV. DISPOSICIONES ESPECIALES**CAPÍTULO I. Cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras**

Art.79 Ámbito de este Capítulo. Consultar las novedades en la ECO.

Art.80 Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. Consultar las novedades en la ECO.

Art.81 Valoración realizada por entidad tasadora autorizada. Consultar las novedades en la ECO.

Art.82 Normas complementarias. Consultar las novedades en la ECO.

Art.83 Comprobación por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones realizadas por entidades tasadoras autorizadas. Consultar las novedades en la ECO.

Art.84 Valoraciones posteriores a la inicial. Consultar las novedades en la ECO.

Art.85 Normas complementarias de valoración. Consultar las novedades en la ECO.

Art.86 Valor de afección provisional a cobertura de provisiones técnicas. Consultar las novedades en la ECO.

Art.87 Créditos hipotecarios. Consultar las novedades en la ECO.

CAPITULO II. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias

Art.88 Disposiciones especiales.

A los efectos de la finalidad contemplada en el artículo 2.c de esta Orden....Consultar las novedades en la ECO.

DISPOSICIONES ADICIONALES

D. Adicional Primera. Seguro de incendio y otros daños al continente

1. La suma asegurada a efectos del artículo 50.10.g) del Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, no será inferior a:

a) En el caso de edificios completos, el menor entre el valor de reemplazamiento bruto de la edificación y el valor de tasación, excluyendo en ambos casos el valor del terreno.

b) En el caso de elementos de edificios, al valor de tasación del elemento, excluido el valor del terreno.

2. La suma asegurada a efectos del artículo 30 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento del edificio objeto de valoración, el valor del terreno en el que se encuentra.

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 20 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

D. Adicional Segunda. Mecanismos de control interno

Para el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 3.1.e) (Mecanismos de control interno) del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre Régimen Jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, dichas sociedades y servicios, deberán disponer de unos procedimientos que permitan asegurar:

1. El adecuado conocimiento del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, para lo cual dispondrán, como mínimo de:

a) Una base de datos de información de costes y precios (en venta y en alquiler) y de características de los inmuebles, suficiente en número, tipología y localización adecuadamente distribuida dentro del área geográfica en la que la entidad pretenda operar.

b) Datos actualizados de información estadística o de otra índole (subastas, precios de materiales, etc.) que sean utilizables para la tasación.

c) Procedimientos de actualización de los datos recogidos en las dos letras anteriores.

d) Las fuentes concretas de los datos anteriores.

e) La metodología utilizada en el tratamiento de los datos anteriores.

f) Los canales de transmisión de dichos datos a sus profesionales y el sistema de utilización de los mismos en las tasaciones.

2. El cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, para lo cual deberá disponer de un manual de procedimiento, debidamente actualizado, en el que, al menos se recojan:

a) Los criterios concretos para la aplicación de dichas normas, detallando entre otros: los criterios de medición y atribuciones de uso de las superficies; los parámetros y sistemas utilizados en la homogeneización de comparables; la forma de validación de testigos; la interpretación de la documentación registral; los criterios para aplicar los condicionantes y advertencias en su caso; la forma de determinar la vida útil, y los tipos que la entidad utiliza para aplicar los métodos de actualización y residual; la forma de obtener el valor de los inmuebles neto de gastos e impuestos; la previsión de la tendencia futura del mercado; la justificación de las plusvalías y minusvalías a aplicar al valor de reversión del suelo y los criterios para identificar los elementos especulativos en las transacciones.

b) El sistema de control de calidad de las tasaciones y el modo de intervención en el mismo de los profesionales vinculados, así como los criterios establecidos por la entidad para la intervención de profesionales especializados en la tasación de inmuebles dedicados a usos particulares.

c) El sistema de formación y actualización de conocimientos de sus profesionales especificando si los vinculados realizan o no valoraciones.

3. El cumplimiento uniforme del régimen de las obligaciones e incompatibilidades previsto en el Real Decreto 775/1997 a cuyos efectos, la información mínima disponible comprenderá la relación de personas físicas y jurídicas, para las que la sociedad o servicio de tasación no pueda realizar valoraciones por no poder mantener razonablemente una posición de independencia en menos cabo de la objetividad de la tasación, así como los criterios utilizados para la confección de dicha relación.

También comprenderá la información solicitada por la entidad a sus profesionales para velar por el cumplimiento de las incompatibilidades de éstos y la frecuencia con la que se recabe.

DA Tercera. Información a rendir al Banco de España

Las sociedades y servicios de tasación comunicarán al Banco de España, en la forma y con la periodicidad que el mismo establezca, información sobre las primas de riesgo y márgenes de beneficio a que se refieren los artículos 38.3 y 41 de esta Orden que vengán utilizando en su actividad, así como sobre cualquier otro parámetro técnico de carácter general que vengán utilizando regularmente en su práctica profesional para la aplicación de los diferentes métodos de tasación, y que el Banco de España considere relevante en orden a asegurar el cumplimiento uniforme de la normativa de valoración. La información agregada resultante de la información recibida de las entidades de tasación se comunicará a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se distribuirá entre las propias entidades de tasación.

Toda disposición que se dicte por el Banco de España de conformidad con lo previsto en el párrafo precedente, lo será previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

D. Adicional Cuarta. Conservación de las tasaciones

La conservación a que se refiere el párrafo anterior podrá hacerse en papel, o por medios electrónicos en soporte duradero siempre que esté asegurada la identificación de la entidad que la emite, su accesibilidad y la integridad para ulterior consulta.

D. Adicional Quinta. Revisiones periódicas

Dpto. Emisor: Gestión y Calidad

Rev. y Aprob.: Director de Gestión y Calidad

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 21 DE 22

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

EMPLEADOS

Código:

TTD-LE-004

COMPARACIÓN DE LA OM 1994 Y LA OM 2003

Fecha

10/07/2006

Edición

3

DISPOSICIÓN TRANSITORIA**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.**

Durante los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, las primas de riesgo y los márgenes de beneficio del promotor no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que figuran en los Arts.38 y 41.

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 prorrogar la ampliación de lo dispuesto en el primer párrafo de la presente disposición, por períodos sucesivos de un año, sin exceder de un total de tres, excepto para la finalidad b), para la que dicha prórroga podrá ser por tiempo indefinido.

Por el mismo procedimiento previsto en el párrafo precedente se podrá revisar, cada dos años, 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.****DISPOSICIONES FINALES****DF Primera. Habilitación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Orden, a efectos de su aplicación para la finalidad contemplada en el artículo 2.c).

DF Segunda. Habilitación a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera

La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por motivos de prudencia y comparabilidad valorativa y previo informe de la Dirección General del Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá establecer un límite cuantitativo a la plusvalía anual utilizable a efectos del ajuste previsto en el artículo 31 de esta Orden (valor de reversión en el método de actualización).

DF Tercera. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor a los seis meses de su publicación íntegra en el Boletín Oficial del Estado. No obstante, desde su publicación (9 de Abril 2003) y hasta su entrada en vigor, las tasaciones podrán también realizarse conforme a la presente Orden.

Madrid, 27 de marzo de 2003.

1. DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO

- OBJETIVO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO:** Explicar las diferencias entre la OM de 1994 y la OM 2003

2. HISTÓRICO DE MODIFICACIONES

| FECHA | VERSIÓN ANTERIOR | MODIFICACIÓN REALIZADA | SOLICITADA POR: | APROBADA POR: |
|------------|---------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 10/07/2006 | Edición nº 1 – 31/07/2003 | <ul style="list-style-type: none"> Se incluye el nuevo sistema de codificación para todos los documentos. Cualquier modificación o sugerencia a realizar sobre el contenido del documento debe comunicarse vía e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: calidad@st-tasacion.es. | Gustavo Fernández (Gestión y Calidad) | Gustavo Fernández (Gestión y Calidad) |

3. RESPONSABLES DEL ARCHIVO DE LOS REGISTROS RELACIONADOS EN ESTE DOCUMENTO

- TODOS LOS REGISTROS RELACIONADOS CON LA COMPARATIVA ENTRE LA OM DE 1994 Y LA OM DE 2003.:**

No se generan registros significativos que requieran su tratamiento y archivo.

| | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Dpto. Emisor: | Gestión y Calidad | © SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. | PÁGINA 22 DE 22 |
| Rev. y Aprob: | Director de Gestión y Calidad | | |

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright.

El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.