

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI D'ECONOMIA, COMERÇ I EMPRESA

11815 *Ordre ECM/599/2025, de 10 de juny, per la qual es modifica l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.*

I

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, estableix les normes per al càlcul del valor de taxació de béns immobles i de determinats drets reals per a les finalitats previstes en el seu àmbit d'aplicació i l'emissió d'informes i certificats en què es formalitzen.

Les normes esmentades són aplicables sempre que el valor de taxació s'utilitzi per a alguna de les finalitats que estableix l'article 2, que inclouen la garantia hipotecària de crèdits o préstecs que formin o hagin de formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris; la determinació del valor raonable i la valoració d'actius d'entitats asseguradores i reasseguradores; la determinació del patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries i la determinació del patrimoni immobiliari dels fons de pensions.

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, s'ha aplicat des del 2003 i ha contribuït a potenciar la qualitat tècnica i formal de les valoracions a fi de protegir els interessos de tercers en la seva condició d'inversors o assegurats. No obstant això, la dinàmica reguladora en altres àmbits connexos fa necessàries les modificacions que s'introdueixen a través de l'article únic d'aquesta Ordre.

D'una banda, diversos ajuntaments es troben en procés de creació de noves figures administratives amb la finalitat d'agilitzar la gestió urbanística. Es tracta en general de títols habilitadors o autoritzacions administratives previstes per als casos d'edificis en construcció o en rehabilitació i que, sense perjudici de la necessitat d'obtenció ulterior de la llicència d'obres, permet iniciar l'execució de les obres després de la comprovació i la validació d'uns requisits bàsics o essencials.

Si bé és important destacar que les competències en matèria urbanística recauen en les comunitats autònomes i en els ajuntaments, les decisions en aquest àmbit tenen interacció amb altres normes que cauen sota el paraigua de les competències d'àmbit estatal. Aquest és el cas de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, que estableix les normes i els procediments de valoració dels immobles emprats en garantia de préstecs hipotecaris, en garantia de la qualitat de les carteres creditícies de les entitats de crèdit, i així contribueix a l'estabilitat del sistema financer en conjunt. D'aquesta manera, respectant plenament les competències autonòmiques i locals en matèria urbanística, es considera important aclarir en l'Ordre esmentada les característiques que han de tenir aquestes autoritzacions administratives prèvies a la llicència d'obra perquè es puguin emprar a l'efecte d'obtenir una taxació vàlida per a les finalitats que recull l'article 2 de l'Ordre.

D'altra banda, en l'àmbit de l'Ordre s'estableixen els elements a tenir en compte en la valoració d'immobles. Per això, es considera rellevant incloure-hi consideracions mediambientals, en la mesura que impactin en el valor de l'immoble.

El concepte de sostenibilitat en l'edificació va més enllà de l'eficiència energètica i de la contribució a la reducció de l'emissió de gasos d'efecte hivernacle i també abraça altres factors mediambientals, com l'adaptació al canvi climàtic, l'impacte en la contaminació de l'aire, de l'aigua i del sòl, l'eficiència en l'ús dels recursos hídrics, la generació de residus i la promoció de l'economia circular o la protecció de la biodiversitat. Una prova d'això és el fet que la taxonomia de la Unió Europea, delimitada

en el Reglament delegat (UE) 2021/2139 de la Comissió, de 4 de juny de 2021, pel qual es completa el Reglament (UE) 2020/852 del Parlament Europeu i del Consell i pel qual s'estableixen els criteris tècnics de selecció per determinar les condicions en què es considera que una activitat econòmica contribueix de manera substancial a la mitigació del canvi climàtic o a l'adaptació a aquest, i per determinar si aquesta activitat econòmica no causa un perjudici significatiu a cap dels altres objectius ambientals, ha inclòs criteris tècnics de selecció per definir la contribució substancial als objectius de mitigació i d'adaptació al canvi climàtic, així com criteris de no dany significatiu a la resta dels objectius de la taxonomia en activitats de construcció d'edificis i promoció immobiliària.

A més, l'article 17 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, entre altres obligacions, estableix que s'han d'annexar una còpia del certificat d'eficiència energètica registrat degudament i l'etiqueta d'eficiència energètica al contracte de compravenda d'un bé immoble. El seu objectiu és proporcionar informació a l'adquirent sobre un element de judici rellevant a l'hora de comparar i prendre decisions en relació amb la compravenda d'immobles. Aquesta aportació del certificat d'eficiència energètica es produeix en el moment de perfeccionament del contracte de compravenda, que és posterior al moment de la sol·licitud i l'emissió de la taxació de l'immoble com a garantia per a l'obtenció del préstec hipotecari, per la qual cosa la taxadora pot no disposar d'aquest element d'informació a l'hora de fer la taxació.

En aquest sentit, l'eficiència energètica és un paràmetre cada vegada més rellevant, que influeix en el cost que els propietaris o arrendataris han d'assumir en relació amb el consum energètic que es faci i que, per tant, pot afectar el valor de l'immoble. A més, la importància creixent de l'eficiència energètica en el valor dels immobles queda reflectida en la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlament Europeu i del Consell, de 24 d'abril de 2024, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, que preveu que els edificis amb pitjor eficiència energètica tenen l'obligació d'habilitar-se, i així afecta el valor de l'edifici a mitjà termini.

Finalment, es tracta d'un document que aporta informació clau per al taxador en l'avaluació del comportament energètic de l'immoble i el seu impacte en el valor de mercat, ja que proporciona dades precises sobre factors determinants en l'eficiència i el cost d'ús de l'edifici. Entre aquests factors s'inclouen la demanda energètica, les característiques constructives que influeixen en l'aïllament tèrmic, el tipus i el rendiment dels sistemes de calefacció i refrigeració, el consum anual d'energia i les emissions associades. Aquesta informació és especialment rellevant, ja que incideix directament en l'aplicació del mètode de comparació, tant en la selecció de la mostra representativa com en els processos d'homogeneïtzació dels comparables, i permet una valoració més ajustada a la realitat del mercat.

II

Pel que fa a les noves figures administratives creades per diversos ajuntaments amb la finalitat d'agilitzar la gestió urbanística, s'incorporen a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, les característiques que han de tenir aquestes autoritzacions administratives prèvies a la llicència d'obra perquè es puguin emprar a l'efecte d'obtenir una taxació vàlida per a les finalitats que recull l'article 2 de l'Ordre. En primer lloc, s'ha de tractar d'una autorització administrativa que permeti iniciar l'execució d'obres. En segon lloc, és important que aquesta autorització administrativa sigui d'un abast ampli i, per tant, s'ha d'emetre prèvia comprovació de la conformitat de la intervenció amb les condicions volumètriques i altres paràmetres urbanístics que els ajuntaments determinin en l'àmbit de les seves competències. A fi d'aportar més seguretat al garant en relació amb l'obtenció ulterior de la llicència d'obra, és important assegurar que l'execució de les obres emparades per aquesta representi una part substancial de l'obra total a efectuar; en aquest sentit, es pren com a mesura de referència el pressupost d'execució material del projecte. De la mateixa manera, s'exigeix que les construccions emparades per aquestes autoritzacions siguin registrades degudament i que s'hi aportï la declaració d'obra nova.

A més, per oferir més transparència en l'informe pel que fa a la documentació utilitzada en aquests supòsits, en cas que les construccions estiguin emparades per les autoritzacions administratives esmentades, s'hi inclou un supòsit d'advertència general en les taxacions que es facin per als dits immobles.

Pel que fa a la sostenibilitat de l'immoble, com que es tracta d'una característica que en condiciona el valor, s'introdueix un nou principi de sostenibilitat a l'article 3 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març. Per mitjà d'aquest principi, la dimensió de sostenibilitat, que té en compte factors de caràcter mediambiental, s'incorpora al valor de l'immoble, en la mesura que aquests factors són tinguts en compte pel mercat i en tant que sigui factible tècnicament incorporar aquests factors al mètode de valoració emprat.

En aquesta mateixa línia, la consideració dels riscos mediambientals i climàtics en l'activitat bancària és crucial en l'actualitat per diferents motius. Pel que fa a la valoració dels actius en garantia, l'expectativa 8.3 de la Guia sobre riscos relacionats amb el clima i mediambientals, del Banc Central Europeu, estableix el següent: «S'espera que les entitats considerin els riscos relacionats amb el clima i mediambientals en les seves valoracions dels actius de garantia. Els riscos relacionats amb el clima i mediambientals poden afectar el valor dels actius de garantia. S'espera que les entitats incloguin aquestes consideracions en el procés de determinació del valor dels actius de garantia i en el procés de revisió prescrit per la normativa aplicable». En coherència amb aquesta expectativa supervisora del Banc Central Europeu, s'inclou en el principi de sostenibilitat, que expressa l'article 3, la possibilitat que les valoracions tinguin en compte, entre altres factors, els riscos mediambientals i climàtics –tant en el vessant de riscos físics com de transició– pels quals es puguin veure afectats els immobles objecte de taxació. Tanmateix, és important remarcar que el principi de sostenibilitat és més ampli que la mera consideració d'aquests riscos, de manera que l'impacte final en la valoració podria ser tant positiu com negatiu, en funció de les característiques de l'actiu.

A més, s'estableix com a requisit documental, a l'efecte de la taxació, l'aportació del certificat d'eficiència energètica. No obstant això, això no comporta que les societats de taxació hagin d'assumir l'emissió del certificat esmentat, sinó únicament que l'han d'integrar en la documentació emprada en el procés de valoració. Sobre això, s'hi distingeix entre els edificis acabats i aquells en construcció o en projecte, i s'hi estableix un règim diferenciat per a cada cas amb la finalitat d'evitar demores innecessàries en aquest segon cas. Per als primers s'exigeix la presentació del certificat d'eficiència energètica registrat degudament, mentre que en el cas dels segons n'hi ha prou amb l'aportació del certificat acompanyat de la còpia de la sol·licitud d'inscripció en el registre. D'aquesta manera, s'evita que el temps necessari per a la inscripció definitiva i l'emissió de l'etiqueta d'eficiència energètica generi demores injustificades en el procediment de taxació.

En aquesta Ordre s'introdueixen, a més, altres canvis en aspectes específics de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març: s'ajusta la definició d'«actualització d'una taxació» eliminant-ne que el termini per a l'actualització de les taxacions a l'efecte de la determinació de valor comptable d'empreses asseguradores i reasseguradores sigui de 3 anys i que, per tant, passa a ser de dos anys; s'hi introdueix l'obligació que l'informe de taxació contingui un índex a l'inici, per facilitar la localització de la informació; s'estén l'obligació de signatura electrònica de l'informe a tots els intervinents que signen la taxació, per assegurar que tots en ratifiquen el contingut; s'elimina la possibilitat d'utilitzar una fotocòpia del llibre de Registre de la Propietat, amb la finalitat de garantir que es recull la realitat actualitzada de la finca registral. Igualment, es requereix disposar del projecte visat en els casos d'edificis en construcció, a més de la documentació cadastral –per a tots els immobles– quan n'hi hagi. A més, es corregeixen certes referències internes a l'Ordre i a altres normatives que poden ser confuses.

En relació amb els supòsits d'advertència específica, s'introdueixen ajustos per ampliar el termini temporal en què l'entitat taxadora pugui estimar una probabilitat elevada que el valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals, en tant que l'actualment en vigor dificulta anticipar canvis de tendència en el mercat a mitjà termini. Fins a l'aprovació d'aquesta Ordre, perquè es doni el supòsit de

l'advertència específica, la caiguda significativa del valor nominal s'havia d'estimar abans que transcorregués un any des de la data de la taxació, i la dita caiguda s'havia de mantenir almenys tres anys. Ara s'ajusta el termini a divuit mesos des de la data de caducitat de la taxació, i s'elimina el requisit que la caiguda s'hagi de mantenir durant un determinat període de temps.

A més, respecte dels criteris de valoració, s'estableix que s'ha de justificar el tipus de superfície adoptada quan no es tracti de l'útil comprovada, atès que aquesta és considerada generalment la superfície més rellevant als efectes de valoració de l'immoble. També s'ha de justificar l'ús d'una superfície que no sigui l'útil comprovada en el moment d'homogeneïtzació valorativa que es faci per al càlcul del valor per comparació. Es modifica també la definició de superfície útil, per eliminar-ne les referències als elements exteriors, amb la finalitat d'ajustar la superfície utilitzada a la que influeix de manera significativa en el valor del bé. Amb el mateix objectiu, s'introdueix l'obligació de valorar de manera independent els espais el valor dels quals es consideri independent de l'immoble.

Respecte de l'ús de testimonis en la taxació, es modifica l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, per introduir-hi dos canvis: d'una banda, se cerca que les societats de taxació puguin identificar les fonts utilitzades, s'esmenta el dit objectiu de manera expressa a l'article sobre el càlcul del valor per comparació i s'hi explicita que s'hi ha d'indicar quina és la font de cada testimoni; d'altra banda, s'ha de justificar la ponderació dels testimonis usada per la societat en la valoració. Tots aquests canvis persegueixen l'objectiu d'ampliar la informació sobre l'ús de testimonis, atès que són un element fonamental en el mètode de valoració per comparació.

També s'introdueix un altre canvi en el mètode de valoració per comparació, que implica que s'ha d'indicar si s'ha homogeneïtzat el valor unitari o el valor total de l'immoble. Això està alineat amb la introducció de justificacions en altres eleccions, que cerquen facilitar la comprensió del procés seguit per al càlcul del valor per comparació.

En aquesta Ordre s'inclouen, a més, regles fonamentals per a la valoració mitjançant mètodes automatitzats, l'ús dels quals preveu el Reial decret llei 24/2021, de 2 de novembre, de transposició de directives de la Unió Europea en les matèries de bons garantits, distribució transfronterera d'organismes d'inversió col·lectiva, dades obertes i reutilització de la informació del sector públic, exercici de drets d'autor i drets afins aplicables a determinades transmissions en línia i a les retransmissions de programes de ràdio i televisió, exempcions temporals a determinades importacions i subministraments, de persones consumidores i per a la promoció de vehicles de transport per carretera nets i energèticament eficients, per al cas de l'actualització del valor de les garanties immobiliàries. D'aquesta manera, es vol establir un marc per a l'ús d'aquests mètodes, que s'ha de desplegar mitjançant una circular per part del Banc d'Espanya.

Finalment, es modifica la disposició final primera de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, per incloure-hi determinades habilitacions de desplegament a favor de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions a fi de facilitar la seva labor de supervisió de les entitats asseguradores i reasseguradores, i dels fons de pensions. Aquesta habilitació s'afegeix a la que ja hi havia prèviament, que preveia el desplegament del contingut de l'Ordre per part de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

III

Aquesta Ordre respon als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, tal com exigeix l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Pel que fa als principis de necessitat i eficàcia, aquesta Ordre és l'instrument òptim per adoptar la normativa de referència de valoració d'immobles per a determinades finalitats financeres. Sobre això, és rellevant destacar que les modificacions relatives a les llicències essencials són fonamentals per assegurar que aquests actes administratius municipals compleixin el seu objectiu d'agilitzar les promocions immobiliàries. Això

permet als promotors accedir al finançament hipotecari quan disposin de les llicències esmentades, i així es redueixen els costos d'inici i, en darrera instància, es contribueix a incrementar l'oferta d'habitatge.

Quant al principi de proporcionalitat, aquesta Ordre el compleix guardant un equilibri entre assegurar una valoració prudent dels actius immobiliaris usats en garantia de préstecs, el respecte a les competències autonòmiques i locals en matèria urbanística i la necessitat de permetre el finançament de l'activitat constructiva.

El principi de seguretat jurídica queda reforçat amb aquesta Ordre, atès que, respectant el principi de jerarquia normativa, modifica una norma del mateix rang. Quant a l'observança d'aquest principi, cal destacar que l'enquadrament de les llicències essencials de manera expressa en l'Ordre ECO evita els dubtes interpretatius actuals sobre la seva possible consideració de «licències d'obres» i, per consegüent, posa fi a la incertesa que afectava els promotors (quant al seu possible accés al finançament), els ajuntaments (a l'hora de dissenyar els seus títols habilitadors) i les entitats de crèdit (als efectes de la valoració correcta dels actius de cobertura de les seves carteres de préstecs).

Pel que fa al principi d'eficiència, aquesta Ordre no imposa càrregues administratives que no siguin proporcionades als objectius pretesos per la norma. En aquest sentit, la introducció del certificat d'eficiència energètica com a requisit documental es considera una mesura proporcionada pel fet de facilitar la disponibilitat d'informació sobre el rendiment energètic de l'immoble per a la consideració adequada en els processos de taxació i incentivar que la dita eficiència tingui, així mateix, reflex en el valor de taxació. A més, tractant-se d'un document ja obligatori en el moment de la compravenda, la seva exigència en la fase de taxació avança una obligació existent sense generar càrregues addicionals significatives per als operadors.

En conjunt, aquesta mesura respecta plenament la proporcionalitat exigida per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, i s'erigeix en l'opció menys costosa per assolir el fi regulador. Això s'aconsegueix equilibrant un esforç administratiu mínim –derivat de la simple ampliació d'un requisit ja preexistent– amb un benefici substancial en termes de prudència financera, millora de la transparència i seguretat jurídica en la valoració de les garanties hipotecàries.

Així mateix, l'obligació d'aportar documentació al Banc d'Espanya en relació amb els models automàtics de taxació es justifica per la necessitat de garantir una supervisió adequada de la seva utilització.

En aplicació del principi de transparència i en compliment del que preveu la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, s'ha fet la consulta pública prèvia corresponent i s'ha sotmès l'esborrany d'avantprojecte de llei al tràmit d'audiència i informació pública, mitjançant la seva posada a disposició dels interessats i dels sectors afectats a la seu electrònica associada del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa.

Així mateix, de conformitat amb el que preveu l'article 26.5 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, s'han sol·licitat els informes del Banc d'Espanya, del Ministeri de Drets Socials, Consum i Agenda 2030, del Ministeri d'Indústria i Turisme, del Ministeri de Política Territorial i Memòria Democràtica, del Ministeri d'Hisenda, del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, del Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic i del Ministeri de Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts, i, posteriorment, de la Secretaria General Tècnica del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa. Finalment, s'ha sol·licitat l'aprovació prèvia del ministre per a la Transformació Digital i de la Funció Pública de conformitat amb el que preveu l'article 26.5 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, i s'ha sol·licitat el dictamen preceptiu del Consell d'Estat d'acord amb el que preveu l'article 22.3 de la Llei orgànica 3/1980, de 22 d'abril, del Consell d'Estat.

Aquesta Ordre es dicta en ús de les habilitacions conferides expressament a la persona titular del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa en relació amb les diferents finalitats que preveu l'article 2 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març. En primer lloc, en relació amb la finalitat de valoració de les garanties hipotecàries de crèdits o préstecs que formin o hagin de formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris que

preveu l'article 2.a), aquesta Ordre es dicta a l'empara de l'habilitació que conté l'apartat 2 de la disposició final novena del Reial decret llei 24/2021, de 2 de novembre, de transposició de directives de la Unió Europea en les matèries de bons garantits, distribució transfronterera d'organismes d'inversió col·lectiva, dades obertes i reutilització de la informació del sector públic, exercici de drets d'autor i drets afins aplicables a determinades transmissions en línia i a les retransmissions de programes de ràdio i televisió, exempcions temporals de determinades importacions i subministraments, de persones consumidores i per a la promoció de vehicles de transport per carretera nets i energèticament eficients. En segon lloc, en relació amb la finalitat de determinació del valor raonable als efectes de les normes de registre i valoració comptable aplicables de les entitats asseguradores i reasseguradores, així com de la valoració dels seus actius als efectes de l'article 68 de la Llei 20/2015, de 14 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores, aquesta Ordre es dicta a l'empara del que disposa l'apartat 4 de la segona part del Pla de comptabilitat de les entitats asseguradores i reasseguradores i normes sobre la formulació dels comptes anuals consolidats dels grups d'entitats asseguradores i reasseguradores, aprovat pel Reial decret 1317/2008, de 24 de juliol, i de l'article 147 del Reial decret 1060/2015, de 20 de novembre, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores, respectivament. Finalment, en relació amb la finalitat de determinació del patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries i del patrimoni immobiliari dels fons de pensions, aquesta Ordre es dicta a l'empara de les habilitacions que contenen, respectivament, l'article 87.1 del Reglament de desplegament de la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva, aprovat pel Reial decret 1082/2012, de 13 de juliol, i de l'article 75.2 del Reglament de plans i fons de pensions, aprovat pel Reial decret 304/2004, de 20 de febrer.

Aquesta Ordre es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.11a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre les bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurances. Addicionalment, el títol competencial que preveu l'article 149.1.13a, que atribueix a l'Estat, respectivament, la competència exclusiva sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, empara, amb caràcter general, el contingut d'aquesta Ordre.

En virtut d'això, amb l'aprovació prèvia del ministre per a la Transformació Digital i de la Funció Pública i d'acord amb el Consell d'Estat dispenso:

Article únic. *Modificació de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.*

U. Es modifica l'article 2, que queda redactat en els termes següents:

«Article 2. Àmbit d'aplicació.

Aquesta Ordre és aplicable sempre que el valor de taxació s'utilitzi per a alguna de les finalitats següents:

a) Garantia hipotecària de crèdits o préstecs que formin o hagin de formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats de crèdit amb subjecció al que disposa el Reial decret llei 24/2021, de 2 de novembre, de transposició de directives de la Unió Europea en les matèries de bons garantits, distribució transfronterera d'organismes d'inversió col·lectiva, dades obertes i reutilització de la informació del sector públic, exercici de drets d'autor i drets afins aplicables a determinades transmissions en línia i a les retransmissions de programes de ràdio i televisió, exempcions temporals de determinades importacions i subministraments, de persones consumidores i per a la promoció de vehicles de transport per carretera nets i energèticament eficients.

b) Determinació del valor raonable als efectes de l'apartat 4 de la norma de registre i valoració segona de la segona part del Pla de comptabilitat de les entitats

asseguradores i reasseguradores i normes sobre la formulació dels comptes anuals consolidats dels grups d'entitats asseguradores i reasseguradores, aprovat pel Reial decret 1317/2008, de 24 de juliol, i determinació de la valoració d'actius als efectes de l'article 68 de la Llei 20/2015, de 14 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats asseguradores i reasseguradores.

c) Determinació del patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries que regula el Reglament de desplegament de la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva, aprovat pel Reial decret 1082/2012, de 13 de juliol.

d) Determinació del patrimoni immobiliari dels fons de pensions que regula el Reglament de plans i fons de pensions, aprovat pel Reial decret 304/2004, de 20 de febrer.»

Dos. S'afegeix una nova lletra k) a l'article 3.1, amb el contingut literal següent:

«k) Principi de sostenibilitat, segons el qual els mètodes de càlcul del valor de l'immoble han de considerar, quan correspongui, indicadors de l'efecte que tenen sobre aquest els factors de caràcter mediambiental.

En l'aplicació del principi de sostenibilitat, s'han de tenir en compte, entre altres factors, els riscos mediambientals i climàtics pels quals es pugui veure afectat l'immoble.»

Tres. Es modifiquen les definicions d'«actualització d'una taxació» i de «superfície útil», que esmenta l'article 4, que queden redactades en els termes següents:

«Actualització d'una taxació. És tota revisió d'una taxació anterior, emesa per la mateixa entitat taxadora abans de transcórrer dos anys des de la seva data d'emissió, en la qual, amb referència a la taxació anterior, es modifiquin les advertències, els condicionants o qualsevol dels valors que hi constin.»

«Superfície útil. És la superfície del sòl delimitat pel perímetre definit per la cara interior dels tancaments externs d'un edifici o d'un element d'un edifici. No es considera superfície útil la superfície ocupada en planta per tancaments interiors fixos, pels elements estructurals verticals, i per les canalitzacions o els conductes amb secció horitzontal superior als 100 centímetres quadrats i la superfície del sòl amb una altura lliure inferior a 1,5 metres.

En concret, no es considera superfície útil l'ocupada pels espais exteriors.»

Quatre. Es modifica la lletra d) de l'article 5.1, que queda redactada en els termes següents:

«d) S'han de valorar de manera independent els espais que, pel seu ús i per les seves característiques constructives i funcionals, es consideri que tenen valors independents. La valoració de cada espai diferenciat ha de ser objecte de justificació i s'han d'indicar els criteris seguits.

L'informe de valoració ha de contenir una taula en què es desglossi la superfície adoptada de cadascun dels diferents espais valorats, així com, si s'escau, les àrees dels cossos d'edificació independents, les zones comunes i els diferents espais exteriors d'ús privatiu a disposició de l'immoble valorat, tant coberts com descoberts, així com qualssevol altres que puguin ser rellevants en funció del tipus d'edificació de què es tracti.»

Cinc. Es modifiquen l'apartat 1 i la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 8, que queden redactats en els termes següents:

«1. Per calcular el valor de taxació, s'ha d'haver disposat prèviament de tots els documents que siguin necessaris per a una identificació completa de l'objecte de la valoració, tenint en compte el tipus de bé, la finalitat d'aquella, l'estat d'ocupació i construcció d'aquest i el mètode de valoració emprat.

Entre els documents als quals es refereix el paràgraf anterior, s'hi ha d'incloure la certificació registral acreditativa de la titularitat i càrregues de l'immoble, així com de la seva descripció completa, expedida dins dels tres mesos anteriors a la data de la valoració, o els seus equivalents legals en suports alternatius, i el document amb la informació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble obtingut directament a través de la seu electrònica associada del cadastre dins dels tres mesos anteriors a la data de la valoració. Quan es tracti d'edificis acabats, s'hi ha d'incloure el certificat d'eficiència energètica de l'immoble registrat degudament. Quan es tracti d'edificis en construcció o en projecte, s'hi han d'incloure el certificat d'eficiència energètica de l'immoble i la còpia de la sol·licitud en el registre, i les seves dades han de ser coincidents.

Això no obstant, en la valoració de béns per a la finalitat assenyalada a l'article 2.a), la certificació registral pot ser substituïda per original o còpia de nota simple registral, expedida dins dels tres mesos anteriors a la data de valoració, que contingui almenys la titularitat i la descripció completa de l'immoble, inclosos, si s'escau, els drets reals i les limitacions del domini; o per documents equivalents emesos per procediments telemàtics pel Registre de la Propietat.

Quan la finalitat de la taxació sigui la que estableix l'article 2.c), la certificació registral només és necessària en les taxacions prèvies i periòdiques dels immobles en fase de construcció, promoguts per un tercer diferent de la institució d'inversió col·lectiva per a la qual es faci la taxació, incloent-hi les compres sobre plànol, les opcions de compra, els contractes d'arres i els compromisos de compra a termini. En la resta dels casos de la finalitat 2.c), la certificació registral es pot substituir per un document que compleixi el que estableix el paràgraf anterior.

Quan la finalitat de la taxació sigui alguna de les que estableix l'article 2.b), c) i d), la inclusió del document amb la informació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble obtingut directament a través de la seu electrònica associada del cadastre només és necessària en les taxacions prèvies, i en les taxacions periòdiques d'immobles o drets en què s'hagin produït canvis que afectin la descripció de l'immoble o del dret.»

«b) En el cas d'edificis en construcció o en rehabilitació que es valorin per a la hipòtesi d'edifici acabat, el projecte d'aquests visat pel col·legi professional corresponent, la llicència d'obra o, si s'escau, l'autorització administrativa expedida per l'ajuntament competent de conformitat amb el que estableix el paràgraf següent, l'última certificació de l'obra executada expedida per la direcció facultativa, així com el contracte d'execució de l'obra i el pressupost de contracta, si n'hi ha.

L'autorització administrativa per al començament de les obres que esmenta el paràgraf anterior ha de complir les característiques següents:

1r S'ha d'emetre sense perjudici de la necessària obtenció ulterior de la llicència d'obra pertinent.

2n S'ha d'emetre prèvia comprovació de la conformitat de la intervenció amb les condicions volumètriques i altres paràmetres urbanístics que hi siguin aplicables.

3r Ha d'autoritzar l'execució d'obres en una proporció d'almenys el seixanta per cent del pressupost d'execució material del projecte, incloent-hi com a mínim els elements essencials de l'estructura i l'envolupant de l'edifici, la qual cosa s'ha d'acreditar expressament mitjançant una certificació expedida pel tècnic responsable de la redacció del projecte.

En cas que es disposi de l'autorització administrativa que esmenta el paràgraf anterior, també s'ha de disposar de la declaració d'obra nova en construcció que preveu l'article 28 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. Aquesta ha d'estar inscrita en el Registre de la Propietat.»

Sis. Es modifica la lletra d) de l'article 10.1, que queda redactada en els termes següents:

«d) Quan no s'hagi disposat, si s'escau, d'alguna de la documentació següent o el seu equivalent per al cas d'immobles radicats a l'estranger:

1r La documentació registral a què es refereixen els paràgrafs segon, tercer i quart de l'article 8.1.

2n El projecte visat a què es refereixen els articles 8.2.a) i 8.2.b).

3r La documentació cadastral a què es refereix el paràgraf segon de l'article 8.1, excepte quan la referència cadastral no existeixi o no es pugui conèixer pels mitjans que preveu l'article 41.1 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari o directament a través de la seu electrònica associada del cadastre, cas en què cal atènyer-se al que indica l'article 11.g).

4t La llicència d'obra a què es refereix l'article 8.2.b), llevat que, en lloc d'aquesta, s'hagi disposat d'una autorització administrativa per al començament de les obres expedida per l'ajuntament corresponent que compleixi les condicions que estableix el segon paràgraf de l'article esmentat, així com la declaració d'obra nova en construcció de conformitat amb el paràgraf tercer d'aquest article.

5è Cèdula urbanística o documentació a què es refereix l'article 8.2.h).

6è La de l'adscripció del dret de reg a la finca rústica a què es refereix l'article 8.2.g) quan aquesta es valori com a regadiu.»

Set. Es modifica la lletra c) de l'article 11, que queda redactada en els termes següents:

«c) Quan es valorin immobles subjectes a expropiació forçosa o amb base en:

1r llicències de construcció o autoritzacions administratives que continguin condicions que, en cas de no complir-se, puguin originar modificacions en el valor certificat;

2n autoritzacions administratives expedides per l'ajuntament corresponent que compleixin les característiques que esmenta el segon paràgraf de l'article 8.2.b).»

Vuit. Es modifica l'article 12.3, que queda redactat en els termes següents:

«3. En les taxacions que tinguin com a finalitat la que preveu l'apartat 2.a), també s'hi ha d'incloure una advertència específica, en la forma que s'indica a continuació, quan, encara que no es doni la circumstància que preveu la lletra c) de l'apartat anterior, l'entitat taxadora estimi que existeix una probabilitat elevada que el valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans que transcorrin divuit mesos des de la data de caducitat de la taxació.»

Nou. S'hi afegeix un nou article 15 bis, amb el contingut literal següent:

«Article 15 bis. *Models automatitzats de valoració.*

1. Per a l'obtenció de valoracions mitjançant models automatitzats de valoració per a les finalitats de l'article 18 del Reial decret llei 24/2021, de 2 de novembre, de transposició de directives de la Unió Europea en les matèries de bons garantits, distribució transfronterera d'organismes d'inversió col·lectiva, dades obertes i reutilització de la informació del sector públic, exercici de drets d'autor i drets afins aplicables a determinades transmissions en línia i a les

retransmissions de programes de ràdio i televisió, exempcions temporals a determinades importacions i subministraments, de persones consumidores i per a la promoció de vehicles de transport per carretera nets i energèticament eficients, les societats de taxació han d'aplicar les regles següents:

a) Només són susceptibles de valoració mitjançant models automatitzats els immobles que tinguin un cert grau d'homogeneïtat, pel fet de presentar característiques susceptibles de producció repetida, i que s'ubiquin en un mercat actiu en transaccions. Les societats de taxació no poden acceptar un encàrrec de valoració sense haver-se cerciorat de la suficiència i la qualitat de les dades disponibles sobre les característiques dels immobles.

b) Les valoracions mitjançant models automatitzats han d'estimar tant el valor de mercat com el valor hipotecari.

c) Les societats de taxació han de tenir una metodologia sòlida, regular i contrastada apropiadament que permeti estimar amb rigor els preus actuals dels immobles en els seus mercats locals respectius. A més, han de seguir pràctiques de valoració acceptades generalment.

d) Les societats de taxació han de mantenir actualitzada degudament i a disposició del Banc d'Espanya documentació sobre, entre altres punts:

1r El procés de calibratge i ajustos seguit fins a l'obtenció del model definitiu.

2n La metodologia i el procés de contrast fet per valorar el rigor de les estimacions del model.

2. El Banc d'Espanya ha de desplegar, mitjançant una circular i d'acord amb els principis que recull aquest article, els requisits que han de complir les valoracions mitjançant models automatitzats de valoració.»

Deu. Es modifiquen les lletres c) i d) de l'article 22.1, que queden redactades en els termes següents:

«c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi que preveu la lletra anterior una mostra representativa dels que corresponguin als comparables, a la qual s'ha d'aplicar el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'han de contrastar, prèviament, els preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat que preveu l'article 2.a), els que puguin incloure elements especulatius.

La societat de taxació ha de poder acreditar les fonts de les característiques rellevants dels comparables, així com justificar la traçabilitat i la consistència de les característiques rellevants dels comparables utilitzats en el procés de valoració.

d) S'ha de fer l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, els coeficients i/o les ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

S'ha d'indicar si s'ha homogeneïtzat el valor unitari o el valor total de l'immoble, i s'han de justificar els fonaments de l'elecció esmentada.

També s'ha de justificar raonadament que les variables elegides per fer l'homogeneïtzació valorativa són les que determinen fonamentalment el valor de l'actiu a valorar, així com la metodologia i les mètriques utilitzades per a la determinació dels coeficients d'homogeneïtzació aplicats.

Quan es decideixi atribuir una ponderació als testimonis, s'han de justificar raonadament i explícitament el fonament o la necessitat del seu ús i la ponderació atribuïda a cadascun dels testimonis.

Quan en l'homogeneïtzació valorativa s'utilitzi una superfície diferent de l'útil comprovada, s'ha d'incloure en l'homogeneïtzació un coeficient que incorpori

l'efecte que tindria sobre la valoració l'existència d'una relació diferent entre la superfície adoptada i l'útil en els immobles comparables i en l'immoble valorat.»

Onze. Es modifica el quart paràgraf de l'article 27.3, que queda redactat en els termes següents:

«L'immobilitzat, l'actiu circulant i els creditors a curt termini han d'incloure els comptes que assenyala la normativa comptable vigent.»

Dotze. Es modifica l'apartat 2 de l'article 38, que queda redactat en els termes següents:

«2. El tipus lliure de risc és el que estableix l'article 32, i es pren com a real o nominal segons sigui constant o nominal l'estimació dels fluxos de caixa.»

Tretze. Es modifica la lletra d) de l'article 56, que queda redactada en els termes següents:

«d) els càlculs anteriors s'han de fer amb les taules de supervivència que compleixin els requisits que estableix l'article 133.1.a), b), c), e) i últim incís del Reial decret 1060/2015, de 20 de novembre, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores.

Trobats els valors actuals de l'usdefruit i de la nua propietat, la suma de la qual és igual a la base de prorratg, es determina la proporció que tenen aquests valors.»

Catorze. Es modifica la lletra c) de l'article 64, que queda redactada en els termes següents:

«c) L'han de signar un representant de l'entitat taxadora i el professional competent que hagi elaborat l'informe, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig.

Necessàriament les signatures han de ser electròniques i han de complir la normativa vigent sobre signatura electrònica, i correspon a l'entitat taxadora establir els procediments que assegurin la inalterabilitat dels documents en els quals s'estampa.

Quan el professional competent que hagi elaborat l'informe no sigui el mateix que hagi fet la visita i la inspecció ocular de l'immoble objecte de valoració, l'informe també ha d'indicar les dades professionals i personals del professional competent que l'hagi dut a terme, i s'ha d'especificar aquesta circumstància.»

Quinze. S'afegeix una nova lletra p) a l'article 65.1, amb el contingut literal següent:

«p) Índex, a l'inici de l'informe, que detalli el número de pàgina en què figuren els apartats de l'informe i cadascun dels documents que s'hi annexen.»

Setze. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 71, amb el contingut literal següent:

«6. Quan, respectant el que disposa l'article 5, la superfície adoptada no sigui la superfície útil comprovada, s'ha d'incloure una justificació explícita de per què s'ha elegit una tipologia de superfície diferent.»

Disset. Es modifica la lletra a) de l'article 75.2, que queda redactada en els termes següents:

«a) Les dades d'almenys sis immobles comparables utilitzats per aplicar el mètode, indicant per a cadascun, com a mínim, la província, el municipi i, si s'escau, el codi postal, el carrer i, per als edificis que no siguin habitatges unifamiliars, el número.

També s'ha de reflectir la font de cada testimoni, si s'han visitat o no, i tota la informació rellevant d'aquest, especialment la corresponent a les variables que preveu el procés d'homogeneïtzació valorativa, a més de:

1r La referència cadastral.

2n Les diferents superfícies rellevants usades en la valoració (almenys, l'útil o la construïda sense parts comunes i, si s'escau, l'adoptada per valorar), i la font d'aquestes.

3r El preu ofert i el preu retallat usat en la valoració, amb la descripció de l'anàlisi o l'estudi individualitzat fet per arribar al segon a partir del primer, i s'hi han d'explicitar almenys els components següents: descomptes per negociació; comissions d'intermediació, i altres factors.»

Divuit. Es modifica l'article 89, que queda redactat en els termes següents:

«Article 89. *Disposicions especials.*

Als efectes de la finalitat que preveu la lletra d) de l'article 2, és aplicable als fons de pensions el que disposa el capítol I del títol IV amb les especialitats següents:

a) Totes les mencions que s'efectuen a la titularitat o propietat dels béns immobles de les entitats asseguradores s'entenen referides a la dels fons de pensions. Les obligacions que s'estableixen en relació amb les entitats asseguradores s'entenen referides a les entitats gestores dels fons de pensions conforme a les funcions que li són pròpies o tenen encomanades.

b) La periodicitat a què es refereix l'article 84.1 en el cas dels fons de pensions ha de ser almenys anual.»

Dinou. Es modifiquen els apartats 2 i 3 de la disposició addicional setena, que queden redactats en els termes següents:

«2. En els supòsits que preveu l'apartat anterior, la valoració correspon al menor entre el resultant d'aplicar els criteris que estableix el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els d'aquesta Ordre. En aquests casos, es considera que hi ha un supòsit d'advertència de conformitat amb el que disposa l'article 11.c) d'aquesta Ordre.

3. Quan hagin vençut els terminis per al compliment dels deures d'urbanització o d'edificació del sòl:

a) Si no s'ha incoat el procediment de declaració d'incompliment dels deures esmentats, la valoració de conformitat amb els criteris d'aquesta Ordre ha d'incloure una advertència que indiqui que, en cas de declaració administrativa d'incompliment i expropiació posterior dels terrenys, s'ha de fixar el preu just d'aquests de conformitat amb els criteris que estableix el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

b) Si no s'ha pogut comprovar l'existència d'un procediment de declaració d'incompliment dels deures, la valoració queda condicionada al fet que s'acrediti la inexistència del dit procediment, a més de formular l'advertència a què es refereix la lletra anterior.»

Vint. Es modifica la disposició final primera, que queda redactada en els termes següents:

«Disposició final primera. *Habilitació a la Comissió Nacional del Mercat de Valors i a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.*

1. S'habilita la Comissió Nacional del Mercat de Valors per dictar les circulars necessàries per al desplegament d'aquesta Ordre, als efectes de la seva aplicació

per a la finalitat que preveu l'article 2.c). Així mateix, s'habilita la Comissió Nacional del Mercat de Valors per establir la forma d'enviament de la informació que sol·liciti a les societats de taxació, d'acord amb el que preveu l'article 15.3 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.

2. S'habilita la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions per dictar les circulars necessàries per al desplegament d'aquesta Ordre, als efectes de la seva aplicació per a les finalitats que preveuen els articles 2.b) i 2.d). Així mateix, s'habilita la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions per establir la forma d'enviament de la informació que sol·liciti a les societats de taxació, d'acord amb el que preveu l'article 15.3 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.»

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa aquesta Ordre ministerial.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquesta Ordre ministerial es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.11a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre les bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurances. Addicionalment, el títol competencial que preveu l'article 149.1.13a, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquesta Ordre ministerial entra en vigor al cap de dos mesos de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 10 de juny de 2025.—El ministre d'Economia, Comerç i Empresa, Carlos Cuerpo Caballero.