

ESTÁNDAR TÉCNICO DE SOSTENIBILIDAD EN LOS INFORMES DE TASACIÓN

<u>OBJETO</u>	1
ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
FACTORES MÍNIMOS EXIGIDOS	3
ESCALA DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS CLIMÁTICOS Y MEDIOAMBIENTALES	4

OBJETO

La creciente relevancia de la sostenibilidad en el ámbito financiero e hipotecario ha generado la necesidad de adaptar los procesos de valoración a nuevas exigencias de transparencia y trazabilidad. En este contexto, la reciente modificación de la Orden ECO/805/2003 mediante la Orden ECM/599/2025 introduce por primera vez “la necesidad de incorporar consideraciones climáticas y medioambientales, en la medida en que impacten en el valor del inmueble” en los informes de tasación para las finalidades de dicha normativa.

Este estándar tiene por objeto incorporar el principio de sostenibilidad en los procesos de valoración realizados por las sociedades de tasación conforme a la Orden ECO/805/2003. Se desarrolla de manera autorregulada por la AEV, dado que la norma no introduce metodología específica, y se fundamenta exclusivamente en el nuevo principio recogido en el artículo 3.1, letra k):

k) Principio de sostenibilidad, según el cual los métodos de cálculo del valor del inmueble deben considerar, cuando corresponda, indicadores del efecto que tienen sobre éste los factores de carácter medioambiental.

En la aplicación del principio de sostenibilidad, se tendrán en cuenta, entre otros factores, los riesgos medioambientales y climáticos por los que pudiera verse afectado el inmueble.

El presente texto constituye un estándar de mínimos; las sociedades de tasación podrán ampliar o profundizar en la identificación y graduación de riesgos, en particular aquellos alineados con marcos y regulaciones internacionales reconocidas como la Taxonomía desarrollada por la Unión Europea.

El presente estándar ha sido elaborado por la Comisión Técnica de la AEV y aprobado por la Junta Directiva de la Asociación el 23 de julio de 2025. Su entrada en vigor está prevista para el 12 de agosto de 2025, con carácter obligatorio para todos los asociados.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este estándar será de aplicación en las valoraciones realizadas conforme a la Orden ECO/805/2003 a partir del **12 de agosto de 2025**, fecha de entrada en vigor de la Orden ECM/599/2025, y contempla dos niveles de implementación:

a) Transparencia del informe

Las sociedades de tasación deberán incorporar de forma sistemática la **identificación** de riesgos climáticos y medioambientales relevantes asociados al inmueble, utilizando como mínimo el listado acordado por la Comisión Técnica:

- Incendio forestal
- Inundación fluvial
- Inundación costera
- Desertificación
- Peligrosidad sísmica
- Peligrosidad volcánica

Deberá informarse asimismo de la clasificación del riesgo dejando a criterio de cada sociedad de tasación el criterio para clasificar dicho riesgo.

Esta información tiene carácter transparente y descriptivo, y debe figurar en el informe de tasación, independientemente del efecto que tenga sobre el valor.

b) Consideración valorativa

Cuando el mercado tenga en cuenta factores climáticos o medioambientales en la formación de precios, y sea técnicamente viable incorporarlos en los métodos de valoración empleados, estos riesgos deberán considerarse en el cálculo del valor del inmueble. Esto podrá reflejarse, por ejemplo, en:

- Inclusión de penalizaciones o mejoras relacionadas con la resiliencia ante riesgos específicos.
- Modulación del riesgo de obsolescencia constructiva por exposición climática.
- Ajustes justificables en función de la eficiencia energética.

La decisión de integrar estos efectos en el valor deberá sustentarse en razonamientos técnicos y de mercado claros.

Además, en aplicación de lo previsto en la letra d) del artículo 22.1 de la Orden ECO/805/2003, cuando se empleen variables climáticas o medioambientales como factores de homogeneización entre inmuebles comparables, las sociedades de tasación deberán justificar razonablemente que dichas variables determinan fundamentalmente el valor del activo a valorar, especificando la metodología empleada y las métricas utilizadas en la determinación de los coeficientes de ajuste aplicados.

FACTORES MÍNIMOS EXIGIDOS

Las sociedades de tasación deberán utilizar, como mínimo, los siguientes factores climáticos y medioambientales, de acuerdo con los criterios establecidos por la Comisión Técnica de la AEV:

Indicador	Cobertura territorial	Fuente oficial sugerida
Incendio forestal	Nacional	Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO)
Inundación fluvial	Nacional	
Inundación costera	Nacional	
Desertificación	Nacional	
Peligrosidad sísmica	Nacional	Instituto Geográfico Nacional (IGN)
Peligrosidad volcánica	Localizada	A determinar por cada sociedad de tasación
Eficiencia energética (CEE)	Individual (activo)	Certificado de eficiencia energética disponible

En cualquier caso, las sociedades de tasación podrán incorporar otros factores climáticos y medioambientales que estimen oportunos, de acuerdo con su propio criterio técnico.

ESCALA DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS CLIMÁTICOS Y MEDIOAMBIENTALES

La siguiente tabla recoge una clasificación orientativa de riesgos relevantes en el contexto de valoración, basada en fuentes oficiales y criterios técnicos consensuados por la Comisión Técnica de la AEV.

Los grados de riesgo indicados **no tienen carácter normativo**, pero pueden servir como referencia para su identificación en los informes de tasación realizados conforme a la Orden ECO/805/2003.

Cada tipo de riesgo se vincula a una escala de niveles definida:

- por rangos o categorías cualitativas, según la fuente consultada, o
- por tratamientos específicos desarrollados por cada sociedad de tasación, que permiten establecer rangos normalizados con el fin de homogeneizar las variables numéricas y categorías procedentes de dichas fuentes.

Tabla orientativa de clasificación de riesgos climáticos y medioambientales			
Riesgo climático / medioambiental	Grado <u>orientativo</u> (a determinar por cada sociedad de tasación)	Fuentes	Observaciones
Inundación fluvial	Sin riesgo Bajo Medio Alto	https://sig.miteco.gob.es/snczi/	
Inundación costera	Sin riesgo Medio Alto	https://sig.miteco.gob.es/snczi/	
Peligrosidad sísmica	<VI VI VII VIII	https://www.ign.es/web/mapas-sismicidad	Se adopta el mapa de peligrosidad sísmica de la norma sismorresistente NCSE-02
Desertificación	Zonas húmedas Urbano Láminas de agua Bajo Medio Alto Muy alto	https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/servicios/banco-datos-naturaleza/informacion-disponible/descarga_pand.html	
Peligrosidad volcánica	A determinar por cada sociedad de tasación		Riesgo no aplicable de forma generalizada; su evaluación queda limitada a inmuebles ubicados en zonas con actividad volcánica, concretamente en las Islas Canarias).

Clasificación específica del riesgo de incendio forestal

La graduación de este riesgo ha sido consensuada por la Comisión Técnica de la AEV y considera los datos históricos de incendios en el municipio, extraídos del portal de biodiversidad del MITECO.

Variable	Grado <u>orientativo</u> (a determinar por cada sociedad de tasación)	Fuente
Riesgo de incendio forestal	0 0-5 6-10 11-25 26-50 51-100 101-500 501-1000 1001-1511 >1511	https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/servicios/banco-datos-naturaleza/informacion-disponible/incendios-forestales.html

Adicionalmente, las sociedades de tasación podrán considerar la presencia de combustible potencialmente peligroso en el suceso de un incendio (e.g. masas forestales en un radio igual o inferior a 5.000 metros desde el inmueble). De ese modo, el riesgo se determina a partir de la probabilidad de ocurrencia de un incendio y la existencia de combustible inflamable cercano.