

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

| | |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DEL ESTÁNDAR | 1 |
| SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LAS SDT EN LAS COMPROBACIONES | 3 |
| POR PROBLEMAS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE | 4 |
| POR IMPOSIBILIDAD DE LLEVAR A CABO ALGUNA COMPROBACIÓN EN LA INSPECCIÓN FÍSICA | 7 |
| POR AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN REGISTRAL | 9 |
| POR AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN SOBRE USO O EXPLOTACIÓN | 12 |
| POR AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN SOBRE PROYECTO U OBRA | 19 |
| POR AUSENCIA DE OTRO TIPO DE DOCUMENTACIÓN O COMPROBACIONES | 26 |
| POR DIFERENCIAS ENTRE LA REALIDAD Y LA DOCUMENTACIÓN | 31 |
| POR SITUACIONES URBANÍSTICAS RESEÑABLES | 33 |
| POR OTRAS SITUACIONES | 35 |
| POR SITUACIONES DE MERCADO | 41 |

INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DEL ESTÁNDAR

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 obstante lo anterior, es razonable pensar que la claridad de un informe de tasación será mayor para sus receptores si, de alguna manera, es posible identificar cuáles de las advertencias y condicionantes emitidos en el mismo corresponden a los casos definidos en el presente estándar, de manera que, aunque la redacción varíe ligeramente entre unas sociedades de tasación y otras (por que así ocurre con la naturaleza de cada caso, haciendo muy difícil que una redacción fija sirva para reflejar adecuadamente la situación de cada inmueble concreto) siempre sea posible acudir a un documento como éste, que clasifica la naturaleza de las distintas cautelas y resume los motivos por los cuales han tenido que ser impuestas.

Por ello, cada uno de los supuestos del presente estándar se ha acompañado de un **código identificador**, que ayudará al receptor del informe a interpretar la importancia y naturaleza de cada cautela emitida. Dichos códigos se rigen por la siguiente nomenclatura: **[ID1][A1]**

El primer corchete del código identifica la cautela concreta de entre todas las incluidas en el presente estándar, ayudando asimismo a reconocer el origen de la misma:

- **ID.** Cautela derivada de un problema relativo a la **identificación** del inmueble.
- **CP.** Cautela derivada de la imposibilidad de llevar a cabo alguna **comprobación** ligada a la inspección física del inmueble.
- **DR.** Cautela derivada de la ausencia de **documentación registral** adecuada o suficiente.
- **DUE.** Cautela derivada de la ausencia de **documentación** relativa al **uso o explotación** del inmueble.
- **DPO.** Cautela derivada de la ausencia de **documentación** relativa al **proyecto** o la **obra**.
- **ODC.** Cautela derivada de la ausencia de algún **otro tipo de documentación o comprobación**.
- **DIF.** Cautela derivada de la existencia de **diferencias** entre la realidad observada y lo indicado en la documentación disponible.
- **URB.** Cautela derivada de la existencia de alguna **situación urbanística** reseñable.
- **OTR.** Cautela derivada de la existencia de **otro tipo de situaciones** o circunstancias reseñables.
- **MER.** Cautela derivada de **situaciones propias del mercado**.

Por otro lado, el segundo corchete permite diferenciar el tipo de riesgo asociado a los distintos tipos de cautelas:

- **A1.** Advertencia que **no afecta** al valor de tasación.
- **A2.** Advertencia cuyo efecto sobre el valor es **no cuantificable**.
- **A3.** Advertencia cuyo efecto sobre el valor es **cuantificable**.
- **C1.** Condicionante que **no afecta** al valor de tasación.
- **C2.** Condicionante cuyo efecto sobre el valor es **no cuantificable**.
- **C3.** Condicionante cuyo efecto sobre el valor es **cuantificable**.
- **R.** Hecho que motiva el rehúse de la valoración.

➤ **Sobre las cautelas cuantificables**

Debe hacerse notar que, en particular, la aparición en un informe de tasación de una cautela codificada como **A3** o **C3** implica que del valor de tasación **no** se ha deducido el importe correspondiente a la cuantificación del supuesto.

En los casos en que fuera de aplicación un supuesto cuantificable, será potestad de cada SdT la decisión de emitir la tasación utilizando dicha cautela o, alternativamente, valorar el bien en una hipótesis más desfavorable (es decir, una en la que no se contemplen condiciones para el cálculo del valor o no sea necesaria la emisión de una advertencia), incorporando entonces una observación que informe de la posibilidad de que el valor de tasación sea superior si se emitiera con la mencionada cautela. Para tomar dicha decisión de forma razonada, será de aplicación el **principio de probabilidad**, estimando la SdT cuál de las dos alternativas de materialización del valor del bien es, a su juicio, más probable.

Asimismo, se deberá tener en cuenta por parte de los solicitantes que, en los anteriores casos, y **en función de la dificultad técnica que ello entrañe**, la SdT podrá requerir la **formulación de un nuevo encargo de tasación para el cálculo de la cuantificación de la cautela**, toda vez que dicho cálculo puede llegar a hacer necesario plantear la valoración desde su mismo inicio, partiendo de un conjunto de supuestos diferentes, utilizando una metodología alternativa o elaborando un estudio de mercado de distinta naturaleza.

El estándar ha sido elaborado por la Comisión Técnica de la AEV y ha sido aprobado por la Asamblea General de la Asociación el **21 de enero de 2019**, previéndose su entrada en vigor 6 meses después, el día **1 de enero de 2020**, con carácter obligatorio para todos los asociados.

SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LAS SDT EN LAS COMPROBACIONES

Las sociedades de tasación, en virtud de lo establecido en el Capítulo II de la Orden ECO 805/2003 (Comprobaciones y documentación) serán responsables de la realización de las comprobaciones indicadas en dicha norma, pero no así de todas aquellas relativas a la **titularidad y dominio** del inmueble, así como de aquellas que afectan a la **elegibilidad** del préstamo para su **titulización**, las cuales son competencia de otros agentes intervinientes en el proceso de concesión de créditos hipotecarios. En particular, las sociedades de tasación, en el ejercicio de sus funciones, no podrán, de ningún modo, hacerse responsables ni de la realización ni del resultado de las siguientes comprobaciones:

- De las necesarias para determinar el transcurso de los plazos necesarios para garantizar los efectos de la inscripción e inmatriculación de fincas establecidos en el artículo 207º del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- De las necesarias para garantizar el cumplimiento del artículo 5º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y del artículo 4º del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, ambos relativos a la constitución de hipotecas con rango de primera carga y otras limitaciones al dominio de los bienes inmobiliarios que actúan en garantía de los préstamos.
- De las necesarias para comprobar el cumplimiento de los requisitos para la titulización de los créditos, y en particular de aquellos establecidos en los artículos 7º y 11º del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981.

Por ello, toda sociedad de tasación que emitiera un informe de tasación para cualquiera de las finalidades previstas en la Orden ECO 805/2003, y especialmente para la finalidad 2.a), ha de quedar necesariamente exenta de toda responsabilidad en caso de que, en última instancia, el crédito no pudiera llegar a ser formalizado por resultar que alguna de las anteriores comprobaciones determinase la imposibilidad de concesión y/o titulización del préstamo, o revelase que el bien no se atiene a los necesarios requisitos legales de titularidad y dominio del mismo.

Por este motivo, en el presente Estándar no se proponen advertencias o condicionantes derivados de la comprobación de las anteriores situaciones, por no considerarse procedentes. No obstante, se estima conveniente que, si han podido ser identificadas, tales circunstancias queden reflejadas a través del apartado de Observaciones o de Advertencias del informe de tasación, de acuerdo con la obligación de transparencia recogida en el Artículo 61.a) de la Orden ECO 805/2003.

NOTA INICIAL: En lo sucesivo, en el presente Estándar se estará a la siguiente interpretación del concepto “**identificación física o registral**” referido en la Orden ECO 805/2003:

- > **Identificación:** acto por el cual se reconoce o acepta que una realidad física cuya existencia y localización han podido ser verificadas por el valorador corresponde (se identifica) con una realidad jurídica registrada (finca registral). El proceso de identificación conlleva, en último término, la constatación fehaciente de que *existe* una realidad física asociada a la descripción registral de una determinada finca, aunque no sea posible establecer con absoluta certeza su extensión real, determinada por la posición de sus linderos.
- > Se considerará condición *sine qua non* para la identificación de una finca la **localización** o ubicación concreta de, al menos, un punto geográfico de la misma (coordenada de geoposicionamiento). Por tanto, se entenderá automáticamente cumplida la condición necesaria para el rehúse de una valoración a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Orden ECO 805/2003 cuando exista una imposibilidad de localizar siquiera un punto geográfico de la finca registral valorada.
- > En cambio, no ha de considerarse (en principio, y sin perjuicio de que las comprobaciones realizadas conlleven la aparición de dudas relevantes al respecto) una finca registral como no identificada por el solo hecho de no existir plena certeza de su extensión real o de la forma en que su superficie se distribuye, lo que vendrá determinado por la posición y longitud exacta de sus linderos. Cuando esto suceda, se reportará un problema de falta de certeza en la **delimitación** de la finca, pero no automáticamente un problema de identificación.

AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

- **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.



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.

[ID1]
[R]

ORDEN ECO
805/2003

- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** Habiéndose dispuesto de documentación válida, no ha sido posible acreditar la correspondencia entre la realidad física y la descripción registral (falta de identificación/localización).

R

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.

[ID2]
[R]

ORDEN ECO
805/2003

- **FINALIDADES 2.B), 2.C) Y 2.D) Y CIRCULAR BDE 4/2017:** habiéndose dispuesto de documentación válida, no ha sido posible acreditar la correspondencia entre la realidad física y la descripción registral (falta de identificación/localización).

C

*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.*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones o cargas que podrían haberse impuesto sobre el inmueble.

[ID3]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003



- No es posible conocer con exactitud la DELIMITACIÓN EXTERNA de la finca registral, que se ha LOCALIZADO (identificado) sin dudas, pudiendo esta circunstancia afectar significativamente al valor de la misma. Se valora la finca en una hipótesis de delimitación que no es la más prudente o desfavorable para el valor de la misma.
- Este supuesto incluye la comprobación de excesos de cabida sobre la superficie registral, siempre que dicho exceso de cabida induzca dudas sobre la delimitación exacta de la finca valorada y su valor.
- En algunos casos, se podría evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

*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.*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No será posible, en general, determinar cuál sería la hipótesis más desfavorable en cuanto a la delimitación externa de la finca de modo que se pueda estimar la diferencia entre ésta y el supuesto utilizado para realizar la valoración.

[ID4]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

AUSENCIA DE VISITA INTERIOR

- **FINALIDAD 2.A):** no se ha facilitado acceso al interior del inmueble.

R

Rehúse de la tasación.

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 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.

[CP1]
[R]

ORDEN ECO
805/2003

AUSENCIA DE VISITA INTERIOR

- **FINALIDADES 2.B), 2.C) Y 2.D) O FINALIDADES DE LA CIRCULAR 4/2017:** No se ha facilitado acceso al interior del inmueble.

C

- **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. 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) [...].

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

La valoración se ha realizado partiendo de una hipótesis sobre el probable estado interior del inmueble en función de la documentación disponible, su apariencia externa, su antigüedad y las características del entorno próximo. No ha sido posible estimar cuál es el estado real del inmueble y, por ello, no ha sido posible realizar una cuantificación del condicionante.

[CP2]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- No se ha podido comprobar el estado de ocupación, uso o explotación del inmueble.

C

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que el estado de ocupación, uso y/o explotación del inmueble considerado en el presente informe coincida con el real; el valor de tasación se ha determinado en la hipótesis de que el inmueble se encuentra libre de inquilinos y otros ocupantes, y que no está afectado por derechos reales o limitaciones al dominio distintas de las descritas en el informe.*

*Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: **b)** El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.*

*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).*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones al uso del inmueble que podrían haber sido impuestas, ni la fecha en que podría quedar libre de ocupantes.

[CP3]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL INSUFICIENTE

- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** se ha aportado nota simple o certificación registral con más de 3 meses de antigüedad, o nota simple sin fecha de expedición (en el caso de que haya sido solicitada por la propia SdT, y aunque no contenga fecha, podrá considerarse válida al constar la fecha de solicitud y recepción).



*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.*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones o cargas que podrían haberse impuesto sobre el inmueble.

[DR1]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL INSUFICIENTE

- **FINALIDADES 2.B), 2.C) Y 2.D):** no se ha aportado certificación registral o la certificación aportada tiene más de 3 meses de antigüedad.



*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.*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones o cargas que podrían haberse impuesto sobre el inmueble.

[DR2]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- Se valora una porción segregada de una finca matriz, sin que existan dudas sobre la legalidad urbanística de la segregación realizada, habiéndose dispuesto de documentación registral descriptiva de la finca matriz y no de la porción segregada.



*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 porción de finca valorada figure como finca independiente, y cuya descripción se adecúe a la realidad física actual del inmueble y sea acorde con la normativa urbanística aplicable.*

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.

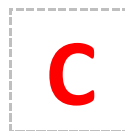
Art. 10.1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: a) Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2.

[C1] Condicionante que no afecta al valor de tasación

La forma de inscripción no afecta al valor de la realidad física del bien.

[DR3]
[C1]

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 produce cualquier otra situación no descrita en los supuestos anteriores, y en la que las fincas deban agruparse/vincularse registralmente.

*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, de forma que se garantice, para el supuesto enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que dicha enajenación se realice de forma independiente. El elemento valorado está formado por dos o más fincas registrales [que conforman una única unidad funcional / para las que no es posible determinar la posición de los linderos relativos / cuyo valor conjunto es superior a la suma de valores individuales / otras situaciones], por lo que el valor otorgado corresponde a dicha unidad.*

OBSERVACIONES (Se podrán incorporar en el propio Condicionante): A las fincas registrales valoradas como agrupación, cuyo valor se condiciona a su vinculación registral, se les atribuye, en la presente Tasación, un valor de tasación independiente. No obstante, debe hacerse constar expresamente que dicho valor de tasación sólo podrá considerarse como propio de las fincas referidas si las mismas permanecen vinculadas registralmente, valoración efectiva a la que exclusivamente se contrae la presente Tasación.

OBSERVACIÓN ADICIONAL VOLUNTARIA: 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.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable
No es posible determinar individualmente el valor de cada elemento.

[DR4]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- En inmuebles **ARRENDADOS**: no se ha dispuesto de contrato de alquiler o justificante del último pago de renta.

C

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de [Contrato de Arrendamiento en vigor correspondiente a la finca [XX] y/o 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.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la fecha en que el inmueble quedaría libre de inquilinos.

[DUE1]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- En **FINCAS RÚSTICAS de REGADÍO**: Se valora la finca como regadío, pero no se ha dispuesto de documentación acreditativa del derecho de riego.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

C

>> Documentación que informa con certeza de la existencia de un derecho de riego:

1. Documento de la Concesión de Riego de la Confederación Hidrográfica o el organismo competente correspondiente, en el que se compruebe que los datos de titularidad, superficies, ubicación, usos, caudal, plano de la zona regable, tipo de máquina y potencia de la bomba extractora coinciden con los existentes. Incluso en disposición de la documentación indicada, es posible que su contenido pueda plantear dudas en cuanto a la suficiencia de concordancia entre los datos documentales y la realidad observada, justificando la emisión de condicionantes.
2. Certificado de la Comunidad de Regantes, pozos, sondeos, captación de ríos, etc, con antigüedad máxima de un año y que indique expresamente que el titular del derecho se encuentra al corriente de pagos, así como sobre qué superficies concretas o parcelas catastrales o superficies recae el derecho.
3. Acreditación documental de que se ostenta titularidad sobre una servidumbre de paso o acueducto hacia un pozo que está en otra finca (por ejemplo, cuando en la inscripción de la finca valorada se indica que dicha finca tiene vinculada en titularidad *ob rem* una participación indivisa sobre un derecho de riego).

>> Documentación que no se considera suficiente a los efectos de acreditar la existencia de derecho de riego:

1. Documento de la Concesión de Riego de la Confederación Hidrográfica o el organismo competente correspondiente anexo en un antecedente de tasación en un encargo de valoración para alguna de las finalidades de la Circular 4/2017. No es posible comprobar si alguno de los datos de la concesión ha variado desde la fecha de elaboración de dicho informe.
2. Permiso para perforar de la Dirección General de Minas. No se trata propiamente un derecho de riego, puesto que sigue siendo necesario solicitar la concesión a la confederación u organismo correspondiente.
3. Contratos privados de cesión de derechos de aguas.

*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.

[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable

No sería posible garantizar un valor superior al que tendría la misma finca supuesta la inexistencia de derechos de riego.

[DUE2]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003

- 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 / 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).

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar las diferencias entre la gestión prevista para la explotación y la llevada a cabo por el explotador actual.

[DUE3]
[A2]

ORDEN ECO
805/2003

DOCUMENTACIÓN 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 / 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.

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar las diferencias entre la gestión prevista para la explotación y la llevada a cabo por el explotador actual.

[DUE4]
[A2]

ORDEN ECO
805/2003

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE 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.

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones o cargas que las normas de la Comunidad pudieran haber impuesto sobre el inmueble.

[DUE5]
[A2]

ORDEN ECO
805/2003

CÉDULA URBANÍSTICA

- En **TERRENOS y EDIFICIOS EN PROYECTO**: 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, pero sí de información suficiente como para plantear una hipótesis razonable de valoración.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

C

>> Documentación que informa CON CERTEZA de la existencia de aprovechamiento

1. Licencia de Obra Mayor vigente, que no afecte a zonas verdes o espacios libres y que no se emita en contra de las determinaciones del Plan urbanístico vigente.
2. Cédula Urbanística vigente + plano de clasificación + ordenanzas.
3. Ficha de Parcela Resultante del Proyecto de Compensación o Reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad, siempre que su contenido coincida con lo descrito en la documentación registral disponible, y que no hayan existido modificaciones de planeamiento ni se hayan llevado a cabo segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones posteriores a la confección de la ficha.

>> Documentación que informa con certeza RELATIVA de la existencia de aprovechamiento (esta relación no es exhaustiva, y se proporciona a modo de ejemplo)

1. Certificado expedido por el Ayuntamiento, siempre que su contenido sea considerado suficiente como para permitir la interpretación de la normativa urbanística.
2. Documentación de planeamiento en CC.AA. donde no se encuentre regulada la figura del Agente Urbanizador:

2.1. En Suelo Urbano Consolidado:

- 2.1.1. Si la edificabilidad está definida por Coeficiente de Edificabilidad $m^2\text{techo}/m^2\text{suelo}$ o $m^3/m^2\text{suelo}$: planos de clasificación y calificación de suelo + ordenanzas particulares.
- 2.1.2. Si la edificabilidad está definida por la aplicación de condiciones de volumen (parcela mínima, ocupación, retranqueos, fondo máximo, alturas, patios, etc): planos de clasificación, calificación y alineaciones de suelo + ordenanzas particulares.
- 2.1.3. Si la edificabilidad está definida por la aplicación simultánea de Coeficiente de Edificabilidad $m^2\text{techo}/m^2\text{suelo}$ o $m^3/m^2\text{suelo}$ y de condiciones de volumen (parcela mínima, ocupación, retranqueos, fondo máximo, alturas, patios, etc), siendo el aprovechamiento materializable el obtenido por el criterio más restrictivo: planos de clasificación, calificación y alineaciones de suelo + ordenanzas particulares.

2.2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable:

- 2.2.1. Sin ordenación pormenorizada: planos de clasificación y calificación de suelo + ficha urbanística de desarrollo del ámbito particular.

2.2.2. Con ordenación pormenorizada:

- 2.2.2.1. Sin gestión (la ordenación se ha detallado bien en el Plan General, bien a través de Plan Parcial u instrumento de desarrollo equivalente con Aprobación Definitiva): planos de clasificación, calificación y alineaciones de suelo + ordenanzas particulares.

- 2.2.2.2. Con gestión finalizada: Ficha de Parcela Resultante del Proyecto de Compensación o Reparcelación aprobado

definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad, siempre que su contenido coincida con lo descrito en la documentación registral disponible, y que no hayan existido modificaciones de planeamiento ni se hayan llevado a cabo segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones posteriores a la confección de la ficha.

3. Documentación de planeamiento en CC.AA. donde se encuentre regulada la figura del Agente Urbanizador: planos de delimitación, clasificación y calificación de suelo + normas urbanísticas + Proyecto de Reparcelación del Plan de Actuación Integrada o figura similar, aprobado definitivamente.

>> **Notas:**

[1] Esta documentación se refiere sólo a terrenos donde no exista edificación con algún grado de protección.

[2] Para los suelos en desarrollo, será necesario haber podido consultar la legislación autonómica que regule los porcentajes de reserva para Vivienda Protegida y de cesión de suelo al Ayuntamiento, si bien la documentación correspondiente no debe obligatoriamente quedar anexada al informe.

[3] Incluso en disposición de la documentación indicada, es posible que su contenido pueda plantear dudas de interpretación de la normativa, justificando la emisión de condicionantes (en el caso de edificios en proyecto, dichas dudas podrían justificar la emisión de un condicionante a la aportación, en concreto, de la licencia de obras).

[4] En edificios en proyecto **se recomienda expresamente** la solicitud de licencia de obras a fin de verificar la adecuación del proyecto a la normativa urbanística (ver supuesto DPO9). Cuando el valor actual de éstos (terreno y edificación existente, en su caso) se haya calculado mediante el método residual, adoptando para el cálculo las superficies y parámetros contemplados por el proyecto aportado, se debe tener certeza sobre que dichas superficies y parámetros son acordes con lo indicado por la normativa urbanística. Cuando no resulte posible corroborar que la interpretación que la administración fuese a realizar de la normativa coincidiese con la del redactor del proyecto en determinados aspectos, salvo que se disponga de la correspondiente licencia de edificación, la valoración podría quedar condicionada bajo esta cautela.

El valor de tasación queda CONDICIONADO a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación pública 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.

[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable

La cuantificación de la cautela correspondería a la diferencia entre el importe valorado y el que resultaría de valorar el terreno bajo una hipótesis alternativa en la que el aprovechamiento urbanístico fuera inferior al contemplado en el informe. En el caso más desfavorable, no sería posible garantizar un valor superior al que tendría el terreno como suelo rústico.

[DUE6]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003

- En **TERRENOS y EDIFICIOS EN PROYECTO**: 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.

A

*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 tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales 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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La no disposición de cédula urbanística no afecta al valor actual del bien.

[DUE7]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

- **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.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones que un determinado régimen de protección arquitectónica podría llegar a imponer sobre el inmueble.

[DUE8]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- **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.

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

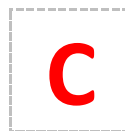
No es posible estimar la naturaleza ni la magnitud de las posibles limitaciones que un determinado régimen de protección arquitectónica podría llegar a imponer sobre el inmueble.

[DUE9]
[A2]

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.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].



*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).

Nota: En la valoración de inmuebles sometidos a reformas de pequeña entidad, para las que no se elabora proyecto técnico, no podrá ser certificado el valor en Hipótesis de Edificio Terminado, sino únicamente el Valor Actual. El valor en HET se podrá aportar a título informativo o emplearse como dato para determinar el Valor Actual por aplicación de un descuento directo, un método residual u otras técnicas similares.

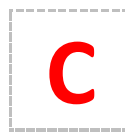
[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable
No sería posible garantizar un valor superior al del terreno.

[DPO1]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003

NO APORTACIÓN DE LICENCIA DE OBRA

- Inmuebles **EN CONSTRUCCIÓN o REHABILITACIÓN**: No se ha dispuesto de Licencia de Obras.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].



*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).

[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable
No sería posible garantizar un valor superior al del terreno.

[DPO2]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003



- Inmuebles **EN CONSTRUCCIÓN o REHABILITACIÓN** en los que se valore para la **HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO** y para los que no se aporte Licencia de Obras:
 - En aquellas CC.AA. y municipios en los que la normativa no contemple la posibilidad de obtención de licencia (sino únicamente la tramitación de una declaración responsable, acto comunicado o equivalente), el condicionante será preceptivo en tanto no se disponga de un documento administrativo equivalente a la licencia que garantice la legalidad de la construcción realizada o, en caso de encontrarse finalizada la obra, el derecho a la ocupación, sin posibilidad de revisión administrativa.
 - En aquellas CC.AA. y municipios en los que la legislación contemple la posibilidad de tramitar el permiso tanto mediante licencia como mediante un procedimiento abreviado, el condicionante será preceptivo en tanto no exista licencia de las obras en curso.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

*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).*

[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable

No sería posible garantizar un valor superior al del terreno o edificación existente.

[DPO3]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003

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

A

ADVERTENCIA: 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.

[A3] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es cuantificable
No sería posible garantizar un valor superior al del terreno.

[DPO4]
[A3]

ORDEN ECO
805/2003

- Inmuebles **EN CONSTRUCCIÓN**: se ha dispuesto de licencia de obra con condicionantes, cuya gravedad se estima suficiente como para emitir un condicionante sobre el valor de tasación.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

C

CONDICIONANTE: El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que se acredite el cumplimiento de la condición [XXXXX] expresada en la Licencia de Obras aportada.

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.

[C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable
No sería posible garantizar un valor superior al del terreno.

[DPO5]
[C3]

ORDEN ECO
805/2003

- 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).*

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La no disposición de certificación de obra emitida por la D.F. no afecta al valor actual del bien.

[DPO6]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

- 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).*

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La no disposición de contrato de ejecución de obra no afecta al valor actual del bien.

[DPO7]
[A1]

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).

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La no disposición de certificación de presupuesto de contrata no afecta al valor actual del bien.

[DPO8]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

- Inmuebles **EN PROYECTO**: No se ha dispuesto de licencia de obra.

A

*Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de licencia de obras vigente. Ésta será **IMPRESINDIBLE** para poder emitir una tasación no condicionada del valor actual del inmueble desde el mismo momento en que se inicie su construcción. La validez del Valor en Hipótesis de Edificio terminado del inmueble está supeditada a la obtención de licencia de obras correspondiente al proyecto valorado.*

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.

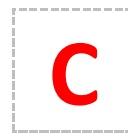
Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente o su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero: [...] la licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b).

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Cautela que se emite únicamente a efectos informativos, toda vez que la valoración de un inmueble en fase de construcción exige la aportación de documentación adicional a la exigida en fase de proyecto, lo que puede incitar a confusión o causar perjuicios económicos en caso de no ser advertido por el solicitante.

[DPO9]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003



Es recomendable (si bien no obligatorio a los efectos del presente Estándar) la emisión de un condicionante cuando aún no se ha inscrito la obra nueva terminada y tampoco se ha dispuesto del Título Administrativo Habilitante para la Primera Ocupación* en los siguientes casos de inmuebles que figuren inscritos como “en construcción”:

- Cuando haya transcurrido más de un año desde la finalización o paralización de las obras y el inmueble se encuentre aparentemente terminado, pero no existan signos de que haya sido (legalmente) ocupado por primera vez, cuando no se pueda acreditar que ello responde a que la obtención de licencia está aún en trámite.
- Cuando, habiendo transcurrido menos de un año desde la finalización o paralización de las obras, el inmueble se encuentre aparentemente terminado, no existan signos de que haya sido (legalmente) ocupado por primera vez y las comprobaciones urbanísticas arrojen dudas relevantes sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- Cuando, estando el inmueble ocupado, no se encuentre aparentemente terminado, incluso aunque se haya aportado Certificado Final de Obra, y especialmente si se detectan signos de que la ocupación sea ilegal.
- Cuando se haya podido conocer que existe un informe negativo para la Primera Ocupación, debido a la existencia de deficiencias constructivas graves, incluso aunque el inmueble se encuentre aparentemente terminado e, incluso, ocupado.

* Se considera que es equivalente a una Licencia/Título Administrativo Habilitante para la Primera Ocupación una Declaración Responsable que haya sido positivamente verificada o ratificada por la administración, cuando la normativa correspondiente prevea esta posibilidad. Téngase en cuenta que, si bien tanto la LPO como la DR son títulos habilitantes para la ocupación de la edificación, la DR lleva aparejada la necesidad de control y manifestación de conformidad de la obra realizada por parte de la Administración. En el hipotético caso de no conformidad de la obra realizada, si transcurre el plazo de 6 meses sin adopción de las medidas para la protección de la legalidad urbanística, la Administración será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe (RDL 7/2015 del Suelo, artículo 11.5).

La sociedad de tasación se podrá reservar el derecho de emitir un condicionante por no disposición de Licencia/Título de Primera Ocupación en otros casos distintos de los mencionados, cuando, a su juicio, concurren las suficientes dudas sobre la capacidad del inmueble de obtener este permiso administrativo.

- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

El valor de tasación queda CONDICIONADO a la aportación de Título Administrativo Habilitante para la Primera Ocupación del inmueble.

Art. 10. 1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: [...] e) Cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente Orden, o

[DPO10]
[C2]

concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre [...] la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

En general, no será posible cuantificar este condicionante, salvo que se disponga de información suficiente como para poder plantear con certeza la hipótesis “más desfavorable” sobre el valor del inmueble por no disposición de Licencia de Primera Ocupación.

ORDEN ECO
805/2003

PRIMERA OCUPACIÓN POR DECL. RESPONSABLE

- En lugar de LPO, se ha dispuesto de Declaración Responsable presentada por el promotor para la tramitación de la Primera Ocupación del inmueble, y aún no han transcurrido 6 meses desde la presentación de la DR.

A

Se **ADVIERTE** que se ha dispuesto de Declaración Responsable para la primera ocupación del edificio, si bien no se ha dispuesto de documentación que exprese la conformidad de la Administración con la obra realizada.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación: [...] **h)** [...] Además, se advertirá, si no se ha condicionado por ello, cuando no se haya dispuesto de toda la documentación que, de acuerdo con la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble o derecho, resulte necesaria para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso u aprovechamiento que se le esté dando o se prevea dar [...].

[DPO11]
[A2]

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

En general, no será posible cuantificar esta advertencia, salvo que se disponga de información suficiente como para poder plantear con certeza la hipótesis “más desfavorable” sobre el valor del inmueble en caso de no resultar confirmada su legalidad.

ORDEN ECO
805/2003

[ODC] OTRA DOCUMENTACIÓN O COMPROBACIONES

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 al no haberse dispuesto de Cédula o documento administrativo equivalente.
- Se valora como libre un inmueble protegido que ha sido descalificado o se encuentra en proceso de descalificación.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].



*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación, para la comprobación del estado de protección del inmueble, de Cédula de Calificación [Definitiva / Provisional] (o documento administrativo que acredite el Valor Máximo Legal y el plazo de vigencia del régimen de protección) del inmueble correspondiente a la finca [XX], en el que queden acreditados los datos sobre naturaleza y duración de la protección pública del inmueble considerados en el informe o, alternativamente, documento justificativo de descalificación, acorde a las consideraciones realizadas en el informe.*

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.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible conocer el módulo de vivienda protegida aplicable al inmueble, por lo que no se puede cuantificar la diferencia entre su valor de mercado y su valor máximo legal.

[ODC1]
[C2]

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.



*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], si bien se ha dispuesto de información relativa al módulo, duración y superficie para la obtención del valor máximo legal del inmueble.*

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).

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La sustitución de documentación administrativa por otro tipo de documentación no afecta al valor actual del bien.

[ODC2]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

- Habiéndose realizado las pertinentes comprobaciones, no se dispone de documentación catastral, bien porque no es posible descargar la ficha catastral de la Oficina Virtual del Catastro, bien porque ese área geográfica o elemento no se encuentran catastrados.



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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La situación del inmueble en una zona no catastrada no afecta al valor actual del bien.

[ODC3]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

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



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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La no disposición de documentación sobre seguro decenal no afecta al valor actual del bien.

[ODC4]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

NO CORRESPONDENCIA CATASTRAL

- No se ha llevado a cabo comprobación alguna sobre los datos catastrales del inmueble y, por ello, no se dispone de documentación catastral.

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.*

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.*

[C1] Cautela que no afecta al valor de tasación

La descripción catastral del inmueble no tiene influencia sobre su valor.

[ODC5]
[C1]

ORDEN ECO
805/2003

NO COMPROBACIÓN URBANÍSTICA

- No se han podido realizar las comprobaciones necesarias para determinar si el inmueble cumple la normativa urbanística.

C

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación que acredite que el inmueble es conforme con la normativa urbanística.*

*Art. 7.2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes: **e)** La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.*

*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).*

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible estimar las posibles pérdidas de valor del inmueble en caso de que tuviera que ser demolido en su totalidad o en parte para adaptarse a la normativa.

[ODC6]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

- **TERRENOS e INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN/PROYECTO:** Han vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo y no se ha podido comprobar la existencia de procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes.
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].



*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que se acredite la inexistencia de procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes de urbanización o edificación del suelo imputables al propietario. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*D.A.7ª. 3. Cuando hayan vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo: **b)** Si no se ha podido comprobar la existencia de procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes, la valoración quedará condicionada a que se acredite la inexistencia de dicho procedimiento, además de formular la advertencia a que se refiere la letra anterior.*

[C3] Condicionante que afecta al valor de tasación, siendo dicho efecto cuantificable

No es posible garantizar un valor superior al menor entre el resultante de aplicar los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y los de la Orden ECO 805/2003.

[ODC7]
[C3]

**ORDEN ECO
805/2003**



- Se valora una finca registral sobre la que aparentemente existen servidumbres adquiridas pero que no figuran inscritas, existiendo dudas sobre cuánto afectan las mismas en términos espaciales o de uso a la configuración de la finca (por ejemplo, finca independiente que da acceso a otra que solamente tiene acceso a través de la valorada).
- Se valora un predio dominante que no tiene inscrita la servidumbre de paso a su favor, y para el que no figura registralmente su acceso desde una vía pública o zona común (por ejemplo, fincas rústicas con acceso a través de colindantes, locales o almacenes en sótanos con acceso desde otras plantas, etc).
- Es posible evitar la emisión de este condicionante cumpliendo con los requisitos indicados en el supuesto de advertencia [OTR8].

*El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación que acredite que la **afección espacial y/o funcional de la servidumbre [indicar naturaleza de la servidumbre] que afecta a la finca valorada coincide con lo considerado en la presente valoración.***

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.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

No es posible determinar cuál sería el valor de la finca en caso de que la servidumbre fuese inscrita en cualesquiera otros términos de los considerados.

[ODC8]
[C2]

ORDEN ECO
805/2003

[DIF] DIFERENCIAS ENTRE REALIDAD Y DOCUMENTACIÓN

DISCREPANCIAS CON LO REGISTRADO

- Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados (incluidos los excesos de cabida de la finca valorada, siempre que dicho exceso no induzca dudas sobre su delimitación y valor).

A

Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la [dirección / superficie / realidad física] del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La valoración se ha realizado a partir de la realidad física del inmueble porque se ha estimado que dicha situación real es acorde con la normativa urbanística vigente.

[DIF1]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

DISCREPANCIAS CON LO REGISTRADO

- Declaraciones de obra nueva o ampliaciones de inmuebles no inscritas que no contradicen la normativa urbanística ni generan dudas de identificación.

A

Se ADVIERTE que existen elementos o inmuebles construido sobre la finca, no inscritos registralmente, que se han considerado en la valoración al ser acordes con la normativa urbanística vigente. Se recomienda su correcta inscripción.

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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La valoración se ha realizado a partir de la realidad física del inmueble porque se ha estimado que dicha situación real es acorde con la normativa urbanística vigente. En aquellos casos en que la superficie comprobada sea superior a la registral (sin incumplimiento urbanístico), no se considera un procedimiento correcto valorar exclusivamente la superficie registral, dado que es generalmente imposible determinar cuál sería la delimitación perimetral, distribución, caracterización de los espacios y coherencia funcional de lo registrado. Por ello, únicamente procede recomendar que se adapte la inscripción del inmueble para hacerla acorde con su realidad física.

[DIF2]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

NO CORRESPONDENCIA CATASTRAL

- La referencia catastral de un elemento construido es la del terreno (falta de actualización de los datos catastrales).

A

Se ADVIERTE que, existiendo sobre la finca valorada elementos construidos, la referencia catastral 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.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

La falta de actualización de los datos catastrales no afecta al valor actual del bien.

[DIF3]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

NO COINCIDENCIA DE TITULARIDAD

- FINALIDAD 2.c).** El titular registral del inmueble o derecho no coincide con la ICII, sociedad de arrendamiento o persona física/jurídica que corresponde según el Art. 10.2 de la Orden ECO.

C

*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 se acredite que el titular registral del inmueble coincide con [nombre de la IICI / nombre de la sociedad de arrendamiento / nombre la persona física o jurídica que corresponda].*

Art. 10.2. Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden, se condicionará el valor de tasación cuando el titular registral del inmueble o derecho no coincida [...].

[C1] Condicionante que no afecta al valor de tasación

La titularidad del inmueble no afecta a su valor.

[DIF4]
[C1]

ORDEN
ECO
805/2003

[URB] SITUACIONES URBANÍSTICAS RESEÑABLES

FUERA DE ORDENACIÓN RELATIVO

- El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente no se prevé su expropiación forzosa y se realizó con licencia conforme a normativa anterior.



Se ADVIERTE que, según las comprobaciones realizadas, el inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien se construyó conforme a la normativa anterior, por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que la normativa establezca en cuanto a obras y usos.

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.

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

El valor de tasación ya tiene en cuenta cualquier limitación impuesta por el régimen de Fuera de Ordenación que esté afectando negativamente al valor actual del bien. No obstante, algunos de los posibles usos de los inmuebles están sujetos a la obtención de ciertas licencias (apertura, actividad, etc), para las cuales se han de ejecutar previamente ciertas obras de instalación o modernización, cuyo coste no asumiría la Administración en caso de que el edificio fuese expropiado, lo cual supone una desventaja de carácter no cuantificable con respecto a inmuebles plenamente conformes con la normativa vigente.

[URB1]
[A2]

ORDEN ECO
805/2003

FUERA DE ORDENACIÓN RELATIVO

- 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 y no se prevé su expropiación forzosa.



Se ADVIERTE que, según las comprobaciones realizadas, el inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien han transcurrido los plazos fijados por la Comunidad Autónoma sin que se haya abierto expediente de infracción urbanística.

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.

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

El valor de tasación ya tiene en cuenta cualquier limitación impuesta por el régimen de Fuera de Ordenación que esté afectando negativamente al valor actual del bien. No obstante, algunos de los posibles usos de los inmuebles están sujetos a la obtención de ciertas licencias (apertura, actividad, etc), para las cuales se han de ejecutar previamente ciertas obras de instalación o modernización, cuyo coste no asumiría la Administración en caso de que el edificio fuese expropiado, lo cual supone una desventaja de carácter no cuantificable con respecto a inmuebles plenamente conformes con la normativa vigente.

[URB2]
[A2]

ORDEN ECO
805/2003

- El inmueble está sujeto a expropiación forzosa por alguna de las siguientes razones:
 - Se ha iniciado procedimiento de expropiación.
 - Existe un instrumento urbanístico que prevé su ejecución por expropiación.
 - Se ha declarado mediante resolución administrativa el incumplimiento de los plazos o demás deberes inherentes al proceso de urbanización o de edificación del suelo.
 - Se ha incoado expediente de incumplimiento de los plazos o demás deberes inherentes al proceso de urbanización o de edificación, sin que se haya dictado aún resolución administrativa.



Se ADVIERTE que el inmueble valorado se encuentra sujeto a expropiación forzosa.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación: c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa [...].

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

El valor corresponderá al menor entre la resultante de aplicar los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y los de la Orden ECO 805/2003. Este aspecto ya ha sido contemplado en el valor de tasación, que por tanto no está sujeto a posibles cambios por motivo de la advertencia.

[URB3]
[A1]
**ORDEN ECO
805/2003**

- En **TERRENOS e INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN/PROYECTO**: han vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo y no se ha incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento de dichos deberes.



Se ADVIERTE que, de acuerdo con las comprobaciones realizadas, no consta que se haya incoado procedimiento de declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento, o de la edificación, así como del incumplimiento de los deberes u obligaciones, por lo que la valoración se realiza en aplicación de los principios y criterios establecidos en la Orden ECO 805/2003. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

D.A.7ª. 3. Cuando hayan vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo: a) Si no se ha incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento de dichos deberes, la valoración conforme a los criterios de esta Orden incluirá una advertencia que indique que, en caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

[A3] Advertencia que afecta al valor de tasación, siendo dicho efecto cuantificable

El valor en caso de expropiación corresponderá al menor entre el resultante de aplicar los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y los de la Orden ECO 805/2003.

[URB4]
[A3]
**ORDEN ECO
805/2003**

FUERA DE ORDENACIÓN INSCRITO

- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** En la documentación registral del inmueble figura inscrita la condición de fuera de ordenación del mismo.

A

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. 11.1.d. 1. Los bienes que no pueden ser admitidos en garantía para préstamos o créditos hipotecarios que se consideren elegibles de acuerdo con el artículo 3 por no representar un valor suficientemente estable y duradero son los siguientes: [...] d) Los edificios e instalaciones situadas fuera de ordenación urbana y los terrenos sobre los que se hubieren autorizado obras de carácter provisional, en los términos fijados para uno u otro supuesto en la legislación sobre el suelo o urbanística aplicable, cuando tal circunstancia conste registralmente.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación
La elegibilidad de la garantía no afecta a su valor actual.

[OTR1]

[A1]

REAL DECRETO
716/2009

PRÉSTAMO SOLICITADO POR INQUILINO

- **FINALIDAD GARANTÍA HIPOTECARIA:** El inmueble está ocupado por el inquilino que solicita el préstamo y no se ha calculado el valor por actualización de rentas de contrato. Para comprobar la coincidencia entre inquilino y solicitante, se habrá debido contar con el contrato de alquiler y el último recibo de la renta.

A

Se ADVIERTE que, pese a encontrarse arrendado, no se ha calculado el Valor por Actualización de rentas del inmueble valorado, toda vez que su actual inquilino, que coincide con el solicitante del presente informe, pretende adquirir el inmueble en propiedad. Por tanto, el valor de tasación indicado en el presente informe es válido exclusivamente a efectos de su solicitante.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación: d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 (Métodos) de esta Orden.

[A3] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es cuantificable
El valor para otro solicitante distinto del inquilino sería el inferior entre los determinados por los métodos de Comparación y Actualización de rentas de alquiler.

[OTR2]

[A3]

ORDEN ECO
805/2003

MÉTODOS DE VALORACIÓN

- En la valoración se han utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 de la Orden ECO 805/2003.

A

Se ADVIERTE que en la valoración se han utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 de la Orden Ministerial ECO 805/2003.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación: d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 (Métodos) de esta Orden.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

El método de valoración utilizado no afecta al valor del inmueble.

[OTR3]
[A1]

ORDEN
ECO
805/2003

ADV. INFORMATIVA

- En Valoraciones Intermedias de Obra

A

Se ADVIERTE que la presente valoración actualiza el porcentaje de obra de la promoción en curso, y que los valores informados se refieren a la tasación preliminar o de origen.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Advertencia informativa.

[OTR4]
[A1]

ADV. INFORMATIVA

- Se valora una finca registral completa, la cual pertenece a distintos titulares en participaciones proindivisas.

A

Se ADVIERTE que la presente valoración corresponde a la totalidad de la finca registral [XXX], pese a que la misma pertenece a distintos titulares en participaciones proindivisas.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Advertencia informativa.

[OTR5]
[A1]

ADV. INFORMATIVA

- Se valora una participación proindivisa de una finca registral, puesto que dicha participación corresponde a un elemento funcional independiente.

A

Se ADVIERTE que la presente valoración corresponde a una participación proindivisa de la finca registral [XXX], la cual constituye un elemento funcional independiente.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Advertencia informativa.

[OTR6]
[A1]

- Se valora el pleno dominio de una finca registral en la que existen distintos titulares sobre los derechos integrantes del dominio (nuda propiedad, usufructo, etc).

A

Se ADVIERTE que la presente valoración corresponde al pleno dominio de la finca registral [XXX], pese a que existen distintos titulares sobre los derechos integrantes del dominio de la misma.

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación
Advertencia informativa.

[OTR7]
[A1]

- Se ha valorado la finca registral considerando una hipótesis prudente o desfavorable en relación con algún aspecto que no ha podido ser comprobado o fehacientemente acreditado, por ejemplo:
 - [ID4] Considerando una hipótesis prudente o desfavorable en cuanto a la delimitación externa de la finca.
 - [DUE2] Finca considerada de secano.
 - [DUE6] Suelo considerado sin aprovechamiento urbanístico.
 - [DPO1] [DPO2] [DPO3] [DPO5] [DPO10] Considerando el inmueble en su estado actual o como terreno.
 - [ODC1] Mínimo módulo y máxima duración de la protección pública.
 - [ODC7] Sí se ha incoado expediente de incumplimiento de plazos de urbanización / edificación.
 - [ODC8] Considerando una hipótesis prudente o desfavorable sobre cuánto afecta una servidumbre en términos espaciales o de uso del inmueble.

A

Se ADVIERTE que, al no haber sido posible llevar a cabo ciertas comprobaciones sobre el inmueble, este se ha valorado en el supuesto de [explicar]. Cabría la posibilidad de reportar un valor de tasación superior en el caso de que se acreditase [explicar].

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

El valor de tasación se ha calculado en la hipótesis más desfavorable en relación con lo indicado en la advertencia.

[OTR8]
[A1]

- Concurren circunstancias que implican dudas razonadas o incertidumbres de diversa naturaleza (jurídicas, urbanísticas, etc) sobre las características del inmueble utilizadas en la tasación, las cuales pueden afectar significativamente al cálculo de los valores técnicos, por ejemplo (listado **no exhaustivo**):

C

[DPO50] Por dudas en cuanto a la legalidad de la obra realizada por ausencia de documentación relativa al proyecto o la obra, como pueden ser:

- En obras paradas, la ausencia de documentos acreditativos de la legalidad urbanística y el estado actual de la edificación (p.ej. proyecto, licencia, estudios técnicos...), que garanticen el mantenimiento de la parte de la edificación valorada **[C3]**.

[DUE50] Por dudas generadas por la ausencia de documentación relativa al uso o explotación del inmueble, como pueden ser:

- La ausencia de licencia de apertura o título habilitante (declaración

responsable, comunicación previa) que ampare la actividad desarrollada en el inmueble cuando dicha ausencia pueda afectar significativamente al valor (ILEES, inmuebles para los que se requiere autorización especial, etc) [C2].

- La ausencia de cuentas o inventario de mobiliario y equipo en explotaciones no habituales, como fábricas, minas, canteras, etc [C2].
- La ausencia de documentación sectorial o específica que pueda afectar al uso o valor del inmueble (p.ej. deslindes, certificados de no invasión del Dominio Público Marítimo y Terrestre, acreditación de la adquisición de plazas turísticas, informes o certificados de industria, suelos potencialmente contaminados, etc) [C2].

[ODC50] Por dudas generadas por la ausencia de algún otro tipo de documentación o comprobación.

[DR50] Por dudas generadas por la ausencia de documentación registral adecuada o suficiente.

[URB50] Por dudas en cuanto a la situación urbanística, como pueden ser:

- Inmuebles que se consideran sujetos a una posible expropiación forzosa, pero en los que todavía no se han materializado las circunstancias indicadas en la D.A.7ª de la Orden ECO 805/2003. Es el caso de terrenos y edificaciones cuyo uso o características resultan totalmente incompatibles con las determinaciones de una nueva ordenación urbanística, para los que se desconoce su legalidad previa y en los que no se ha iniciado legalmente expediente de expropiación de conformidad con la Ley de Expropiación Forzosa [C2].
- Por motivos físicos, jurídicos o urbanísticos, no es posible adoptar una hipótesis más prudente de valoración (p.ej. valoración únicamente del suelo) en edificaciones que presentan disconformidades urbanísticas, para las que todavía está vigente el periodo de prescripción, la infracción no prescribe o se ha abierto expediente sancionador [C2].
- Edificios terminados, ubicados en un ámbito de gestión urbanística para el que no se han establecido las condiciones de desarrollo pormenorizado, desconociéndose si está garantizada o no la permanencia del inmueble y/o el valor de las cargas que pueden generarse [C2].
- Terrenos afectados por una revisión de planeamiento pendiente de aprobación definitiva, cuando no existe la posibilidad de valorar un planteamiento (usos, intensidades, tipologías y otras condiciones particulares de la edificación y los usos) que se ajuste tanto al planeamiento vigente como al nuevo [C2].
- Inmuebles con cargas urbanísticas pendientes en urbanizaciones no terminadas, cuyo importe se desconoce, no se puede cuantificar o excede el valor de propio inmueble y que, por tanto, no se puede descontar [C2].

[OTR50] Por dudas generadas por otros motivos no encuadrados en el resto de categorías.

Existen dudas sobre determinados datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración y, en particular, en cuanto a [objeto de las dudas] que pueden afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos, derivadas de la ausencia de [documentos que procedan para subsanar las dudas]. El valor de tasación queda CONDICIONADO a [explicar situación concreta].

Nota: aunque el código genérico de esta cautela es [CND50], en la práctica el condicionante que se emita bajo este supuesto irá acompañado por un código que informe sobre la naturaleza del origen de las dudas, tal y como se refleja en los anteriores ejemplos (DPO, DUE, DR, OTR...)

Art. 10.1. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos: **e)** Cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente Orden, o concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.

[C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

[C3] Condicionante que afecta al valor de tasación, siendo dicho efecto cuantificable

**[CND50]
C2/C3**

**ORDEN ECO
805/2003**



- Concurren circunstancias que, sin hacer necesaria la emisión de un condicionante, implican dudas razonadas o incertidumbres de diversa naturaleza (jurídicas, urbanísticas, etc) sobre alguno de los datos utilizados en los valores técnicos del objeto de la valoración, las cuales no afectan **de forma significativa** al cálculo de los valores técnicos, por ejemplo (listado **no exhaustivo**):

[DPO51] Por dudas en cuanto a la legalidad de la obra realizada por ausencia de documentación relativa al proyecto o la obra, como pueden ser:

- Proyectos, certificaciones de obra o presupuestos no coincidentes con la realidad comprobada [A1].

[DUE51] Por dudas generadas por la ausencia de documentación relativa al uso o explotación del inmueble, como pueden ser:

- La ausencia de licencia de apertura o título habilitante (declaración responsable, comunicación previa) que ampare la actividad desarrollada en el inmueble cuando dicha ausencia pueda afectar (de forma no significativa) al valor [A2].

[ODC51] Por dudas generadas por la ausencia de algún otro tipo de documentación o comprobación, como pueden ser:

- Inmuebles ocupados en precario (ocupante sin contrato), para los que se aporta título de ocupación en precario con compromiso de desalojo [A2].

[DR51] Por dudas generadas por la ausencia de documentación registral adecuada o suficiente, como pueden ser:

- Inmuebles terminados que figuran inscritos como “en construcción” [A1].
- Finca vinculada registralmente (p.ej. “ob rem”) con otra [A1].
- Viviendas registradas como VPO en las cuales ya ha transcurrido el periodo de protección y que, por tanto, se valoran como viviendas libres [A1].

[URB51] Por dudas en cuanto a la situación urbanística, como pueden ser:

- Licencias aparentemente disconformes con el planeamiento vigente [A2].
- Terrenos afectados por una revisión de planeamiento pendiente de aprobación definitiva, cuando se valora un planteamiento (usos, intensidades, tipologías y otras condiciones particulares de la edificación y los usos) que se ajusta tanto al planeamiento vigente como al nuevo [A2].

- Inmuebles terminados con cargas urbanísticas registrales en urbanizaciones aparentemente terminadas [A2].

[OTR51] Por dudas generadas por otros motivos no encuadrados en el resto de categorías.

Se ADVIERTE que existen dudas sobre determinados datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración y, en particular, en cuanto a [objeto de las dudas].

Nota: aunque el código genérico de esta cautela es [ADV51], en la práctica la advertencia que se emita bajo este supuesto irá acompañado por un código que informe sobre la naturaleza del origen de las dudas, tal y como se refleja en los anteriores ejemplos (DPO, DUE, DR, OTR...)

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración [...].

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

[A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable

[A3] Advertencia que afecta al valor de tasación, siendo dicho efecto cuantificable

**[ADV51]
A2/A3**

**ORDEN
ECO
805/2003**



- Informes con finalidad hipotecaria o según metodología ECO 2.a), en los que se determine el valor de tasación exclusivamente por el método de comparación.
- Se deberá incluir la advertencia, al menos, siempre que, en la fecha de tasación, el municipio/distrito donde se localice el inmueble valorado (vivienda) figure en el listado de localidades con riesgo para la estabilidad de los precios determinado trimestralmente a través del Barómetro de Estabilidad de Precios Inmobiliarios (BEPI) de AEV, desde la entrada en vigor de éste.

Se ADVIERTE que, tomando en consideración [los análisis sobre estabilidad de los precios llevados a cabo por la Asociación Española de Análisis de Valor, así como] nuestros estudios internos sobre expectativas de evolución de los mercados en esta localidad, hemos estimado que existe una probabilidad elevada de que el valor de mercado calculado por comparación experimente una reducción significativa en términos nominales que afecte a la posibilidad futura de comerciar con el inmueble antes de transcurrido un año desde la fecha de tasación, y de que dicha caída dure tres años o más. Por ello, se ha aplicado un ajuste sobre el valor de mercado calculado por comparación, en cumplimiento de lo establecido por la Orden ECO 805/2003.

Art. 12. 1. Con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, cuando concurren todas las circunstancias mencionadas en el apartado siguiente, la entidad tasadora deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado. 2. Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes: a) Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el apartado 2.a) de esta Orden; b) Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación; c) Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe haya experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años. 3. En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a) de esta Orden, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concorra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.

[MER1]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Los descuentos oportunos ya se han llevado a cabo sobre el valor de tasación mediante la aplicación de un coeficiente de ajuste hipotecario.

- Informes con finalidad hipotecaria o según metodología ECO 2.a), en los que se determine el valor de tasación exclusivamente por el método de comparación.
- Se debe incluir la advertencia siempre que, en la fecha de tasación, el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe, hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

A

Se ADVIERTE que los precios nominales de los inmuebles comparables en el mercado local han experimentado en los últimos diez años caídas significativas y duraderas, lo que conlleva una cierta posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro.

Art. 12. 1. Con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, cuando concurren todas las circunstancias mencionadas en el apartado siguiente, la entidad tasadora deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado. 2. Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes: a) Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el apartado 2.a) de esta Orden; b) Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación; c) Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe haya experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

[MER2]
[A1]

ORDEN ECO
805/2003

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Se ha concluido que no concurren las circunstancias necesarias para que resulte de la aplicación el ajuste del valor de tasación previsto por la Orden ECO 805/2003.

- Informes de tasación realizados en situación de mercado excepcional por alerta sanitaria del COVID-19.

A

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales [(1) sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas / (2) derivadas de la crisis originada] por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.*

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

* Redacción (1) en periodo de confinamiento; redacción (2) en periodo de desescalada o nueva normalidad. Esta Advertencia deja de ser de uso obligatorio a partir del 9 de julio de 2021, tras la correspondiente comunicación del Banco de España. Se puede, voluntariamente, mantener su uso en determinados mercados/ usos, en caso de considerarse conveniente.

Art. 11. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración.

[MER3]
[A1]

ORDEN
ECO
805/2003

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación

Advertencia informativa. Ya se han tenido en cuenta al determinar el valor las medidas necesarias para reflejar la situación actual del mercado.