



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

TÉCNICO

Código:

TTD-LE-007

## MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007

Fecha

23/10/07

Edición

1

Recientemente se ha publicado y ha entrado en vigor de la orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La tabla comparativa que se adjunta, incluye los artículos y puntos de la orden ECO 805/2007 que han sido modificados. Sólo se han transcrito las partes que han sufrido modificaciones. Aparecen sombreados los cambios introducidos.

En la columna "finalidad" se indican las finalidades de la ECO que se ven afectadas por cada cambio.

**Los cambios que afectan a la finalidad de "Mercado Hipotecario" son los comunes a todas las finalidades, indicados con <Todas> y los específicos indicados con la finalidad <2.a>.**

Recordamos que las otras finalidades reguladas por la ECO/805/2003 son <2b.Cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras>, <2c. Determinación patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria> y <2d. Determinación patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones>

CO 805/2003	EHA/3011/2003	Finalidad
c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. 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	<b>Uno.</b> artículo 2 ..... c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.	2.c  2.d
Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.	<b>Dos.</b> definición de «Valor Máximo Legal», artículo 4 Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.	todas
Artículo 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.	<b>Tres.</b> apartado 1 del artículo 5 «1. Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes: a) Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral. b) En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador. c) Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%. .....	todas
Artículo 8. Documentación necesaria. 1..... 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.	<b>Cuatro.</b> apartado 1 del artículo 8 «1..... Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos	todas

Dpto. Emisor: Dpto. Técnico

Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico


© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 1 DE 15

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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>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.</p>	<p>dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.</p> <p>No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a)</p> <p>(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.</p> <p>Cuando la finalidad de la tasación sea la establecida en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación, incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de casos de la finalidad 2.c) de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.</p> <p>Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las establecidas en el artículo 2.b), c) y d) de esta Orden, la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.»</p>	<p>2.c</p> <p>2.c</p>		
	<p><b>Cinco.</b> Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8:</p> <p>«3. Cuando se trate de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos podrá ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, teniendo en cuenta su normativa interna. Será necesario asimismo que el cálculo del valor de tasación considere, adicionalmente, aspectos específicos de la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble, que puedan influir en dicho valor. En este sentido, se deberá disponer, entre otros, de todos aquellos documentos contemplados en tal normativa, aún cuando no estuviesen previstos en la normativa española, y que sean necesarios según aquélla para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso o aprovechamiento urbanístico que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, y para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes.»</p>	<p>todas</p>		
<p>Artículo 10. Condicionantes.</p> <p>d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente:</p> <p>La documentación a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.</p> <p>El proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a).</p> <p>La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b).</p> <p>Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h) de esta Orden.</p> <p>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.</p>	<p><b>Seis.</b> apartado 1d) del artículo 10</p> <p>«d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente o su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero:</p> <p>La documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.</p> <p>El proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a).</p> <p>La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b).</p> <p>Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h) de esta Orden.</p> <p>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.»</p>	<p>2.c</p>		
<p>Artículo 10. Condicionantes.</p> <p>2. Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden, se condicionará el valor de tasación, cuando el titular registral del inmueble no coincida con la institución que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial.</p>	<p><b>Siete.</b> apartado 2 del artículo 10</p> <p>2. Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden, se condicionará el valor de tasación cuando el titular registral del inmueble o derecho no coincida:</p> <p>a) Con la institución de inversión colectiva que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial, en los casos de las inversiones directas contempladas en los apartados a), d) y e) del artículo 56.1 del</p>	<p>2.c</p>		
<p>Dpto. Emisor:</p>	<p>Dpto. Técnico</p>			
<p>Rev. y Aprob:</p>	<p>Dpto. Técnico</p>			
© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.			PÁGINA 2 DE 15	

## 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
	<p>Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, y en los casos de inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria, o</p> <p>b) Con la sociedad o entidad de arrendamiento referidas en el párrafo a) del artículo 56.1. del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, en los casos de inversiones de la institución a través de aquéllas, o</p> <p>c) Con la persona física o jurídica que actúe de contraparte en el contrato, en los casos de:</p> <p>i) Compras sobre plano e inmuebles en fase de construcción cuando la promoción inmobiliaria no se ejecute directamente por parte de la institución,</p> <p>ii) Compromisos de compra a plazo y compra de opciones de compra, así como contratos de arras.</p> <p>Lo señalado en los puntos a) y b) no será de aplicación cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de instituciones de inversión inmobiliaria o por parte de sociedades y entidades de arrendamiento a través de las cuales la institución de inversión colectiva vaya a realizar sus inversiones en inmuebles o derechos.»</p>			
<p>Lo señalado en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de sociedades o fondos de inversión inmobiliaria.</p>				
<p>Artículo 11. Advertencias generales.</p> <p>.....</p> <p>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.</p> <p>.....</p>	<p><b>Ocho.</b> Artículo 11. Advertencias generales.</p> <p>.....</p> <p>a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.</p> <p>.....</p> <p>g) Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.</p> <p>h) Cuando, en el caso de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos del artículo 8 no pueda ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, se hará constar el hecho de forma expresa. Además, se advertirá, si no se ha condicionado por ello, cuando no se haya dispuesto de toda la documentación que, de acuerdo con la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble o derecho, resulte necesaria para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso u aprovechamiento que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes, o que pueda influir en el valor del inmueble.</p>			<p>todas</p> <p>todas</p> <p>todas</p>
<p>Artículo 14. Subsanción y levantamiento del condicionante.</p>	<p><b>Nueve.</b> El apartado primero del artículo 14 «1.....</p> <p>Adicionalmente, y a efectos de la finalidad prevista en el artículo 2.b) podrán utilizarse los informes y certificados que contengan el condicionante mencionado en la letra b) del artículo 10.1, en el caso de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 en los que no se cuente con su original, cuando la entidad gestora o</p> <p>SII pueda acreditar, ante la sociedad de tasación, la totalidad de las condiciones actuales del arrendamiento y la no posesión del contrato original.»</p>			<p>2.b</p> <p>2.d</p>
<p>Art. 32. Tipo de actualización en el método de actualización.</p> <p>1. Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>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 topología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo</p>	<p><b>Diez.</b> El apartado primero del artículo 32 «1. Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>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.</p>			<p>todas</p>
<p>Dpto. Emisor: Dpto. Técnico</p> <p>Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico</p>	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		PÁGINA 3 DE 15	
<p><small>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.</small></p>				


 <b>SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.</b>	DOCUMENTO GENERAL	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>previsible en la obtención de rentas.</p> <p>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.</p>	<p><b>El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.</b></p> <p>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.»</p>			
<p>Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario <b>y fondos de pensiones.</b></p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades contempladas en las letras a) <b>y d)</b> del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:</p> <p>.....</p>	<p><b>Once.</b> El título y el primer párrafo del artículo 45</p> <p>Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario.</p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades contempladas en la letra a) del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:</p> <p>.....</p>	2.d		
<p>Artículo 46. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras.</p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades contempladas en la letra b) cuando se refiera a entidades aseguradoras del artículo 2 se determinará siguiendo las siguientes reglas:</p>	<p><b>Doce.</b> El título y el primer párrafo del artículo 46</p> <p>Artículo 46. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras <b>y fondos de pensiones.</b></p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para las finalidades contempladas en las letras b) <b>y d)</b> del artículo 2 de esta Orden se determinará siguiendo las reglas que se citan a continuación:</p> <p>.....</p>	2.d		
<p>Artículo 47. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.</p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para la finalidad contemplada en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden se determinará siguiendo las reglas que se citan a continuación:</p> <p>1. En los inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación:</p> <p>El valor de tasación será el valor que tendría el inmueble en la fecha de la tasación para la hipótesis de edificio terminado, calculado según las reglas del apartado siguiente. Dicho valor no podrá incorporar correcciones al alza para reflejar la tendencia del mercado en el plazo que reste hasta la finalización de las obras.</p> <p>2. En los inmuebles terminados:</p> <p>El valor de tasación será el menor entre el valor por comparación y el valor por actualización calculado según lo previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de esta Orden. Cuando no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden:</p> <p>— Si el inmueble se encuentra arrendado en la fecha de la tasación, el valor de tasación será menor entre el valor por comparación y el valor por actualización calculado según lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de esta Orden.</p> <p>— En caso contrario, el valor de tasación será el menor entre el valor por comparación y el valor por actualización calculado según lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden. En este caso, el valor de tasación no podrá ser superior a:</p> <p>a) Al valor de reemplazamiento neto, si se está realizando una tasación previa a la adquisición del inmueble por la Institución de Inversión Colectiva (en adelante, IIC), o</p> <p>b) Al valor de adquisición del inmueble por la IIC si se está realizando la primera tasación con efectos en el cálculo del valor liquidativo, o</p> <p>c) El último valor de tasación asignado al inmueble, cuando se hubiese podido calcular por otros procedimientos de acuerdo a lo previsto en este artículo, para el resto de tasaciones sucesivas mientras el inmueble forme parte del patrimonio de la IIC.</p> <p>En el caso de viviendas que estén arrendadas en la fecha de la tasación se calculará el valor por actualización según lo previsto en el artículo 29 y el valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilino.</p>	<p><b>Trece.</b> El artículo 47:</p> <p>El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para la finalidad contemplada en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden se determinará siguiendo las reglas que se citan a continuación:</p> <p>1. En los inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación:</p> <p>El valor de tasación será el valor que tendría el inmueble en la fecha de la tasación para la hipótesis de edificio terminado, calculado según las reglas del apartado siguiente. Dicho valor no podrá incorporar correcciones al alza para reflejar la tendencia del mercado en el plazo que reste hasta la finalización de las obras.</p> <p>2. En los inmuebles terminados, en caso de encontrarse arrendados en la fecha de tasación, se calculará el valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilinos y el valor por actualización según lo previsto en el artículo 29. El valor de tasación se corresponderá con el menor de ellos. Si no estuviesen arrendados el valor de tasación será el valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilinos.</p>	2.c		
<p>Dpto. Emisor: Dpto. Técnico</p> <p>Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico</p>	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		PÁGINA 4 DE 15	

## 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 consentimiento 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>Se tomará como valor de tasación el menor de ellos.</p> <p>3. Cuando no fuera posible el cálculo de ninguno de los valores señalados en los números anteriores</p> <p>el tasador podrá calcular el valor de tasación de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.4 de esta Orden siempre que el procedimiento usado esté admitido en la práctica profesional para el cálculo del valor de mercado del inmueble en cuestión. En todo caso dicho valor de tasación deberá respetar lo previsto en las letras a) b) y c) del apartado 2 de este artículo.</p> <p>4. Cuando exista un valor máximo legal para el inmueble objeto de tasación, el valor de tasación no podrá ser superior a dicho valor máximo legal, excepto en el caso de viviendas de protección oficial en las que el fin del período de afección que reste sea inferior a tres años desde la fecha de tasación. En este último caso, el valor de tasación no podrá ser superior al siguiente:</p> $VML + \text{Máximo} \left[ 0, \left( \frac{VTL}{(1+i)^n} \right) - VML \right]$ <p>Donde:            VML: es el valor máximo legal.            VTL: es el valor de tasación de acuerdo con las normas del artículo 47 para el inmueble en ausencia del régimen de Protección Oficial.            i: es el tipo de interés de la Deuda Pública a un plazo similar al que reste hasta el fin del período de afección, más la prima por iliquidez que el tasador considere razonable.            n: es el plazo que reste hasta el fin del período de afección.</p>	<p>3. Cuando no fuera posible el cálculo de ninguno de los valores señalados en el apartado anterior, el valor se corresponderá con el del método de actualización según lo previsto en el artículo 28, y en caso de no poder calcularse este último, se corresponderá con el método de actualización previsto en el artículo 30. De no ser posible la aplicación de ninguno de los métodos anteriores, será de aplicación lo establecido en el artículo 43.4 de esta Orden, utilizando un procedimiento que esté admitido en la práctica profesional para el cálculo del valor de mercado del inmueble en cuestión. En caso de hacer uso de lo establecido en el artículo 30 y 43.4, el valor de tasación no podrá ser superior:</p> <p>a) Al valor de reemplazamiento neto, si se está realizando una tasación previa.</p> <p>b) Al valor de adquisición del inmueble por la institución de inversión colectiva, si se está realizando la primera tasación con efectos en el cálculo del valor liquidativo, o</p> <p>c) Al último valor de tasación asignado al inmueble, cuando se hubiese podido calcular por otros procedimientos de acuerdo a lo previsto en este artículo, si se está realizando el resto de tasaciones periódicas.</p> <p>4. Cuando exista un valor máximo legal para el inmueble objeto de tasación, el valor de tasación no podrá ser superior a dicho valor máximo legal, excepto en el caso de viviendas de protección oficial en las que el fin del período de afección que reste sea inferior a cinco años desde la fecha de tasación. En este último caso, el valor de tasación no podrá ser superior al que resulte de la siguiente ecuación:</p> $VML + \text{máximo} \left[ 0, \left\{ \left( \frac{VTL}{(1+i)^n} \right) - VML \right\} \right]$ <p>Donde:            VML: es el valor máximo legal para venta.            VTL: valor por comparación para el supuesto de que se halle libre de inquilinos.            Tr= Número de meses restantes hasta la expiración del régimen de protección.</p>			
<p>Artículo 49. Valor de tasación de fincas rústicas para todas las finalidades.</p> <p>.....</p> <p>c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativas, etc.). Dicho valor será el valor de tasación calculado de acuerdo con los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario y fondos de pensiones), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden según la finalidad de la tasación.</p>	<p><b>Catorce.</b> La letra c) del artículo 49</p> <p>.....</p> <p>c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativas, etc.). Dicho valor será el valor de tasación calculado de acuerdo con los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden según la finalidad de tasación.</p>			todas
<p>Artículo 53. Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie.</p> <p>.....</p> <p>a) Se aplicarán, en función de la finalidad de la tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario y fondos de pensiones), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.</p>	<p><b>Quince.</b> El apartado 1a) del artículo 53</p> <p>.....</p> <p>a) Se aplicarán, en función de la finalidad de tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras y fondos de pensiones) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.</p>			todas
<p>Dpto. Emisor: Dpto. Técnico</p> <p>Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico</p>	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		PÁGINA 5 DE 15	
<p><small>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.</small></p>				

 <b>SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.</b>	DOCUMENTO GENERAL	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>Del valor así obtenido se restarán:</p> <p>i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.</p> <p>ii) El valor actual del valor de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción del derecho de superficie.</p>	<p>Del valor así obtenido se restarán:</p> <p>i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.</p> <p>ii) El valor actual del valor de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción del derecho de superficie.</p>			
<p>Artículo 54. Valoración de concesiones administrativas.</p> <p>.....</p> <p>a) Se aplicarán, en función del tipo de inmueble y de la finalidad de la tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario y fondos de pensiones), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras) y 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) y 49 (Valor de tasación de fincas rústicas) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.</p> <p>Del valor así obtenido se restará:</p> <p>i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.</p> <p>ii) El valor actual de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción de la concesión administrativa.</p>	<p><b>Dieciséis.</b> El apartado 1a) del artículo 54</p> <p>.....</p> <p>a) Se aplicarán, en función del tipo de inmueble y de la finalidad de tasación, los artículos 45 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario), 46 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para Entidades aseguradoras <b>y fondos de pensiones</b>), 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) y 49 (Valor de tasación de fincas rústicas) de esta Orden como si fueran inmuebles en pleno dominio.</p> <p>Del valor así obtenido se restará:</p> <p>i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.</p> <p>ii) El valor actual de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción de la concesión administrativa.</p>			todas
<p>Artículo 56. Valoración de la nuda propiedad, del usufructo, del uso y la habitación.</p> <p>.....</p>	<p><b>Diecisiete.</b> La letra c del apartado 2.º del artículo 56</p> <p>.....</p> <p>Las fórmulas de cálculo....</p>			todas
<p>Artículo 58. Valoración de opciones de compra.</p> <p>.....</p> <p>a) Si la diferencia entre el valor del inmueble en la fecha de la tasación calculado según lo previsto en el artículo 47 (Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden y el precio de ejecución de la opción sobre el inmueble, es positiva, el valor de la opción será equivalente a esa diferencia.</p>	<p><b>Dieciocho.</b> La letra a del artículo 58</p> <p>.....</p> <p>a) Si la diferencia entre el valor del inmueble en la fecha de tasación calculado según lo previsto en el artículo 47 (valor de tasación de edificios y elementos de edificios para instituciones de inversión colectiva inmobiliarias) de esta Orden y el precio de ejercicio de la opción sobre el inmueble <b>actualizado</b>, es positiva, el valor de la opción será equivalente a esa diferencia. <b>Para la actualización se utilizará como tasa de descuento el tipo de interés cotizado en el mercado secundario de Deuda Pública con vencimiento más próximo al plazo restante para el ejercicio del derecho.</b></p>			todas
<p>Artículo 63. Requisitos del certificado.</p> <p>.....</p> <p>d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral <b>siempre que se conozca</b>, 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.</p>	<p><b>Diecinueve.</b> El apartado 1d) del artículo 63</p> <p>.....</p> <p>d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable, la superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos y su estado de ocupación y salvo a efectos de la finalidad del artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), el titular registral en el momento de la tasación.</p>			todas
<p>Artículo 67. Identificación y localización.</p> <p>En este apartado del informe se indicará:</p> <p>.....</p> <p>c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral <b>o en su caso y siempre que se conozcan</b>, catastral.</p>	<p><b>Veinte.</b> La letra c) del artículo 67</p> <p>.....</p> <p>c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y <b>la referencia catastral.</b></p>			todas
<p>Artículo 70. Descripción y superficie del terreno.</p> <p>1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:</p> <p>a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, la que figure en la documentación registral utilizada y <b>siempre que se conozca</b>, la superficie catastral.</p>	<p><b>Veintiuno.</b> La letra a) del apartado primero del artículo 70</p> <p>a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.</p>			todas
<p>Artículo 70. Descripción y superficie del terreno.</p> <p>.....</p> <p>3. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica, se indicará:</p> <p>a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la que figure en la documentación registral utilizada y <b>en su caso</b>, la superficie catastral.</p>	<p><b>Veintidós.</b> La letra a) del apartado tercero del artículo 70</p> <p>.....</p> <p>a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.</p>			todas
<p>Artículo 78. Documentación anexa al informe.</p> <p>1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:</p>	<p><b>Veintitrés.</b> El apartado primero de artículo 78</p> <p>1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:</p>			todas

Dpto. Emisor: Dpto. Técnico

Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico


© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 6 DE 15

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 consentimiento 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>a) Planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.</p> <p>b) Planos a escala o croquis acotados del inmueble.</p> <p>c) Aquella otra que a juicio del tasador permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.)</p>	<p>a) Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8.</p> <p>b) <b>En defecto del anterior</b>, planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.</p> <p>c) Planos a escala o croquis acotados del inmueble.</p> <p>d) Aquella otra que, a juicio del tasador, permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.).</p>			
<p>Artículo 78. Documentación anexa al informe.</p> <p>.....</p> <p>2. También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:</p> <p>a) Documento utilizado para la identificación registral, o catastral <b>en su caso</b>.</p>	<p><b>Veinticuatro</b>. La letra a del segundo apartado del artículo 78</p> <p>.....</p> <p>a) Documento utilizado para la identificación registral y catastral</p>			todas
<p>Cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras</p> <p>Artículo 79. Ámbito de este Capítulo.</p> <p>.....</p> <p>Los inmuebles podrán ser <b>valorados por los servicios técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones</b> o por una entidad de tasación autorizada para la valoración de bienes en el mercado hipotecario (en adelante entidad tasadora autorizada) con arreglo a las normas que a tal efecto se establecen en la presente Orden, sin perjuicio de las comprobaciones que pueda realizar la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones efectuadas por las citadas entidades tasadoras autorizadas.</p>	<p><b>Veinticinco</b>. El párrafo segundo del artículo 79</p> <p>Los inmuebles serán valorados</p> <p>por una entidad de tasación autorizada para la valoración de bienes en el mercado hipotecario (en adelante entidad tasadora autorizada) con arreglo a las normas que a tal efecto se establecen en la presente Orden, sin perjuicio de las comprobaciones <b>y revisiones</b> que pueda realizar la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones efectuadas por las citadas entidades tasadoras autorizadas.</p>			2.b
<p>Artículo 80. Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.</p> <p>1. La entidad aseguradora que pretenda la valoración de un inmueble o de un derecho real inmobiliario por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones deberá presentar en dicho Centro Directivo solicitud telemática o no telemática firmada por su representante legal y remitir los siguientes documentos:</p> <p>a) Documento público que acredite la adquisición del inmueble, el precio del mismo y la forma de pago.</p> <p>Si la escritura pública correspondiese a la adquisición de varios inmuebles y figurase en la misma un precio conjunto para ellos, la entidad deberá acompañar certificación expedida por su representación legal en la que se haga constar el precio individualizado del inmueble o inmuebles cuya valoración se solicite.</p> <p>b) Original o copia legalizada de la certificación registral señalada en el artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.</p> <p>c) Documentación gráfica a que se refiere el artículo 78.1 (Documentación anexa al informe) de esta Orden.</p> <p>d) Certificado de las obras de mejora o acondicionamiento, si se hubiesen realizado después de la adquisición del inmueble, comprensiva al detalle de las mismas y de su valoración, firmada por el contratista que las haya realizado.</p> <p>e) Certificación expedida por el representante legal de la entidad aseguradora, en la que se haga constar el régimen de ocupación y tenencia del inmueble, es decir, si se encuentra ocupado o desocupado, destinado a uso propio o en arrendamiento. Si el inmueble estuviese total o parcialmente arrendado se indicará: la superficie y localización de la zona arrendada, la renta líquida anual producida en total, y, en su caso, la producida por cada una de las partes, la duración del contrato, si existe derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario y las condiciones pactadas y demás cláusulas especiales si las hubiera.</p> <p>Si el inmueble se encuentra ocupado sin título, cedido en precario, o en cualquier otra situación que implique la ocupación del mismo,</p>	<p><b>Veintiséis</b>. El artículo 80</p> <p><b>Artículo 80. Documentación que las entidades aseguradoras deben tener a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.</b></p> <p>1. La entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario deberá disponer de un informe de tasación con los requisitos a los que se refiere el apartado 2 de este artículo. Dicho informe deberá estar a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y podrá ser requerido, en cualquier momento a efectos de controlar las valoraciones realizadas.</p> <p>2. El informe y el certificado emitidos por la entidad tasadora autorizada se ajustarán a lo dispuesto en la presente orden, con los requisitos señalados a continuación:</p> <p>a) El informe deberá mencionar expresamente la fecha y el precio de adquisición del inmueble o del derecho real inmobiliario y los importes de las obras que se hubiesen realizado desde la anterior valoración, en su caso.</p> <p>b) Como anexos al informe de tasación deberán figurar los documentos recogidos en el artículo 81 de esta Orden.</p> <p>c) El informe contendrá el valor mínimo a cubrir por la póliza de seguro de incendios y otros daños al continente.</p>			2.b
<p>Dpto. Emisor: Dpto. Técnico</p> <p>Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico</p>	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		PÁGINA 7 DE 15	

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 consentimiento 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.

 <b>SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.</b>	<b>DOCUMENTO GENERAL</b>	<b>TÉCNICO</b>	Código:	<b>TTD-LE-007</b>
	<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>		Fecha	<b>23/10/07</b>
			Edición	<b>1</b>

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

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

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

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

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

2. Una vez la entidad aseguradora haya aportado los documentos que correspondieran con arreglo al apartado anterior, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones ordenará la valoración del inmueble o derecho real inmobiliario, que se atenderá a las normas previstas en el Título II, capítulo II de esta Orden y, además, a las siguientes:

a) Las entidades aseguradoras deberán dar las máximas facilidades para llevar a cabo la citada valoración. En caso contrario, se procederá por el técnico actuante a levantar diligencia de constancia de hechos, y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá declarar el inmueble o el derecho real inmobiliario no apto para la cobertura de provisiones técnicas.


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

c) El técnico actuante elevará al Director General de Seguros y Fondos de Pensiones un informe de valoración que, sin necesidad de ceñirse a la estructura y contenido previstos en el Título III, deberá ajustarse a los criterios y a los métodos de cálculos de valores de tasación establecidos en esta Orden.

d) Efectuada la valoración, se dará traslado a la entidad aseguradora del acuerdo en el que se fije el valor del inmueble o derecho real inmobiliario a efectos de cobertura de las provisiones técnicas y del informe elaborado por el técnico actuante que motive el acuerdo, con indicación del recurso que cupiese interponer contra dicho acuerdo.

e) Si el inmueble estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal, el capital asegurado en la póliza de seguro contra el riesgo de incendios y otros daños deberá figurar individualizado. Si a la vista del valor de la construcción que figure en el informe de valoración se apreciara en el seguro una situación de infraseguro, la entidad aseguradora deberá de inmediato proceder a subsanarlo. Una vez subsanado podrá computar el inmueble por el valor fijado en el acuerdo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Dpto. Emisor:	Dpto. Técnico
Rev. y Aprob:	Dpto. Técnico

 <b>SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.</b>	<b>DOCUMENTO GENERAL</b>	<b>TÉCNICO</b>	Código:	<b>TTD-LE-007</b>
	<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>		Fecha	<b>23/10/07</b>
			Edición	<b>1</b>


<p>Artículo 81. Valoración realizada por entidad tasadora autorizada.</p> <p>1. La entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario deberá remitir a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en el plazo de un mes desde la fecha de emisión del informe de tasación escrito firmado por el representante legal de la aseguradora en el que se haga constar la identificación registral del inmueble, la razón social de la entidad tasadora autorizada que hubiese realizado la valoración, el valor de tasación, la fecha de emisión del informe y certificado de tasación. Al escrito se adjuntarán el informe y el certificado emitidos por la entidad tasadora autorizada que se ajustarán a lo dispuesto en la presente Orden, con las matizaciones siguientes:</p> <p>a) El informe deberá mencionar expresamente la fecha y el precio de adquisición del inmueble o del derecho real inmobiliario y los importes de las obras que se hubiesen realizado desde la anterior valoración, en su caso.</p> <p>b) Como anexos al informe de tasación deberán figurar los recogidos en el artículo 80.1 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden.</p> <p>c) El informe contendrá el valor mínimo a cubrir por la póliza de seguro de incendios y otros daños al continente.</p> <p>2. Cuando las valoraciones efectuadas por entidad tasadora autorizada sean objeto de comprobación por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, sus Servicios Técnicos aplicarán las normas correspondientes mencionadas en el artículo 80.2 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden.</p> <p>3. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá elaborar y suministrar un modelo de certificado con la finalidad de hacer uniforme la forma de presentación y ordenar su contenido.</p>	<p><b>Veintisiete.</b> El artículo 81</p> <p>Artículo 81. Documentos incorporados al informe de tasación.</p> <p>El informe de tasación comprenderá los documentos señalados a continuación:</p> <p>a) Documento público que acredite la adquisición del inmueble, el precio del mismo y la forma de pago, en el caso de que sea la primera vez que se tasa el inmueble. Si la escritura pública correspondiese a la adquisición de varios inmuebles y figurase el precio conjunto de los mismos, la entidad deberá acompañar certificación expedida por su representación legal en la que se haga constar el precio individualizado de cada uno de ellos.</p> <p>b) Original o copia legalizada de la certificación registral señalada en el artículo 8.1 (Documentación necesaria) de esta Orden. Dicha certificación, en las tasaciones posteriores a la inicial y siempre que no exista una nueva inscripción sobre la finca objeto de valoración, podrá ser sustituida por original de nota simple registral o por documento equivalente emitido mediante procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad, expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la tasación y comprensivos de la titularidad, cargas y descripción completa del inmueble y, en su caso, de los derechos reales y las limitaciones de dominio que pudieran pesar sobre el mismo.</p> <p>c) Documentación a que se refieren los apartados 1 y 2.a) del artículo 78 (Documentación anexa al informe) de esta Orden.</p> <p>d) Certificado de las obras de mejora o acondicionamiento, si se hubiesen realizado después de la adquisición del inmueble, comprensiva al detalle de las mismas y de su valoración, firmada por el contratista que las haya realizado.</p> <p>e) Certificación expedida por el representante legal de la entidad aseguradora, en la que se haga constar el régimen de ocupación y tenencia del inmueble, es decir, si se encuentra ocupado o desocupado, destinado a uso propio o en arrendamiento.</p> <p>Si el inmueble estuviese total o parcialmente arrendado se indicará: la superficie y localización de la zona arrendada, la renta líquida anual producida en total, y, en su caso, la producida por cada una de las partes, la duración del contrato, si existe derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario y las condiciones pactadas y demás cláusulas especiales si las hubiera. Si el inmueble se encuentra ocupado sin título, cedido en precario, o en cualquier otra situación que implique la ocupación del mismo, en dicha certificación se hará constar si la ocupación ha sido formalizada mediante algún tipo de contrato o bien ha sido pactada verbalmente y en qué términos, en cualquier caso se concretará detalladamente la situación existente con el ocupante de forma que permita conocer cuál es el título actual de ocupación del inmueble.</p> <p>f) En el caso de inmuebles en construcción o rehabilitación se incluirá certificación expedida por la entidad aseguradora del acuerdo adoptado por el órgano social competente comprometiéndose a finalizar la construcción en el plazo de cinco años y certificación de la propia entidad aseguradora de los pagos realizados.</p> <p>g) Los documentos señalados en las letras c), f), g), h) e i) del apartado 2 del artículo 8 (Documentación necesaria) de esta Orden, en los casos en que resulten de aplicación, y cualquier otro documento que la entidad que tasa crea necesario para la realización de la tasación.</p> <p>h) Certificación expedida por la entidad que asegura el inmueble, en la que se haga constar el número de póliza contratada, que el inmueble se encuentra asegurado contra el riesgo de incendios y otros daños al continente, ubicación, detalle del continente asegurado para cada finca registral y que la póliza se encuentra al corriente de pago de la prima.</p> <p>i) Para el caso de derechos reales inmobiliarios la entidad deberá disponer, además de la certificación registral señalada en la letra b) de este artículo, en la que el derecho real se halle inscrito a su favor, aquellos documentos exigidos por la presente Orden para la valoración de bienes inmuebles.</p>	2.b
--	--	-----

Dpto. Emisor:	Dpto. Técnico	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.	PÁGINA 9 DE 15
Rev. y Aprob:	Dpto. Técnico		

## 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>Artículo 82. Normas complementarias.</p> <p>1. La entidades aseguradoras comunicarán a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones cualquier incidencia que pudiera alterar el valor de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios, o las circunstancias que pudieran afectar a los requisitos de aptitud para cobertura de provisiones técnicas de los mismos en el plazo de un mes, a partir de la fecha en que tuvieron conocimiento de ello.</p> <p>A la vista de lo cual, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio la revisión del valor atribuido, o en su caso, la comprobación de los referidos requisitos.</p> <p>2. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá requerir tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble y de los derechos reales inmobiliarios como a la entidad tasadora autorizada que hubiese emitido el informe las aclaraciones necesarias y la presentación de documentos distintos a los mencionados expresamente en la presente Orden si fuese preciso para verificar o revisar las circunstancias, cálculos y valores incorporados al expediente, así como para comprobar que el inmueble o los derechos reales inmobiliarios cumplen los requisitos de aptitud para la cobertura de las provisiones técnicas. Si se apreciase la falta de alguno de éstos, procederá a declararlos no aptos para dicho fin. <b>Art 80 2 e de la ECO</b></p> <p>3. El incumplimiento de los plazos previstos en el presente Título, para la remisión de cuantos datos o documentos que la entidad aseguradora deba suministrar a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, se entenderá comprendido dentro de los supuestos del artículo 40 de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.</p>	<p><b>Veintiocho.</b> El artículo 82</p> <p>Artículo 82. Normas complementarias.</p> <p><b>1. Las entidades aseguradoras deberán tomar nota de cualquier</b> incidencia que pudiera alterar el valor de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios, o las circunstancias que pudieran afectar a los requisitos de aptitud para cobertura de provisiones técnicas, <b>y en su caso, procederán a la revisión de los mismos, en el plazo de un mes, a partir de la fecha en que tuvieron conocimiento de ello.</b></p> <p>A la vista de lo cual, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio la revisión del valor atribuido, o en su caso, la comprobación de los referidos requisitos.</p> <p>2. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá requerir, tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble y de los derechos reales inmobiliarios como a la entidad tasadora autorizada que hubiese emitido el informe, las aclaraciones necesarias y la presentación de documentos distintos a los mencionados expresamente en la presente Orden si fuese preciso para verificar o revisar las circunstancias, cálculos y valores incorporados al informe, así como para comprobar que el inmueble o los derechos reales inmobiliarios cumplen los requisitos de aptitud para la cobertura de las provisiones técnicas. Si se apreciase la falta de alguno de éstos, procederá a declararlos no aptos para dicho fin.</p> <p><b>3. Si el inmueble estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal, el capital asegurado en la póliza de seguro contra el riesgo de incendios y otros daños deberá figurar individualizado. Si a la vista del valor de la construcción que figure en el informe de tasación se apreciara en el seguro una situación de infraseguro, la entidad aseguradora deberá de inmediato proceder a subsanarlo. Una vez subsanado podrá computar el inmueble por el valor fijado en el informe de tasación.</b></p>	2.b		
<p>Artículo 83. Comprobación por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones realizadas por entidades tasadoras autorizadas.</p> <p>Cuando la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acuerde comprobar la valoración realizada por entidades tasadoras autorizadas, lo comunicará por escrito a la entidad aseguradora titular del inmueble o del derecho real inmobiliario.</p> <p>Ambas entidades deberán entregar la documentación que les sea solicitada y dar las máximas facilidades para realizar la citada comprobación.</p> <p>De las comprobaciones que efectúen los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones se elevará a ésta informe de acuerdo con los términos en que se hubiese ordenado la valoración.</p>	<p><b>Veintinueve.</b> El artículo 83</p> <p>Artículo 83. Comprobación por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las valoraciones realizadas por entidades tasadoras autorizadas.</p> <p>Cuando la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acuerde comprobar la valoración realizada por entidades tasadoras autorizadas, lo comunicará por escrito a la entidad aseguradora titular del inmueble o del derecho real inmobiliario.</p> <p>Ambas entidades deberán entregar la documentación que les sea solicitada y dar las máximas facilidades para realizar la citada comprobación; <b>en caso contrario, se procederá por el técnico actuante a levantar diligencia de constancia de hechos, y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá declarar el inmueble o el derecho real inmobiliario no apto para la cobertura de provisiones técnicas.</b></p> <p><b>Si durante la tramitación del expediente se apreciase que el inmueble o derecho real inmobiliario careciera de alguno de los requisitos de aptitud para cubrir provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, mediante acuerdo motivado, declarará el inmueble o derecho real inmobiliario no apto para la cobertura de dichas provisiones sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedieran contra el acuerdo anterior.</b></p> <p><b>El resultado de las comprobaciones que efectúe la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones se recogerá en un informe de acuerdo con los términos en que se hubiese ordenado la valoración que, sin necesidad de ceñirse a la estructura y contenido previstos en el</b></p>	2.b		

Dpto. Emisor: Dpto. Técnico

Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico


© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 10 DE 15

## 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.

 <b>SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.</b>	<b>DOCUMENTO GENERAL</b>	<b>TÉCNICO</b>	Código:	<b>TTD-LE-007</b>
	<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>		Fecha	<b>23/10/07</b>
			Edición	<b>1</b>


<p>A la vista del informe, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar la ratificación de la valoración inicial realizada por la entidad tasadora autorizada, la modificación de aquella o, en su caso, la no aceptación de la misma cuando el informe se emita conteniendo alguna de las advertencias señaladas en el artículo 11 (Advertencias generales) de esta Orden y comunicará dicho acuerdo a la entidad aseguradora con expresión del recurso que proceda contra el mismo.</p> <p>En el caso de que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acordase modificar la valoración lo podrá comunicar igualmente a la entidad tasadora autorizada indicando los motivos que hubiesen concurrido y los criterios aplicados en la fijación del nuevo valor.</p>	<p><b>Título III, deberá ajustarse a los criterios y a los métodos de cálculo de valores de tasación establecidos en esta Orden.</b></p> <p>A la vista del informe, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar la ratificación de la valoración inicial realizada por la entidad tasadora autorizada, la modificación de aquella o, en su caso, la no aceptación de la misma cuando el informe se emita conteniendo alguna de las advertencias señaladas en el artículo 11 (Advertencias generales) de esta Orden y comunicará dicho acuerdo a la entidad aseguradora con expresión del recurso que proceda contra el mismo.</p> <p>En el caso de que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones acordase modificar la valoración lo comunicará igualmente a la entidad tasadora autorizada indicando los motivos que hubiesen concurrido y los criterios aplicados en la fijación del nuevo valor.</p>
<p>Artículo 84. Valoraciones posteriores a la inicial.</p> <p>1. Las entidades aseguradoras solicitarán <del>de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o</del> de entidad tasadora autorizada la revisión de las valoraciones de los inmuebles de su propiedad y de los derechos reales inmobiliarios inscritos a su favor, una vez haya transcurrido un año desde la anterior valoración y antes de que hubiesen transcurrido tres.</p> <p>Excepcionalmente, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá adelantar el plazo de los tres años, con carácter general o para determinada clase de inmuebles y derechos reales inmobiliarios, cuando por las especiales circunstancias que afectasen al mercado inmobiliario fuese necesario para evitar sobrevaloraciones de los inmuebles.</p> <p>2. Las revisiones de los valores de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios podrán hacerse de oficio o a instancia de las entidades aseguradoras.</p> <p>3. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio, en cualquier momento, la revisión de las valoraciones atribuidas a los inmuebles y a los derechos reales inmobiliarios cuando estime que el importe de las mismas supere el valor que resulte de la aplicación de esta Orden.</p> <p><del>4. Cuando la revisión hubiera de realizarse por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, bastará con remitir, salvo en caso de aplicarse el punto 80.2 de esta Orden, los documentos señalados en las letras b), e) e i) del artículo 80.1 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden, así como los documentos previstos en las letras d) y j) del citado artículo, en los casos en que resulten de aplicación.</del></p> <p>5. Si la revisión de la valoración se hubiese efectuado por entidad tasadora autorizada, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81 (Valoraciones realizadas por entidad tasadora autorizada) de esta Orden.</p> <p>6. Cuando se trate de inmuebles en construcción o rehabilitación, la entidad aseguradora podrá incorporar a la valoración inicial el importe de las certificaciones al origen de las obras realizadas, y abonadas, sin incluir acopios ni mobiliarios, en cuyo caso presentará la documentación señalada en (la letra f) del artículo 80.1 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden con el fin de justificar el aumento del valor. Una vez finalizadas las obras se presentará o se solicitará nueva valoración correspondiente al inmueble terminado.</p>	<p><b>Treinta.</b> El artículo 84</p> <p>Artículo 84. Valoraciones posteriores a la inicial.</p> <p>1. Las entidades aseguradoras solicitarán</p> <p>de una entidad tasadora autorizada la revisión de las valoraciones de los inmuebles de su propiedad y de los derechos reales inmobiliarios inscritos a su favor, una vez haya transcurrido un año desde la anterior valoración y antes de que hubiesen transcurrido tres.</p> <p>Excepcionalmente, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá adelantar el plazo de los tres años, con carácter general o para determinada clase de inmuebles y derechos reales inmobiliarios, cuando por las especiales circunstancias que afectasen al mercado inmobiliario fuese necesario para evitar sobrevaloraciones de los inmuebles.</p> <p>2. Las revisiones de los valores de los inmuebles y de los derechos reales inmobiliarios podrán hacerse de oficio o a instancia de las entidades aseguradoras.</p> <p>3. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá acordar de oficio, en cualquier momento, la revisión de las valoraciones atribuidas a los inmuebles y a los derechos reales inmobiliarios cuando estime que el importe de las mismas supere el valor que resulte de la aplicación de esta Orden.</p> <p>4. En las valoraciones posteriores a la inicial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 80 (Documentación de la entidad aseguradora a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) de esta Orden.</p> <p>5. Cuando se trate de inmuebles en construcción o rehabilitación, la entidad aseguradora podrá incorporar a la valoración inicial el importe de las certificaciones al origen de las obras realizadas y abonadas, sin incluir acopios ni mobiliarios, en cuyo caso deberá disponer de la documentación señalada en la letra f) <b>del artículo 81 (Documentos incorporados al informe de tasación)</b> de esta Orden con el fin de justificar el aumento del valor. Una vez finalizadas las obras <b>se realizará</b> una nueva valoración correspondiente al inmueble terminado.</p>

Dpto. Emisor:	Dpto. Técnico	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.	PÁGINA 11 DE 15
Rev. y Aprob:	Dpto. Técnico		

## 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 consentimiento 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
<b>MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007</b>			Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>Artículo 86. Valor de afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas.</p> <p>1. Cuando los inmuebles o los derechos reales inmobiliarios estén en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, las entidades aseguradoras podrán afectarlos a cobertura de provisiones técnicas por sus precios de adquisición, siempre que exista un seguro de caución concertado con entidad aseguradora distinta a la titular del inmueble o un aval bancario por importe no inferior al valor de afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas asignado al inmueble. En el documento en que conste la garantía otorgada se consignará:</p> <p>a) Entidad que emite el aval bancario o la póliza de seguro de caución y nombre y apellidos de quienes firman en nombre y representación de la misma.</p> <p>b) Designación de la entidad aseguradora avalada o tomadora del seguro de caución.</p> <p>c) Que el aval bancario lo constituyen solidariamente la entidad que lo otorga y la entidad propietaria del inmueble.</p> <p>d) Que la garantía se constituye a favor y a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.</p> <p>e) Identificación de la finca registral que se afianza.</p> <p>f) Finalidad del aval o póliza de seguro de caución, que se constituye a efectos de la afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas de los inmuebles pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.10 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.</p> <p>g) Cuantía a que asciende la garantía; vigencia a partir de la fecha de efecto del aval o seguro de caución y hasta el momento en que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones autorice su cancelación, y constancia expresa de que se hará efectivo por requerimiento de ésta, sin más requisito que en dicho requerimiento se haga constar que es por cualquiera de las causas que permiten la ejecución con arreglo a este precepto.</p> <p>h) Fecha de efecto y firmas de los apoderados debidamente legitimadas.</p> <p>Los avales deberán ser autorizados por apoderados de la entidad avalante con poder suficiente para obligarla plenamente</p> <p>2. Una vez inscrito el inmueble a nombre de la entidad aseguradora o el derecho real a su favor en el Registro de la Propiedad, se procederá a la valoración del inmueble o del derecho real inmobiliario por alguno de los cauces previstos en los artículos 80 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) y 81 (Valoraciones realizadas por entidad tasadora autorizada) de esta Orden y se solicitará a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones la cancelación del aval o el vencimiento del seguro de caución concertados como garantía. A tal efecto, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones efectuará las oportunas notificaciones tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario como a las que ofreciera la garantía. No obstante, si se apreciara que el inmueble o el derecho real inmobiliario no cumple los requisitos precisos para ser apto para cobertura de provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones lo declarará no apto para dicho fin y, en el caso de que fuera necesario para mantener cubiertas las provisiones técnicas de la entidad, podrá proceder a la ejecución de la garantía.</p> <p><del>3. Una vez el inmueble o el derecho real inmobiliario hubiese sido valorado por alguno de los cauces previstos en los artículos 80 (Valoraciones realizadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones) y 81 (Valoraciones realizadas por entidad tasadora autorizada) de esta Orden, para la</del></p>	<p><b>Treinta y uno.</b> El artículo 86</p> <p>Artículo 86. Valor de afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas.</p> <p>1. Cuando los inmuebles o los derechos reales inmobiliarios estén en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, las entidades aseguradoras podrán afectarlos a la cobertura de provisiones técnicas por sus precios de adquisición, siempre que exista un seguro de caución concertado con entidad aseguradora distinta a la titular del inmueble o un aval bancario por importe no inferior al valor de afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas asignado al inmueble. En el documento en que conste la garantía otorgada se consignará:</p> <p>a) Entidad que emite el aval bancario o la póliza de seguro de caución y nombre y apellidos de quienes firman en nombre y representación de la misma.</p> <p>b) Designación de la entidad aseguradora avalada o tomadora del seguro de caución.</p> <p>c) Que el aval bancario lo constituyen solidariamente la entidad que lo otorga y la entidad propietaria del inmueble.</p> <p>d) Que la garantía se constituye a favor y a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.</p> <p>e) Identificación de la finca registral que se afianza.</p> <p>f) Finalidad del aval o póliza de seguro de caución, que se constituye a efectos de la afectación provisional a cobertura de provisiones técnicas de los inmuebles pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.10 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, <b>aprobado por Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre.</b></p> <p>g) Cuantía a que asciende la garantía; vigencia a partir de la fecha de efecto del aval o seguro de caución y hasta el momento en que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones autorice su cancelación, y constancia expresa de que se hará efectivo por requerimiento de ésta, sin más requisito que en dicho requerimiento se haga constar que es por cualquiera de las causas que permiten la ejecución con arreglo a este precepto.</p> <p>h) Fecha de efecto y firmas de los apoderados debidamente legitimadas.</p> <p>Los avales deberán ser autorizados por apoderados de la entidad <b>avalista</b> con poder suficiente para obligarla plenamente.</p> <p>2. Una vez inscrito el inmueble a nombre de la entidad aseguradora o el derecho real a su favor en el Registro de la Propiedad, se procederá a la valoración del inmueble o del derecho real inmobiliario <b>conforme a lo dispuesto en esta Orden</b></p> <p>y se solicitará a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones la cancelación del aval o el vencimiento del seguro de caución concertados como garantía.</p> <p>A tal efecto, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones efectuará las oportunas notificaciones tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble o del derecho real inmobiliario como a las que ofreciera la garantía. No obstante, si se apreciara que el inmueble o el derecho real inmobiliario no cumple los requisitos precisos para ser apto para la cobertura de provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones lo declarará no apto para dicho fin y, en el caso de que fuera necesario para mantener cubiertas las provisiones técnicas de la entidad, podrá proceder a la ejecución de la garantía.</p>			2.b
Dpto. Emisor: Dpto. Técnico Rev. y Aprob.: Dpto. Técnico	© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		PÁGINA 12 DE 15	

## 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 consentimiento 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	TÉCNICO	Código:	TTD-LE-007
	MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007		Fecha	23/10/07
			Edición	1
<p>cual habrá de estar previamente inscrito a nombre de la entidad aseguradora en el Registro de la Propiedad, se atenderá al valor resultante de la tasación, que deberá ajustarse a lo dispuesto en la norma séptima del presente Título.</p> <p>4. El período de afección provisional no podrá exceder del plazo de un año.</p>	3. El período de afección provisional no podrá exceder del plazo de un año.			
<p>Artículo 88. Disposiciones especiales.</p> <p>A los efectos de la finalidad contemplada en el artículo 2.c</p> <p>b) Si existiesen condicionantes al valor de tasación, la sociedad gestora o la sociedad de inversión deberá facilitar a la sociedad de tasación, en el plazo de diez días hábiles, la información necesaria y la realización de las comprobaciones mínimas que permitan la supresión de los condicionantes.</p>	<p><b>Treinta y dos.</b> La letra b del artículo 88</p> <p>.....</p> <p>b) Si existiesen condicionantes al valor de tasación, la sociedad gestora o la sociedad de inversión deberá facilitar a la sociedad de tasación, en el plazo más breve posible con el límite del plazo de validez de la tasación, la información necesaria y la realización de las comprobaciones mínimas que permitan la supresión de los condicionantes.</p>			2.c
	<p><b>Treinta y tres.</b> Se crea un nuevo capítulo tercero en el título IV con la siguiente redacción:</p> <p><b>CAPÍTULO III</b></p> <p>Determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones</p> <p>Artículo 89. Disposiciones especiales.</p> <p>A efectos de la finalidad contemplada en la letra d) del artículo 2 de esta Orden, resultará de aplicación a los fondos de pensiones lo dispuesto en el capítulo I del título IV de esta Orden con las siguientes especialidades:</p> <p>a) Todas las menciones que se efectúan a la titularidad o propiedad de los bienes inmuebles de las entidades aseguradoras se entenderán referidas a la de los fondos de pensiones. Las obligaciones que se establecen con relación a las entidades aseguradoras se entenderán referidas a las entidades gestoras de los fondos de pensiones conforme a las funciones que le son propias o tienen encomendadas.</p> <p>b) La periodicidad a la que se refiere el artículo 84.1 en el caso de los fondos de pensiones será al menos anual.</p> <p>c) No resultarán de aplicación los apartados 2 y 3 del artículo 85.</p> <p>d) Los requisitos de afección provisional previstos en el artículo 86, serán aplicables a efectos de considerar apta la inversión en los fondos de pensiones.</p>			2.d
<p>Disposición adicional cuarta. Conservación de las tasaciones.</p> <p>Las tasaciones de los últimos 5 ejercicios, que las entidades de tasación deben conservar en sus archivos de conformidad con lo previsto en el artículo 12.1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, incluirán una copia completa de los informes de tasación y sus anexos, así como del certificado o certificados que los hayan sintetizado.</p> <p>También contendrán la documentación utilizada para su elaboración o una referencia documental a la misma o al archivo público en que se encuentre.</p>	<p><b>Treinta y cuatro.</b> primer párrafo de la Disposición adicional cuarta</p> <p>Las tasaciones de los últimos 5 ejercicios, que las entidades de tasación deben conservar en sus archivos de conformidad con lo previsto en el artículo 12.1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, incluirán una copia completa de los informes de tasación y sus anexos, así como del certificado o certificados que, en su caso, los hayan sintetizado y, en el caso de levantamiento de un condicionante, de la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe que lo contenía en los términos preceptuados por el artículo 14.2.</p> <p>También contendrán la documentación utilizada para su elaboración o una referencia documental a la misma o al archivo público en que se encuentre.</p>			todas
<p>Disposición transitoria única. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.</p> <p>Durante los tres primeros años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden,</p> <p>las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:</p>	<p><b>Treinta y cinco.</b> Se añade una Disposición adicional sexta</p> <p>Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.</p> <p>Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:</p>			todas

Dpto. Emisor:	Dpto. Técnico
Rev. y Aprob:	Dpto. Técnico

DOCUMENTO GENERAL		TÉCNICO		Código:	TTD-LE-007																																												
				Fecha	23/10/07																																												
MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007				Edición	1																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de inmueble</th> <th>Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Edificios de uso residencia:</td> </tr> <tr> <td>Viviendas primera residencia .....</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Viviendas segunda residencia .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Edificios de oficinas .....</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Edificios comerciales .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Edificios industriales .....</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento .....</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Hoteles .....</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Otros .....</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)	Edificios de uso residencia:		Viviendas primera residencia .....	8	Viviendas segunda residencia .....	12	Edificios de oficinas .....	10	Edificios comerciales .....	12	Edificios industriales .....	14	Plazas de aparcamiento .....	9	Hoteles .....	11	Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	12	Otros .....	12	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de inmueble</th> <th>Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Edificios de uso residencia:</td> </tr> <tr> <td>Viviendas primera residencia .....</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Viviendas segunda residencia .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Edificios de oficinas .....</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Edificios comerciales .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Edificios industriales .....</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento .....</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Hoteles .....</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Otros .....</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)	Edificios de uso residencia:		Viviendas primera residencia .....	8	Viviendas segunda residencia .....	12	Edificios de oficinas .....	10	Edificios comerciales .....	12	Edificios industriales .....	14	Plazas de aparcamiento .....	9	Hoteles .....	11	Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	12	Otros .....	12	todas	
Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)																																																
Edificios de uso residencia:																																																	
Viviendas primera residencia .....	8																																																
Viviendas segunda residencia .....	12																																																
Edificios de oficinas .....	10																																																
Edificios comerciales .....	12																																																
Edificios industriales .....	14																																																
Plazas de aparcamiento .....	9																																																
Hoteles .....	11																																																
Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	12																																																
Otros .....	12																																																
Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)																																																
Edificios de uso residencia:																																																	
Viviendas primera residencia .....	8																																																
Viviendas segunda residencia .....	12																																																
Edificios de oficinas .....	10																																																
Edificios comerciales .....	12																																																
Edificios industriales .....	14																																																
Plazas de aparcamiento .....	9																																																
Hoteles .....	11																																																
Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	12																																																
Otros .....	12																																																
En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.		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.		todas																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de inmueble</th> <th>Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Edificios de uso residencia:</td> </tr> <tr> <td>Viviendas primera residencia .....</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Viviendas segunda residencia .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Edificios de oficinas .....</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Edificios comerciales .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Edificios industriales .....</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento .....</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Hoteles .....</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Otros .....</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)	Edificios de uso residencia:		Viviendas primera residencia .....	18	Viviendas segunda residencia .....	24	Edificios de oficinas .....	21	Edificios comerciales .....	24	Edificios industriales .....	27	Plazas de aparcamiento .....	20	Hoteles .....	22	Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	24	Otros .....	24	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de inmueble</th> <th>Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Edificios de uso residencia:</td> </tr> <tr> <td>Viviendas primera residencia .....</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Viviendas segunda residencia .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Edificios de oficinas .....</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Edificios comerciales .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Edificios industriales .....</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento .....</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Hoteles .....</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Otros .....</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)	Edificios de uso residencia:		Viviendas primera residencia .....	18	Viviendas segunda residencia .....	24	Edificios de oficinas .....	21	Edificios comerciales .....	24	Edificios industriales .....	27	Plazas de aparcamiento .....	20	Hoteles .....	22	Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	24	Otros .....	24	todas	
Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)																																																
Edificios de uso residencia:																																																	
Viviendas primera residencia .....	18																																																
Viviendas segunda residencia .....	24																																																
Edificios de oficinas .....	21																																																
Edificios comerciales .....	24																																																
Edificios industriales .....	27																																																
Plazas de aparcamiento .....	20																																																
Hoteles .....	22																																																
Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	24																																																
Otros .....	24																																																
Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)																																																
Edificios de uso residencia:																																																	
Viviendas primera residencia .....	18																																																
Viviendas segunda residencia .....	24																																																
Edificios de oficinas .....	21																																																
Edificios comerciales .....	24																																																
Edificios industriales .....	27																																																
Plazas de aparcamiento .....	20																																																
Hoteles .....	22																																																
Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....	24																																																
Otros .....	24																																																
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá revisar las primas de riesgo y márgenes contenidos en dichas tablas, tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario, y los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en su valor.</p>		todas																																													
Disposición final primera. Habilitación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.		<p><b>Treinta y seis.</b> Se añade un segundo párrafo a la Disposición final primera con la siguiente redacción:</p> <p>Se habilita a la CNMV para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 15 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.</p>		todas																																													



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

DOCUMENTO GENERAL

TÉCNICO

Código:

TTD-LE-007

## MODIFICACIONES EN LA ECO/805/2003 POR LA EHA/3011/2007

Fecha

23/10/07

Edición

1

**INFORMACIÓN RELATIVA A LA GESTIÓN DEL DOCUMENTO****DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO (OBJETIVO Y ALCANCE)**

- *Modificaciones que sufre la ECO 805/2003 por la EHA 3011/2007*

**HISTÓRICO DE MODIFICACIONES**

FECHA	VERSIÓN ANTERIOR	MODIFICACIÓN REALIZADA	SOLICITADA POR:	APROBADA POR:
23/10/2007			Dpto. Técnico	Dpto. Técnico

Cualquier modificación o sugerencia a realizar sobre el contenido del documento debe comunicarse vía e-mail a la dirección de correo electrónico: [c.general@st-tasacion.es](mailto:c.general@st-tasacion.es)

**RESPONSABLES DEL ARCHIVO DE LOS REGISTROS RELACIONADOS EN ESTE DOCUMENTO***No genera registros*

Dpto. Emisor: Dpto. Técnico

Rev. y Aprob: Dpto. Técnico

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

PÁGINA 15 DE 15

## 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 perseguida conforme a la Ley.