

I. Disposiciones generales

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

7880

CIRCULAR 2/2008, de 26 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica parcialmente la Circular 4/1994, de 14 de diciembre, sobre normas contables, obligaciones de información, determinación del valor liquidativo y coeficientes de inversión y operativos y actuaciones en las tasaciones de inmuebles de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

El artículo 6 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada parcialmente por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (en adelante, Orden ECO/805/2003), establece que los valores de los bienes inmuebles y derechos objeto de valoración se reflejarán en un informe y, en su caso, en un certificado de tasación. Tales certificados de tasación se han remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) hasta la fecha en formato papel.

Diversos preceptos permiten a la CNMV solicitar información adicional adecuada al ejercicio de su actividad supervisora. En este sentido, se encuentran el artículo 21 del Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre (en adelante, Reglamento de IIC), que habilita a la CNMV para solicitar a las IIC la información adicional que estime necesaria en orden al ejercicio de sus respectivas competencias; el artículo 15.3 del Real Decreto 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, que habilita a la CNMV para solicitar a las sociedades tasadoras cuanta información resulte adecuada para el ejercicio de sus competencias; o el artículo 88 de la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que establece que se podrá exigir cualquier otra documentación que sea exigida en función de la normativa específica.

La Disposición Final Primera de la Orden ECO/805/2003, habilita a la CNMV para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo, a efectos de su aplicación con la finalidad de determinación del patrimonio de IIC inmobiliarias.

Adicionalmente, el artículo 64.a) y c) de la Orden ECO/805/2003, incorpora para los informes de tasación la posibilidad de confeccionarse y archivarlos por medios electrónicos en soporte duradero, y de utilización de la firma electrónica. Mientras que en la Disposición Final Primera de la misma Orden, se habilita a la CNMV para establecer la forma de envío de la información que soli-

cite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.3 del Real Decreto 775/1997.

Haciendo uso de las habilitaciones comentadas, y teniendo en cuenta los nuevos avances tecnológicos, la CNMV considera oportuno, en aras de una mayor eficiencia, solicitar determinada información contenida en los informes de tasación a través del nuevo Sistema CIFRADO/CNMV, aprobado por Acuerdo del Consejo de la CNMV de 15 de septiembre de 2006, eliminando la remisión de los certificados de tasación en soporte papel. Para ello, se ha elaborado un modelo de Extracto de Informe de Tasación cuya información deberá ser cumplimentada por la Sociedad Tasadora y enviada a la CNMV con doble firma, Tasadora-Gestora/SII, por vía Telemática.

Además de lo anterior, teniendo en cuenta la habilitación del artículo 88 de la Orden ECO/805/2003, ya comentada, se especifica determinada información concerniente a las valoraciones de inmuebles que debe ser incorporada en los informes de tasación y enviada a la CNMV en el Extracto de Informe de Tasación, dada su necesidad para determinar el patrimonio de las IIC inmobiliarias o para enlazarla con la remitida por las IIC, como por ejemplo: el porcentaje de obra ejecutada en los inmuebles en fase de construcción o el número secuencial dado al inmueble según los criterios establecidos por la CNMV.

También, a través de otros modelos, se solicita información adicional, como la de los parámetros técnicos sobre tipo de actualización utilizados, la declaración expresa y razonada de la tasadora cuando exista levantamiento de condicionantes, o de la gestora cuando existan condicionantes y no se hubiesen podido levantar antes del envío del extracto de informe de tasación, o la de las fechas en las que se tasarán periódicamente los nuevos inmuebles (calendario de tasaciones).

Teniendo en cuenta que el artículo 6 de la Orden ECO/805/2003 hace referencia a que los valores de la tasación se reflejaran «en su caso» en un certificado de tasación, ya no será necesaria la realización de este último, al dejar de exigirse su envío a la CNMV.

Por todo lo anterior, se modifican las Normas 11.^a y 15.^a de la Circular 4/1994, de 14 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, obligaciones de información, determinación del valor liquidativo y coeficientes de inversión y operativos y actuaciones en las tasaciones de inmuebles de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y se introducen 4 nuevas normas, de la 16.^a a 19.^a

En su virtud, el Consejo de la CNMV, en su reunión de 26 de marzo de 2008, previo informe del Comité Consultivo, ha dispuesto:

Norma única.

La Circular 4/1994, de 14 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, obligaciones de información, determinación del valor liquidativo y coeficientes de inversión y operativos y actuaciones en las tasaciones de

inmuebles de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, queda modificada como sigue:

Uno. La Norma 11.^a queda redactada del siguiente modo:

«Norma 11.^a *Información sobre tasaciones, forma y plazo de envío a la CNMV.*

1. Envío de extractos de informes de tasación.—Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o las sociedades de inversión, en su caso, deberán remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los extractos de informes de tasación a los que se hace referencia en la Norma 15.^a 2, en relación a las tasaciones periódicas y las tasaciones previas a las ventas de inmuebles, siempre y cuando en el momento de la venta hayan transcurrido más de seis meses desde su última tasación.

2. Envío de información adicional.—Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o las sociedades de inversión, en su caso, deberán remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la información adicional a la que se hace referencia en la Norma 16.^a En concreto:

Los parámetros técnicos utilizados por la sociedad tasadora para el cálculo de los tipos de actualización adoptados para la actualización de los flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento.

Cuando se trate de la venta de una parte del inmueble, el documento acreditativo del porcentaje que representa la parte vendida respecto al valor total del inmueble.

Cuando las gestoras de fondos de inversión inmobiliaria pretendan, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 19.3.b) de la Orden de 24 de septiembre de 1993, sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, alterar el valor de tasación dentro del límite allí previsto, un documento emitido por la sociedad tasadora en el que se consienta la alteración del valor de tasación y el valor resultante después de aplicar la variación.

Cuando se desee utilizar como tasación periódica una tasación previa aún válida, el documento que ratifique el valor de tasación del inmueble.

3. Envío del calendario de tasaciones.—Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o, en su caso, SII, deberán informar:

Del mes de adjudicación, en el calendario de tasaciones, de los nuevos inmuebles o derechos para los que resulte necesaria la tasación periódica, y

De las tasaciones intermedias que se vayan a efectuar.

4. Envío de información relacionada con informes de tasación con condicionantes:

4.1 Si el informe de tasación fuese emitido con condicionantes, y, en aplicación del artículo 88.b) de la Orden ECO/805/2003, se hubiese podido proceder a su levantamiento, el tasador deberá informar del hecho.

4.2 Si no fuese posible levantar el o los condicionantes con anterioridad al plazo señalado para el envío del extracto de informe de tasación, la SGIIC o sociedad de inversión, en su caso, deberá remitir a la CNMV el modelo INM03, que se detalla en el Anexo 3, razonando los motivos que han dado lugar a los condicionantes, las medidas a tomar y la fecha prevista para solucionarlo.

5. Periodicidad y plazo de envío:

5.1 La información a la que se hace referencia en los puntos anteriores se enviará mensualmente, siguiendo los modelos establecidos en la Sección Quinta, de acuerdo con los requisitos técnicos que determine la CNMV.

5.2 El envío de los documentos mencionados en los apartados 1 (extractos de informes de tasación), 2 (infor-

mación sobre parámetros técnicos utilizados, porcentaje sobre la parte vendida en ventas parciales, consentimiento de la alteración en el valor de tasación y ratificación del valor de tasación) y 4.2 (motivos de los condicionantes, medidas a tomar y fecha prevista para solucionarlo) se efectuará a más tardar el día 30 del mes siguiente al que sea necesario realizar las tasaciones periódicas, o se haya realizado la adquisición o venta de inmuebles.

Cuando se realicen ventas parciales sucesivas de un mismo inmueble y la tasación se realice para el conjunto de las ventas parciales que se pretendan realizar, el plazo del párrafo anterior se referirá al de la primera venta parcial.

5.3 La información a la que se refiere el apartado 3 (calendario de de tasaciones) se enviará a más tardar el día 30 del mes siguiente al de incorporación de los nuevos inmuebles o derechos en el patrimonio del fondo, o al de la realización de las tasaciones intermedias.

5.4 La información referida en el apartado 4.1 (levantamiento de condicionantes) se enviará a más tardar el día 30 del mes siguiente al del levantamiento del condicionante.

6. Forma de envío.—La remisión de la información mencionada en los apartados 1 y 2 anteriores se realizará por vía telemática, en un envío único, a menos que se hubiese cambiado de sociedad tasadora, mediante el nuevo sistema CIFRADO/CNMV, aprobado por Acuerdo del Consejo de la CNMV de 15 de septiembre de 2006, u otro similar, con doble firma por parte de la sociedad tasadora y sociedad gestora o sociedad de inversión. En este envío único se incorporará la información del apartado 4.1 siempre y cuando sea posible. De no ser así, se enviará dentro del envío del mes en el que se ha levantado el o los condicionantes, siguiendo el mismo sistema y doble firma anterior.

La remisión de la información mencionada en el apartado 3 y 4.2 se realizará por la misma vía, con firma de la sociedad gestora o sociedad de inversión.

El envío se realizará de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en cada momento por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

7. Envío de informes de tasación.—La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá solicitar en cualquier momento la remisión de los informes de tasación realizados para la finalidad contemplada en el apartado c) del artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, en el plazo máximo de diez días hábiles.»

Dos. La Sección Quinta, denominada «Tasación de bienes inmuebles», queda redactada del siguiente modo:

«APARTADO A. INFORMACIÓN A ELABORAR POR LAS SOCIEDADES TASADORAS

Norma 15.^a *Contenidos específicos de los informes de tasación y sus extractos, realizados para las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.*

1. Toda la información solicitada en los extractos de informes de tasación deberá encontrarse en el informe de tasación. En particular, deberán incluir, además de lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los aspectos que a continuación se detallan:

El número secuencial asignado al inmueble por la gestora o la sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Finalidad de la tasación, en cuanto a si se trata de una tasación previa o periódica.

Porcentaje de ocupación del inmueble, distinguiendo entre bajo rasante, sobre rasante y total.

Porcentaje de obra ejecutado en los inmuebles en fase de construcción según la sociedad de tasación y según certificación de la dirección facultativa. En este último caso, fecha de dicha certificación.

Cuando no se calcule alguno de los métodos de valoración que, en principio, deberían ser utilizados de acuerdo con lo contemplado en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de el o los motivos.

Cuando en la valoración se haga uso de lo contemplado en el apartado 3 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de el o los métodos utilizados y el motivo o motivos de su elección.

En el supuesto de inmuebles en rehabilitación integral, qué parte del coste final previsto corresponde a la obra no ejecutada.

La existencia sobre el inmueble o derecho, de opciones, contratos sobre garantía o rentabilidad de rentas mínimas, o cualquier otro tipo de contrato que pueda afectar al valor de tasación o de realización del inmueble. Se informará si el tasador ha tenido en cuenta cualquiera de los anteriores contratos para el cálculo del valor de tasación y cómo.

Cuando se trate de la tasación previa a la venta de parte de un inmueble, el porcentaje de valor que supone la parte que se pretende vender respecto de su valor total.

En su caso, la fecha de término del derecho de superficie o concesión administrativa.

En el caso de inmuebles o viviendas sujetas a protección pública, fecha de finalización del periodo de protección.

En los compromisos de compra a plazo, además del valor del compromiso se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio pactado en el contrato de compra a plazo, su valor actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble en el momento de la tasación y fecha de ejercicio del compromiso.

En la compra de opciones de compra, además del valor de la opción se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio de ejercicio, su valor actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble subyacente en el momento de la tasación y fecha de ejercicio de la opción.

Por excepción, no se incluirá en el informe de tasación el literal que hace referencia a la utilización de una tasación previa a la venta de un inmueble como tasación periódica.

2. Los extractos de informes de tasación, que se elaborarán siguiendo la estructura de los modelos del Anexo 1, deberán contener los aspectos que se detallan a continuación:

Identificación de la sociedad tasadora, IIC inmobiliaria y, en su caso, sociedad gestora

Identificación del tasador y representante de la entidad que emita el extracto de informe de tasación.

Referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.

Fecha de emisión, fecha de la última visita al inmueble y fecha límite de validez.

Finalidad de la tasación, en cuanto a si se trata de una tasación previa, a la compra/venta, o periódica.

Número secuencial asignado al inmueble por la Gestora o SII, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Identificación del inmueble: Se realizará una breve descripción del inmueble. Si se refiere a un compromiso de compra, compra de opción de compra, contrato de

arras, concesión administrativa u otro derecho real distinto del de propiedad.

Localización del inmueble.

Titular registral en el momento de la tasación.

Referencia catastral, siempre que exista y pueda ser conocida. En caso de que no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro se incluirá el número de identificación registral.

Estado del inmueble: Se detallará si se encuentra terminado, en rehabilitación, en construcción, en proyecto o si se trata de un terreno para promoción inmobiliaria.

Limitaciones de dominio.

Porcentaje de ocupación, distinguiendo entre bajo rasante, sobre rasante y total.

Porcentaje de obra ejecutado en los inmuebles en fase de construcción según la sociedad de tasación y según certificación de la dirección facultativa. En este último caso, fecha de dicha certificación.

Desglose de los valores según los distintos métodos de valoración utilizados, método de valoración y valor adoptado para cada una de las unidades funcionales.

Superficies adoptadas en el cálculo de los valores técnicos.

Condicionantes y advertencias que se incluyan en el informe de tasación.

Las siguientes observaciones:

i) Cuando no se calcule alguno de los métodos de valoración que, en principio, deberían ser utilizados de acuerdo con lo contemplado en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de forma resumida de el o los motivos, encontrándose, en su caso, los detalles en el informe de tasación.

ii) Cuando en la valoración se haga uso de lo contemplado en el apartado 3 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de forma resumida de el o los métodos utilizados y el motivo o motivos de su elección, encontrándose, en su caso, los detalles en el informe de tasación.

iii) En el supuesto de inmuebles en rehabilitación integral, qué parte del coste final previsto corresponde a la obra no ejecutada.

iv) Cuando se trate de una tasación que, habiéndose realizado como previa a la venta de un inmueble que aún no se ha llevado a cabo en parte o en su totalidad, se pretende utilizar como tasación periódica, se incorporará el siguiente literal: «La tasación se realizó con anterioridad al mes de la tasación periódica, por haberse solicitado como previa a la venta del inmueble.».

v) La existencia sobre el inmueble o derecho, de opciones, contratos sobre garantía o rentabilidad de rentas mínimas, o cualquier otro tipo de contrato que pueda afectar al valor de tasación o de realización del inmueble. Se informará si el tasador ha tenido en cuenta cualquiera de los anteriores contratos para el cálculo del valor de tasación y cómo.

vi) Cuando se trate de la tasación previa a la venta de parte de un inmueble, el porcentaje de valor que supone la parte que se pretende vender respecto de su valor total.

vii) Cuando sea procedente, la fecha de término del derecho de superficie o concesión administrativa.

viii) En el caso de inmuebles o viviendas sujetas a protección pública, fecha de finalización del periodo de protección

ix) Cuando se trate de inmuebles en fase de construcción, el desglose del valor entre valor del suelo y valor del vuelo.

x) Si la moneda de curso legal del país donde se localicen los bienes o el objeto del derecho no fuera el

euro, el valor del tipo de cambio utilizado para expresar los valores del informe de tasación en euros.

Cuando se trate de compromisos de compra a plazo o compra de opciones de compra, incluidos los contratos de arras, la información anterior se referirá al inmueble subyacente.

En los compromisos de compra a plazo, además del valor del compromiso se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio pactado en el contrato de compra a plazo, su valor actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble en el momento de la tasación y fecha de ejercicio del compromiso.

En la compra de opciones de compra, además del valor de la opción se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio de ejercicio, su valor actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble subyacente en el momento de la tasación y fecha de ejercicio de la opción.»

Norma 16.^a Contenidos de la información adicional a remitir a la CNMV.

1. La información sobre parámetros técnicos, utilizada por la sociedad tasadora, para el cálculo de los tipos de actualización adoptados para la actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento (art. 29 de la Orden ECO/805/2003), citado en el punto 2 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 01 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

- Mes al que hace referencia.
- Tipo de interés nominal libre de riesgo.
- Inflación esperada.
- Prima de riesgo.
- Tipo de actualización real.

Para los parámetros anteriores se informará de los mínimos, máximos y media ponderada por el valor de los inmuebles según el método de actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento, agrupados por los siguientes usos de inmuebles:

- Viviendas.
- Residencias de la tercera edad.
- Residencias de estudiantes.
- Plazas de garaje.
- Oficinas.
- Locales comerciales.
- Naves industriales.
- Policlínicas.
- Hoteles.
- Otros.

Para cada uno de los anteriores usos se informará del plazo medio ponderado de los contratos de alquiler utilizados, utilizando la misma referencia de ponderación que en el caso de los parámetros técnicos y del volumen tasado según el método de actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento.

2. El documento complementario que debe emitirse en los supuestos de venta de partes de inmuebles, citado en el punto 2.2 de la Norma 6.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 02 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

- Finalidad del documento emitido.
- Mes al que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Valor de tasación de la parte vendida y porcentaje en relación al valor total de tasación que representaba en el momento en que se realizó la tasación.

Superficie adoptada de la parte vendida, utilizada en el cálculo del valor de tasación

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza.

3. Cuando las sociedades gestoras de fondos de inversión inmobiliaria pretendan, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 19.3.b) de la Orden de 24 de septiembre de 1993, sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, alterar el valor de tasación dentro de los límites allí previstos, deberán solicitar a las sociedades de tasación la emisión de un documento de consentimiento, que debe seguir la estructura del modelo IAD 03 del Anexo 2, en el que se deben incluir los siguientes contenidos:

Finalidad del documento emitido.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Razones que justifican la alteración del valor de tasación y que dan lugar al consentimiento por parte de la sociedad tasadora.

Valor de tasación según el informe de tasación.

Valor resultante después de aplicar la variación.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza, y fecha de visita del inmueble.

4. La información a la que hace referencia el apartado 4.1 de la Norma 11.^a, en relación al levantamiento de condicionantes, se recogerá en un documento que seguirá la estructura del modelo IAD 04 del Anexo 2, y que deberá incluir:

Finalidad del documento emitido

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza, y fecha de visita del inmueble.

Fecha del levantamiento del condicionante.

Existencia de condicionantes adicionales que no se levantan.

Declaración expresa y razonada de la sociedad tasadora, siguiendo el esquema establecido en el artículo 14.2 de la Orden ECO/805/2003.

5. El documento de ratificación del valor de tasación, citado en el punto 2 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 05 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

Finalidad del documento emitido.

Mes al que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales. Cuando se trate de ratificación del valor de tasación de un inmueble en el que parte ha sido vendida, las unidades funcionales de las que se informe se referirán a las que no han sido vendidas.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación cuyo valor se ratifica.

Valor de tasación y superficie adoptada del inmueble cuyo valor se ratifica.

6. En la información se identificará la sociedad tasadora que elabora la información, la IIC a la que hace referencia y, en su caso, su sociedad gestora.

Norma 17.^a Elaboración de la información.

1. Los extractos de informes de tasación y la información adicional a la que se hace referencia en las Normas 15.^a y 16.^a deberán ser elaborados por la sociedad tasadora de la IIC inmobiliaria que haya llevado a cabo la tasación.

En caso de cambio de la sociedad tasadora a lo largo de un mes, la información sobre parámetros técnicos la elaborará cada una de las sociedades de forma separada.

APARTADO B. INFORMACIÓN A ELABORAR POR LA SOCIEDAD GESTORA O SOCIEDAD DE INVERSIÓN**Norma 18.^a Calendario de tasaciones.**

1. El calendario de tasaciones citado en el punto 3 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo INM 01 del Anexo 3, e incluir los siguientes contenidos:

Identificación de la IIC a la que hace referencia.

Mes de referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Valor del inmueble, cuando se trate de FII.

Patrimonio inmobiliario del mes al que se va a asignar el inmueble, cuando se trate de FII.

Mes en el que se tasará el inmueble.

Cuando proceda, se deberá informar si afecta al inmueble alguna excepción prevista en Folleto.

2. En el caso de los fondos de inversión inmobiliaria, para la asignación de los inmuebles en el calendario de tasaciones, se estará a lo dispuesto en la última parte del artículo 63.4 del Reglamento de IIC.

3. La información sobre el calendario de tasaciones deberá ser elaborada por la sociedad gestora o, en su caso, sociedad de inversión.

Norma 19.^a Información en relación a informes de tasación condicionados.

1. La información sobre informes de tasación con condicionantes citada en el punto 4.2 de la Norma 11.^a deberá seguir la estructura del modelo INM 02 del Anexo 3, e incluir los siguientes contenidos:

Identificación de la IIC a la que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Fecha de emisión y de validez del informe de tasación al que hace referencia.

Motivos de los condicionantes.

Medidas a tomar para solucionarlos.

Fecha prevista para solucionarlos.

2. La información del punto anterior deberá ser elaborada por la sociedad gestora o, en su caso, sociedad de inversión.»

Norma transitoria primera.

En el mes del primer envío telemático de los extractos de informes de tasación se adjuntará el calendario de tasaciones de todos los inmuebles o derechos que estuviesen en cartera de la IIC en el mes de referencia de los extractos. En el caso de inmuebles o derechos incorporados al patrimonio de la IIC con anterioridad al mes de referencia, no será necesaria la cumplimentación de los valores utilizados en la asignación.

Norma final.

La presente Circular entrará en vigor el 30 de septiembre de 2008. Cuanta información se suministre a la CNMV con referencia a los periodos que culminen en fechas posteriores, se ajustará al contenido, forma y sistema de envío establecidos en esta Circular.

Madrid, 26 de marzo de 2008.—El Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Julio Segura Sánchez.

ANEXO 1**Modelo de Extractos de Informes de Tasación****Modelo EIT 01: INFORMACIÓN INDIVIDUAL**

(DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)		CIF SOCIEDAD TASADORA:	
Tipo IIC		Mes/año:	
Denominación de la IIC		Nº Registro	
Denominación compartimento		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	

EXTRACTO INFORME DE TASACIÓN INMUEBLE Nº	
Unidad Funcional, desde	hasta
EXPEDIENTE:	
FECHA DE EMISIÓN:	VALIDEZ HASTA:
FECHA VISITA:	
FINALIDAD DE LA TASACIÓN:	

1. Identificación del inmueble**Inmueble a tasar:**

<input type="checkbox"/>	Compra de Opción de compra	<input type="checkbox"/>	Concesión administrativa	<input type="checkbox"/>	Compromiso de compra
<input type="checkbox"/>	Contrato de arras	<input type="checkbox"/>	Derecho de Superficie	<input type="checkbox"/>	Otros

Calle:

Provincia:

Titular registral:

Estado del inmueble:

% de ocupación: i) sobre rasante:

Limitaciones de dominio:

Municipio:

País:

Código postal:

ii) bajo rasante:

iii) total:

2. Identificación del tasador y representante

Nombre y apellidos tasador:	NIF:
Profesión:	
Representante:	NIF:

3. Condicionantes

--

4. Advertencias Generales

--

5. Observaciones

5.1 La tasación se realizó con anterioridad al mes de la tasación periódica, por haberse solicitado como previa a la venta del inmueble.

--

5.2 Tasación previa a la venta parcial, porcentaje con respecto al valor total del inmueble

--

5.3 Fecha de término del derecho de superficie o concesión administrativa

--

5.4 En caso de inmueble o viviendas sujetas a protección pública, fecha de finalización del periodo de protección

--

5.5 Inmueble en rehabilitación integral, parte del coste final previsto que corresponde a la obra no ejecutada (euros, con dos decimales)

--

5.6 Inmueble en fase de construcción

% de obra ejecutado según sociedad de tasación:

% de obra ejecutado según dirección facultativa:

Valor del suelo (euros con dos decimales):

Valor del vuelo (euros con dos decimales):

Fecha certificación:

--

5.7 Inmuebles localizados en zona no euro: Tipo de cambio utilizado

--

5.8 Otras

--

Modelo EIT 02: VALORES Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

EXTRACTOS INFORMES DE TASACIÓN (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)				CIF SOCIEDAD TASADORA:			
Tipo IIC				Mes/año:			
Denominación de la IIC				Nº Registro			
Denominación compartimento				Nº Registro			
Denominación Gestora			Tipo	Nº Registro			

Referencia Catastral	Uso	Nº inmueble	Unidad funcional	SUPERFICIE ADOPTADA (m2)		VALORES Y MÉTODOS DE VALORACIÓN (€)										TASACIÓN	
				VML	Resto de métodos	VRB	VRN	MCO	AMA	AIA	AEE	VML	OTROS (1)	OTROS (2)	Método adoptado	Valor adoptado	
Total Inmueble			ZZZZZ														ZZZZZ
Total Inmueble			ZZZZZ														ZZZZZ
Total Inmueble			ZZZZZ														ZZZZZ

Importes en euros, con dos decimales.

Modelo EIT 03: COMPROMISOS DE COMPRA A PLAZO

EXTRACTOS INFORMES DE TASACIÓN (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)				CIF SOCIEDAD TASADORA:			
Tipo IIC				Mes/año:			
Denominación de la IIC				Nº Registro			
Denominación compartimento				Nº Registro			
Denominación Gestora			Tipo	Nº Registro			

Nº inmueble	Unidad funcional	Valores utilizados en el cálculo del compromiso					Valor del compromiso
		Valor nominal	Valor actualizado	Tasa de actualización	VT inmueble comprometido	Fecha de ejercicio	

Importes en euros, con dos decimales.
VT: Valor de tasación

Modelo EIT 04: COMPRA DE OPCIONES DE COMPRA

EXTRACTOS INFORMES DE TASACIÓN (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)			CIF SOCIEDAD TASADORA:		
Tipo IIC			Mes/año:		
Denominación de la IIC			Nº Registro		
Denominación compartimento			Nº Registro		
Denominación Gestora	Tipo		Nº Registro		

Nº inmueble	Unidad funcional	Valores utilizados en el cálculo de la opción					Valor de la opción de compra
		Precio de ejercicio	PE actualizado	Tasa de actualización	VT inmueble subyacente	Fecha de ejercicio	

Importes en euros, con dos decimales.

PE: Precio de ejercicio

VT: Valor de tasación

ANEXO 2**Modelos de otras informaciones sobre tasaciones a remitir con doble firma****Modelo IAD 01: PARÁMETROS TÉCNICOS SOBRE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN UTILIZADOS**

PARÁMETROS TÉCNICOS SOBRE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN UTILIZADOS (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)			CIF SOCIEDAD TASADORA:		
Tipo IIC			Mes/año:		
Denominación de la IIC			Nº Registro		
Denominación compartimento			Nº Registro		
Denominación Gestora	Tipo		Nº Registro		

Uso	Volumen Tasado	Plazo Medio Ponderado	Parámetros técnicos del tipo de actualización real									Tipo de actualización real		
			Tasa real libre de riesgo						Prima de riesgo					
			Tasa nominal libre de riesgo			Inflación esperada								
			Media Ponderada	Min	Max	Media Ponderada	Min	Max	Media Ponderada	Min	Max	Media Ponderada	Min	Max

Viviendas

Residencias 3ª edad

Residencias de estudiantes

Plazas de garaje

Oficinas

Locales comerciales

Naves industriales

Policlínicas

Hoteles

Otros

Medias aritméticas ponderadas por valor de los inmuebles según actualización de flujos de caja.

Plazo medio de los contratos de alquiler utilizados, en meses, con un decimal.

Prima de riesgo en puntos porcentuales.

Modelo IAD 02: VENTA PARCIAL

VENTA PARCIAL DE INMUEBLES (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)		CIF SOCIEDAD TASADORA:	
Tipo IIC		Mes/año:	
Denominación de la IIC		Nº Registro	
Denominación compartimento		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	

Nº inmueble	Unidad funcional	Informe de tasación en el que se basa la información			Parte vendida		% c/r valor total inmueble
		Expediente	Fecha emisión	Validez hasta	Valor de Tasación	Superficie adoptada	

Importes en euros, con dos decimales.

Modelo IAD 03: ALTERACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN

ALTERACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)		CIF SOCIEDAD TASADORA:	
Tipo IIC		Mes/año:	
Denominación de la IIC		Nº Registro	
Denominación compartimento		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	

ALTERACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE Nº Unidad Funcional, desde hasta	
INFORME DE TASACIÓN EN EL QUE SE BASA LA INFORMACIÓN	
EXPEDIENTE:	
FECHA DE EMISIÓN:	VALIDEZ HASTA:
FECHA VISITA:	

1. Razones que justifican el consentimiento de la alteración del valor de tasación

--

2. Valoración

Valor de tasación:

Valor resultante después de aplicar la variación:

Porcentaje de variación aplicado al valor de tasación: %

Modelo IAD 04: LEVANTAMIENTO DE CONDICIONANTES

LEVANTAMIENTO DE CONDICIONANTES (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)		CIF SOCIEDAD TASADORA:	
Tipo IIC		Mes/año:	
Denominación de la IIC		Nº Registro	
Denominación compartimento		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	

LEVANTAMIENTO DE CONDICIONANTES DEL INMUEBLE Nº	
Unidad Funcional, desde	hasta

INFORME DE TASACIÓN AL QUE SE HACE REFERENCIA	
EXPEDIENTE:	VALIDEZ HASTA:
FECHA DE EMISIÓN:	CONDICIONANTES ADICIONALES:
FECHA VISITA:	

1. Declaración expresa y razonada

--

2. Fecha levantamiento:**Modelo IAD 05: RATIFICACIÓN DE VALOR DE TASACIÓN**

RATIFICACIÓN DE VALOR DE TASACIÓN (DENOMINACIÓN SOCIEDAD TASADORA)		CIF SOCIEDAD TASADORA:	
Tipo IIC		Mes/año:	
Denominación de la IIC		Nº Registro	
Denominación compartimento		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	

Nº inmueble	Unidad funcional		Informe de tasación en el que se basa la información			Ratificación	
	Desde	Hasta	Expediente	Fecha emisión	Validez hasta	Valor de Tasación	Superficie adoptada

Importes en euros, con dos decimales.

ANEXO 3**Información a remitir por la Sociedad Gestora/SII, con firma única****Modelo INM 01: ASIGNACIÓN EN EL CALENDARIO DE TASACIONES**

(DENOMINACIÓN DE LA IIC)	Tipo IIC	Nº Registro	
(DENOMINACIÓN COMPARTIMENTO)		Nº Registro	
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro	
			Mes/año
			Página 1/

Nº inmueble	Unidad Funcional	Valores utilizados en la asignación		Mes de tasación	Excepción prevista en Folleto
		Inmueble	Patrimonio inmobiliario		

Importes en euros, con dos decimales

Modelo INM 02: INFORME CON CONDICIONANTE: MOTIVOS, MEDIDAS A TOMAR Y FECHA PREVISTA PARA SOLUCIONARLO

(DENOMINACIÓN DE LA IIC) (DENOMINACIÓN COMPARTIMENTO)	Tipo IIC	Nº Registro Nº Registro
Denominación Gestora	Tipo	Nº Registro Mes/año

EXPLICACIÓN SOBRE LOS CONDICIONANTES DEL INMUEBLE Nº
Unidad Funcional, desde hasta

INFORME DE TASACIÓN AL QUE SE HACE REFERENCIA

FECHA DE EMISIÓN:

VALIDEZ HASTA:

1. Motivos de los condicionantes

--

2. Medidas a tomar

--

3. Fecha prevista para solucionarlo

--