

ESTÁNDAR DE CRITERIOS PARA LA EMISIÓN DE CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS SEGÚN LA ORDEN ECO/805/2003

POR COMPROBACIONES	2
POR DOCUMENTACIÓN REGISTRAL	5
POR DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	8
POR OTRAS DOCUMENTACIONES LEGALES	10
POR DOCUMENTACIÓN DE PROYECTO Y OBRA	12
POR RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	15
POR DATOS DE EXPLOTACIONES ECONÓMICAS	16

La AEV, en su voluntad de estandarizar las prácticas más comunes del mercado de la valoración, se ha propuesto la adopción de un conjunto de criterios consensuados entre todos sus miembros para la emisión de condicionantes y advertencias en los informes de valoración realizados en conformidad con la Orden ECO 805/2003.

Esta homogeneización de las razones que deben conducir a, alternativamente, advertir, condicionar o rehusar un informe se ha considerado necesaria por cuanto, dada la amplia casuística a la que se enfrentan cada día las sociedades de tasación, es común que surjan discrepancias a la hora de interpretar los preceptos legales y su aplicabilidad en determinados casos de valoración. En el presente documento se recogen aquellos casos que los miembros de la AEV han detectado de forma común y recurrente en su actividad y no pretende, por tanto, ser exhaustiva, sino limitarse a aquellas situaciones más habituales.

El alcance del presente estándar se limita, así, a una homogeneización de *criterios* y, por ello, las redacciones concretas propuestas para los distintos condicionantes y advertencias deben ser tomadas como meros ejemplos de libre adopción por parte de los socios de la AEV, siendo el objetivo fundamental de este trabajo, no la armonización *formal* de dichos textos, sino la consecución de una *unidad de criterio* que pueda ser trasladable de manera clara al conjunto de los clientes, de quienes se espera reconozcan también las bondades de esta unidad, que ayudará a mejorar la comprensión del contenido de los informes y a evitar discrepancias en su interpretación.



- No se ha facilitado acceso al interior del inmueble.

FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA: *Rehúse de la tasación.*

OTRAS FINALIDADES: *Texto en función de la disposición de antecedente válido.*

- Con antecedente: *El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble. Se ha dispuesto de un informe de tasación anterior, realizado por [...], con número de expediente [...] y fecha [...] [facilitado por la entidad solicitante, en su caso], del que se han tomado aquellos datos consistentes con la inspección ocular externa y la demás información disponible sobre el inmueble.*
- Sin antecedente: *El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.*

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente; b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.

Art. 13. 1. Cuando se produzca un condicionante, la entidad tasadora deberá elegir una de las siguientes alternativas: a) Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor de tasación; b) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación. 2. Cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.

1

ORDEN ECO
805/2003

AUSENCIA DE VISITA INTERIOR



- Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados.
- Declaraciones de obra nueva o ampliaciones de inmuebles no inscritas que no contradicen la normativa urbanística ni generan dudas de identificación.

*Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor.*

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] 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.

2

ORDEN ECO
805/2003

DISCREPANCIAS CON LO REGISTRADO

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- Conociendo que el inmueble está sometido a algún tipo de protección pública, no ha sido posible comprobar el módulo o la duración de la misma.

C

CONDICIONANTE: El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula de Calificación Definitiva del inmueble correspondiente a la finca [XX].

ADVERTENCIA: Se **ADVIERTE** que, según las comprobaciones realizadas y la documentación de que se ha dispuesto, la finca [XX] está o ha estado sometida a algún tipo de régimen de protección oficial, sin que haya sido posible determinar la duración de dicho régimen y/o el Valor Máximo Legal aplicable.

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: **c)** En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **c)** Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y no se haya podido calcular su valor máximo legal.

3

ORDEN
ECO
805/2003

RÉGIMEN DE PROT. ARQUITECT.

- **EDIFICIOS COMPLETOS Y LOCALES:** No ha sido posible comprobar el régimen de protección arquitectónica del inmueble.

C

El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que los resultados de la comprobación del régimen de protección arquitectónica del inmueble correspondiente a la finca [XX] no modifiquen los supuestos contemplados en el presente informe.

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: **d)** El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **a)** Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas), salvo en el caso de la prevista en la letra d) de dicho apartado, que sólo constituirá un condicionante cuando afecte a edificios completos o locales comerciales.

4

ORDEN ECO
805/2003

RÉGIMEN DE PROT. ARQUITECT.

- **INMUEBLES DISTINTOS A EDIFICIOS COMPLETOS Y LOCALES:** No ha sido posible comprobar el régimen de protección arquitectónica del inmueble.

A

Se **ADVIERTE** que no ha sido posible comprobar el régimen de protección arquitectónica de la finca [XX].

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: **d)** El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **a)** Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas), salvo en el caso de la prevista en la letra d) de dicho apartado, que sólo constituirá un condicionante cuando afecte a edificios completos o locales comerciales.

5

ORDEN ECO
805/2003

- El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente, pero se realizó conforme a normativa anterior.
- El inmueble se construyó en contra de la normativa vigente, pero ha transcurrido el periodo de tiempo fijado por la Comunidad Autónoma correspondiente sin que se haya abierto contra él expediente de infracción urbanística.



Se ADVIERTE que, según las comprobaciones realizadas, el inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

FUERA DE ORDENACIÓN INSCRITO (Advertencia voluntaria): *Se ADVIERTE que en la documentación registral aportada el inmueble figura inscrito en régimen de fuera de ordenación. Por tanto, y atendiendo a lo establecido por el Artículo 11.1.d) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, el bien valorado no podrá ser admitido en garantía para préstamos o créditos hipotecarios que se consideren elegibles de acuerdo con el artículo 3 de dicho Real Decreto, por no representar un valor suficientemente estable y duradero.*

Art. 11. *A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] b) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.*





- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** No se ha dispuesto de nota simple, certificación registral, fotocopia del libro de Registro de la propiedad ni fotocopia de escritura de propiedad, o bien, habiéndose dispuesto de documentación válida, no ha sido posible acreditar la correspondencia entre la realidad física y la descripción registral (problema de identificación).

Rehúse de la tasación.

Art. 8. 1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de [...] 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 [...]. No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) (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.

Art. 13. 1. [...] Cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.

7

ORDEN ECO
805/2003



- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** Se ha aportado nota simple o certificación registral con más de 3 meses de antigüedad.
- **RESTO DE FINALIDADES ECO:** No se ha aportado certificación registral, la certificación aportada tiene más de 3 meses de antigüedad, o bien, habiéndose dispuesto de documentación válida, no ha sido posible acreditar la correspondencia entre la realidad física y la descripción registral (problema de identificación).

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.*

Art. 8. 1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de [...] 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 [...]. No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) (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.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **d)** Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de [...] la documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.

Art. 13. 1. Cuando se produzca un condicionante, la entidad tasadora deberá elegir una de las siguientes alternativas: a) Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor de tasación; b) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación.

8

ORDEN ECO
805/2003

- Se valora una porción segregada de una finca matriz, habiéndose dispuesto de licencia o cédula urbanística que confirma la legalidad de la segregación, y de documentación registral descriptiva de la finca matriz y no de la porción segregada.

A

Se ADVIERTE que el valor de tasación reflejado en el presente informe corresponde exclusivamente a una porción segregada de la finca [XX]. Se recomienda su inscripción como finca independiente.

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] 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.

9

ORDEN ECO
805/2003

- Se valoran dos o más fincas registrales que conforman una única unidad funcional.
- Se valoran dos o más fincas registrales colindantes, sin que sea posible determinar la configuración de linderos de cada una de ellas
- Se valoran dos o más fincas registrales para las que la suma de valores individuales es inferior al valor como conjunto.
- Se valora un inmueble dividido horizontalmente en dos o más fincas registrales, cuya segregación es contraria a la normativa urbanística.
- Otras situaciones similares en las que las fincas deban agruparse registralmente.

C

CONDICIONANTE: *El valor de tasación queda CONDICIONADO a la vinculación registral de las fincas [XX] y [YY], según el procedimiento registral más adecuado a su destino y características.*

OBSERVACIONES: *A la finca registral [XX] se le atribuye, en el presente Informe/Certificado de Tasación, un valor de tasación de [ZZ] €. No obstante, debe hacerse constar expresamente que dicho valor de tasación sólo podrá considerarse como propio de la finca referida si la misma se considera vinculada, tanto física como registralmente, a las fincas registrales [ZZ], a cuya exclusiva valoración efectiva se contrae el presente Informe/Certificado.*

Por tanto, el valor de tasación de la finca registral [XX] se ha calculado al margen de las normas de valoración efectivamente aplicables y con carácter puramente informativo o de orden interno para el cliente, y no con la finalidad indicada en este Informe/certificado, de forma que no puede considerarse un valor de tasación a los efectos [finalidad 2.a) de la Orden Eco, o la que corresponda] ni podrá utilizarse a esos fines.

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: a) Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2.

10

ORDEN ECO
805/2003



- Se valora una plaza de garaje o un trastero con número de orden localizado y físicamente identificado, que es parte indivisa de una finca matriz y del que se conoce su cuota de participación, pero que no figura inscrito en folio aparte (se ha dispuesto de documentación registral de la finca matriz, pero no de documentación individual correspondiente al elemento valorado).

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, en la que [la plaza de garaje nº XX / el trastero nº YY], que corresponde a una participación indivisa de la finca [ZZ], figure como finca independiente o en folio aparte.*

Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: a) Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2.

11

ORDEN ECO
805/2003

NO CORRESPONDENCIA CATASTRAL

- No es posible asegurar la correspondencia de la finca registral con la referencia catastral, puesto que la descripción catastral no se adecua a la realidad física actual del inmueble valorado, hasta el punto de que las discrepancias detectadas (en cuanto a dirección, usos, superficies, distribución, etc) inducen a dudas sobre la correcta identificación y características de la finca.
- El elemento valorado no corresponde a ninguna referencia catastral (por ejemplo, por un error a la hora de catastrar los elementos de un edificio). Esto no es aplicable cuando una obra nueva no ha sido aún catastrada, puesto que en este caso su referencia catastral es la del terreno.

C

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de la información catastral descriptiva y gráfica exigida por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, en la que la descripción catastral se adecúe a la realidad física actual del inmueble valorado.*

Art. 8. 1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de [...] el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

*Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **d)** Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de [...] la documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.*

12

ORDEN ECO
805/2003

NO CORRESPONDENCIA CATASTRAL

- La referencia catastral de un elemento construido es la del terreno.

A

*Se **ADVIERTE** que la referencia catastral correspondiente a la finca [XX] coincide con la del terreno.*

Art. 8. 1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de [...] el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

*Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **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.*

13

ORDEN ECO
805/2003



- No es posible conocer la referencia catastral de un inmueble porque ese área geográfica no está catastrada, o porque la Oficina Virtual del Catastro no permite acceder a ella.
- Aun conociendo la referencia catastral, no es posible descargar la ficha catastral de la Oficina Virtual del Catastro.

Se ADVIERTE que la información catastral descriptiva y gráfica exigida por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre correspondiente a la finca [XX] no existe o bien no puede ser obtenida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o a través de la Oficina Virtual del Catastro.

Art. 8. 1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de [...] el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

*Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **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.*

14

ORDEN ECO
805/2003

CÉDULA DE CALIFICACIÓN

- Se valora un inmueble sometido a protección pública, del que se conocen tanto el módulo de VML como la duración de la protección, si bien no se ha dispuesto de Cédula de Calificación.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula de Calificación Definitiva, Cédula de Calificación Provisional o Documento Administrativo para el cálculo del Valor Máximo Legal de la finca [XX].

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: c) En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: e) Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada en el artículo 8.2.c).

15

ORDEN ECO
805/2003

ESTATUTOS COM. PROPIETARIOS

- En LOCALES y ELEMENTOS diferentes de viviendas y plazas de garaje en régimen de división horizontal: No se ha dispuesto de Estatutos de la Comunidad o Certificación del Administrador donde se acrediten las limitaciones de uso u otras circunstancias que pudieran afectar al valor.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca [XX] y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido.

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: i) En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: f) Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] en los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2, los documentos allí señalados.

16

ORDEN ECO
805/2003

DERECHO RIEGO

- En FINCAS RÚSTICAS de REGADÍO: No se ha dispuesto de documentación acreditativa del derecho de riego.

C

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación acreditativa del derecho de riego que afecta a la finca [XX].*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: g) En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: 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: [...] 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.

17

ORDEN ECO
805/2003

- En TERRENOS: No se ha dispuesto de documentación urbanística suficiente que permita determinar la clase de suelo y, en su caso, su aprovechamiento urbanístico y las condiciones para su desarrollo.



*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación legal que acredite que la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno coinciden con los contemplados en el presente informe.*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: h) En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: 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: [...] Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h) de esta Orden.

18

ORDEN ECO
805/2003

- En TERRENOS: No se ha dispuesto de Cédula Urbanística, pero sí de documentación urbanística suficiente que permita determinar la clase de suelo y, en su caso, su aprovechamiento urbanístico y las condiciones para su desarrollo.



*Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no puede prever impugnaciones de terceros sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: h) En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

19

ORDEN
ECO
805/2003

NO APORTACIÓN DE PROYECTO VISADO

- Inmuebles EN PROYECTO y EN CONSTRUCCIÓN que se valoran en HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO: No se ha dispuesto de Proyecto Visado.



*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Proyecto debidamente visado, cuyos datos coincidan con los utilizados en el presente informe.*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **a)** En el caso de edificios en proyecto que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el colegio profesional competente; **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **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: [...] el proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a).

20

ORDEN ECO
805/2003

NO APORTACIÓN DE LICENCIA DE OBRA

- Inmuebles EN CONSTRUCCIÓN: No se ha dispuesto de Licencia de Obras, o bien dicha licencia no está concedida en firme por el Ayuntamiento, sino que se ha sustituido por un procedimiento administrativo, como la declaración responsable o el acto comunicado, que no supone una revisión previa al inicio de la obra de la adecuación urbanística del proyecto por el Ayuntamiento.



*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Licencia de Obras vigente, cuyos datos coincidan con los de la obra valorada.*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **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: [...] la licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b).

21

ORDEN ECO
805/2003

LICENCIA DE OBRA CONDICIONADA

- Inmuebles EN CONSTRUCCIÓN: Se ha dispuesto de licencia de obra con condicionantes.

A

Se ADVIERTE que deberán cumplirse las condiciones indicadas en la Licencia de Obras. De lo contrario, [explicar consecuencias].

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **c)** Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

22

ORDEN ECO
805/2003

NO APORTACIÓN DE CERTIFICADO DE LA D.F.

- Inmuebles EN CONSTRUCCIÓN: No se ha dispuesto de Certificación de Obra firmada por la Dirección Facultativa.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Certificación de Obra emitida por la Dirección Facultativa correspondiente al estado de la obra en la fecha de visita, por lo que la estimación de los porcentajes ejecutados se ha llevado a cabo únicamente a partir de la inspección ocular.

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] los documentos señalados en el artículo 8.2.b), excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d).

23

ORDEN ECO
805/2003

NO APORTACIÓN DE CONTR. EJECUCIÓN

- Inmuebles EN CONSTRUCCIÓN: No se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra.

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] los documentos señalados en el artículo 8.2.b), excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d).

24

ORDEN ECO
805/2003

- Inmuebles EN CONSTRUCCIÓN: No se ha dispuesto de presupuesto de contrata.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata.

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **b)** En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] los documentos señalados en el artículo 8.2.b), excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d).

25

ORDEN ECO
805/2003

- Se valora un EDIFICIO cuyo uso principal es el de VIVIENDA: No se ha dispuesto de póliza del seguro decenal.

A

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documento acreditativo de la expedición del seguro de daños decenal.

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **d)** En el caso de edificios (cuyo uso principal sea la vivienda) a que se refiere el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales contemplado en su artículo 19.1.c) (Seguro de daños decenal).

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] en los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2, los documentos allí señalados.

26

ORDEN ECO
805/2003



- En inmuebles ARRENDADOS: No se ha dispuesto de contrato de alquiler y/o recibo correspondiente al último pago.

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Contrato de Arrendamiento en vigor correspondiente a la finca [XX] y del último justificante de ingresos por alquiler de la misma.*

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: e) En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes; el estado de ocupación del inmueble; el estado de pago de las rentas vigentes; los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble. A efectos de la finalidad indicada en el artículo 2.a) de la presente Orden, los datos a que se refiere el párrafo anterior deberán estar igualmente disponibles aunque no será necesaria la certificación expedida por el propietario.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: b) Cuando, estando cedido el uso del inmueble, no se haya dispuesto del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales del arrendamiento o cesión.

27

ORDEN ECO
805/2003

DATOS RELATIVOS A EXPLOTACIONES ECONÓMICAS

DOC. FLUJOS DE CAJA EXPLOTACIÓN

- En ILEEs: No se ha dispuesto de documentos necesarios para calcular los flujos de caja de la explotación.

A

Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de [ratios medias del sector / información verbal / otros].

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **f)** En inmuebles ligados a una explotación económica, los documentos necesarios para calcular los flujos a que se refiere el artículo 27 (Flujos de caja en el método de actualización) de esta Orden.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: Los documentos necesarios para calcular los flujos de caja a que se refiere el artículo 8.2.f).

28

ORDEN ECO
805/2003

DOC. FLUJOS DE CAJA EXPLOTACIÓN

- En FINCAS RÚSTICAS: No se ha dispuesto de documentos necesarios para calcular los flujos de caja de la explotación.

A

Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de [ratios medias del sector / información verbal / otros].

Art. 8. 2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente: **g)** En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia [...] en los supuestos que se indican a continuación: **f)** Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente: [...] en las fincas rústicas, la documentación catastral relevante o la referente a su régimen de explotación o rendimiento.

29

ORDEN ECO
805/2003