

ESTÁNDAR PARA LA PLENA INTEGRACIÓN DE LA ORDEN ECO 805/2003 CON LAS NORMATIVAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

INTRODUCCIÓN: MOTIVACIÓN DEL ESTÁNDAR

2

ENCAJE DE LA ORDEN ECO EN LA NORMATIVA INTERNACIONAL

5

Alineación entre la Orden ECO y las normativas internacionales

Correspondencia de términos y conceptos

Interpretación de determinados aspectos de la Orden ECO a la luz de las normas internacionales

ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES

12

Definiciones

Términos de contratación

Análisis de sensibilidad

Contenido mínimo de los informes

INTRODUCCIÓN. MOTIVACIÓN DEL ESTÁNDAR

El Artículo 19 de la Directiva 2014/17/UE, que afecta a la regulación de los préstamos que tengan como garantía hipotecaria una vivienda establece lo siguiente sobre la Tasación de los bienes inmuebles:

“1. Los Estados miembros velarán por que en su territorio se establezcan normas fiables de tasación de bienes inmuebles de uso residencial a efectos del crédito hipotecario. Los Estados miembros exigirán a los prestamistas que garanticen la utilización de esas normas cuando lleven a cabo una tasación de bienes inmuebles o que adopten medidas para garantizar la aplicación de dichas normas cuando la tasación sea realizada por terceros. Las autoridades nacionales, cuando sean responsables de la reglamentación relativa a los tasadores independientes que llevan a cabo las tasaciones de bienes inmuebles, velarán por que dichos tasadores cumplan la normativa nacional establecida.

2. Los Estados miembros velarán por que los tasadores internos y externos que lleven a cabo las tasaciones de bienes inmuebles sean profesionalmente competentes y suficientemente independientes respecto del proceso de suscripción de créditos, de modo que puedan establecer una tasación imparcial y objetiva, la cual estará documentada en un soporte duradero, manteniendo el prestamista un registro de la misma.”

Por su parte, uno de los Considerandos de la propia Directiva (el número 26), al referirse a este artículo, indica lo que sigue:

“Para ser consideradas fiables, las normas de tasación deben tener en cuenta las normas de tasación reconocidas internacionalmente, en particular las elaboradas por el Comité Internacional de Normas de Valoración (IVSC), el Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores (TEGoVA) o la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Dichas normas de tasación reconocidas internacionalmente contienen principios de alto nivel que exigen que los prestamistas adopten y asuman, entre otras cosas, procedimientos adecuados de gestión de los riesgos internos y de las garantías, que incluyen sólidos procedimientos de valoración, con objeto de adoptar métodos y normas de evaluación que conduzcan a tasaciones realistas y fundamentadas de los inmuebles a fin de garantizar que los informes de tasación se elaboren con la adecuada competencia y diligencia profesionales y que los tasadores cumplan determinados requisitos de cualificación y mantengan a efectos de garantía una documentación de tasación adecuada que sea detallada y plausible. Es también de desear a este respecto que se garantice el adecuado seguimiento de los mercados de la propiedad inmobiliaria de uso residencial y que los mecanismos previstos en las correspondientes disposiciones estén en consonancia con la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión [6]. Las disposiciones de la presente Directiva referidas a las normas de tasación de la propiedad podrían cumplirse, por ejemplo, mediante actos legislativos o mediante autorregulación.”

Actualmente, y prácticamente desde la creación de nuestro mercado hipotecario en 1981, España cumple holgadamente los requerimientos de la nueva Directiva. Ello queda asegurado

por las exigencias de la Ley 2/1981, por el Real Decreto que la desarrolla directamente, por el Real Decreto 775/1997, que establece en detalle los requerimientos prudenciales y técnicos exigibles a los valoradores habilitados para llevar a cabo las tasaciones, y, finalmente, por la Orden ECO 805/2003, que contiene un conjunto de normas de valoración, aplicables a la de las garantías hipotecarias de los préstamos bancarios, enteramente fiables en el sentido de la Directiva (estas normas se dictaron teniendo en cuenta las normas de valoración internacionales que estaban vigentes en el momento de su elaboración, aunque su texto no contiene una referencia expresa a ellas).

Y decimos que cumple holgadamente por cuanto la normativa española de valoración va más allá, en lo que a la seguridad jurídica se refiere y en cuanto al propio rigor de las valoraciones, que los principios generales establecidos en las normas internacionales. Sirvan como ejemplo nítido las estrictas comprobaciones que nuestra normativa exige al valorador en torno a la efectiva existencia (física y registral) de los inmuebles a hipotecar y de sus características físicas esenciales, comprobaciones que las normas internacionales no prescriben.

No obstante, y en la medida que las citadas normas internacionales han sido modificadas en diversas ocasiones desde 2003, la Asociación Española de Análisis de Valor ha hecho un análisis en detalle de las concordancias y discordancias entre ambos tipos de normas, llegando a las conclusiones que se detallan a continuación:

- 1) La normativa española de valoración, salvo por detalles concretos que en nada afectan a la materialidad de las valoraciones destinadas al mercado hipotecario, es plenamente consistente con los principios básicos de las normas internacionales de valoración. Esos detalles afectan, en particular:
 - A la definición de “valor de mercado” de la Orden ECO que, por una parte, no está ajustada a la literalidad de la actualmente reflejada en dichas normas internacionales y, que, por otra, no esclarece el alcance de sus diferentes elementos.
 - A otros aspectos conceptuales que, si bien no indican contradicción, si suponen desajustes en la forma de concebir las normas de valoración. Sirvan como ejemplos la caracterización normativa de ciertos elementos esenciales de la valoración como las “bases de valor” o las “asunciones particulares” definidos en las normas internacionales, elementos que están presentes en nuestra regulación pero no con la naturaleza o función contempladas en esas normas.
 - A ciertos aspectos de detalle, como el papel más relevante que juegan determinadas bases de valor en el cálculo de cierto tipo de tasaciones.
- 2) La existencia de estos desajustes, por más que casi todos tengan naturaleza formal, y la falta de una declaración expresa de su anclaje en las normas internacionales, hacen deseable la elaboración del presente Estándar, que pretende:
 - Salvar dichas discordancias, supliendo las carencias de la Orden ECO 805/2003 con respecto a lo dictado en las Normas Internacionales en todo aquello a lo que esta primera no haga alusión y sí se encuentre presente en las segundas.
 - Demostrar, con plena transparencia y rigor, que la normativa española no es sino la concreción doméstica de aquellas normas internacionales.

Se pretende con ello evitar cualquier duda en algunos de los usuarios finales de esas valoraciones (inversores internacionales en particular, pero también las propias entidades

bancarias) especialmente sensibles a esa vinculación y que son, además, bien relevantes para el adecuado funcionamiento de los mercados en los que las valoraciones de inmuebles juegan un papel esencial.

La adopción del presente Estándar será de carácter voluntario para los asociados de AEV. El estándar ha sido elaborado por la Comisión Técnica de la AEV y ha sido aprobado por la Asamblea General de la Asociación el 2 de julio de 2019, previéndose su entrada en vigor inmediata.

ENCAJE DE LA ORDEN ECO EN LA NORMATIVA INTERNACIONAL

▪ ALINEACIÓN ENTRE LA ORDEN ECO Y LAS NORMATIVAS INTERNACIONALES

Tras un detallado análisis del contenido de la Orden ECO 805/2003 en comparación con lo establecido por las Normas Internacionales de Valoración (IVS) y las Normas Europeas de Valoración (EVS), es posible afirmar que **no existen contradicciones** entre ellas que conlleven que una valoración realizada siguiendo las pautas establecidas en la Orden ECO 805/2003 entre en conflicto con ninguno de los postulados de las normas internacionales.

En cambio, las diferencias identificadas entre nuestra normativa nacional y las normas de ámbito internacional o europeo se resumen dentro de las siguientes categorías:

- Aparición de términos lingüísticos o conceptos que aluden a realidades equivalentes utilizando una denominación distinta. Se realiza una breve relación y justificación de los mismos en el punto siguiente (*Correspondencia de Términos y Conceptos*) de este mismo capítulo.
- Existencia de ciertos aspectos, conceptos o metodologías que, sin contradecir lo establecido por las normas internacionales, suponen concreciones o casos particulares de las mismas. Dichas normas internacionales tienden generalmente a definir un marco de actuación y de posibilidades metodológicas más amplio que el de la Orden ECO 805/2003, cuyo ámbito de aplicación, muy centrado en la valoración de garantías hipotecarias y otras para la protección de terceros, lleva aparejado un abanico de operaciones más restrictivo, con un mayor número de condiciones prefijadas para el cálculo de los valores de los bienes.
- Existencia de ciertos aspectos concretos sobre los que la Orden ECO 805/2003 es poco específica o sobre los que existen vacíos normativos, y que requieren, para su comprensión y resolución, una interpretación a la luz de lo establecido por las Normas Internacionales. Tanto este punto como el anterior se desarrollan dentro del presente capítulo (*Interpretación de determinados aspectos de la Orden ECO a la luz de las normas internacionales*).
- Ausencia en la Orden ECO 805/2003 de determinados aspectos, conceptos, definiciones u obligaciones que sí se encuentran establecidas en las normas internacionales, y que hacen necesaria la adopción del presente estándar para asegurar la plena adhesión a las normas internacionales a la hora de llevar a cabo una valoración dentro del ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003. Con motivo de este punto se desarrolla el capítulo segundo (*Adaptación a las Normas Internacionales*) del presente documento.

Finalmente, y con carácter general, cabe establecer como primer y fundamental postulado del presente Estándar que, **para cualquier aspecto o cuestión no expresamente especificada, definida o interpretada en la Orden ECO 805/2003 y en el presente documento, habrá de estarse a lo indicado al respecto en las normas internacionales y europeas.**

▪ CORRESPONDENCIA DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Podemos resaltar el siguiente conjunto de términos o conceptos que, estando presentes tanto en la normativa española como en las internacionales, son referidos de formas distintas o aludidos de manera no explícita:

Bases de valor

La redacción actual de la Orden ECO no cita ni define expresamente el concepto de “base de valor”, cuya definición, según las normas internacionales, sería *“la declaración de los supuestos fundamentales sobre los que se apoya la valoración, como son: la naturaleza de la hipotética transacción, la relación y motivación de las partes o el grado de exposición del activo en el mercado, entre otros”*. No obstante, cabe señalar que, sin hacer referencia explícita a dicho término, la Orden ECO 805/2003 sí se refiere en su articulado a una serie de bases de valor concretas, como son el valor de mercado, el valor hipotecario, el valor máximo legal y el valor razonable. Así, aunque no quede expresamente recogido el concepto de “base de valor”, sí se encuentra de alguna forma implícita en la norma la existencia de distintos conjuntos de supuestos que determinan que el valor de inmueble sea uno u otro.

Enfoques o métodos de valoración

Las normativas de valoración internacional y europea realizan una particular distinción entre los términos “método de valoración” y “enfoque de valoración”, con las siguientes matizaciones:

- **Enfoque de valoración:** aquella forma fundamental en la que, teniendo en cuenta las evidencias disponibles, el valorador considera debe determinar el valor de un bien inmueble. Se definen como posibles enfoques los siguientes:
 - **Enfoque del coste:** considera que un comprador no pagará por un determinado bien una cantidad que sea superior al coste de producir otro bien similar (suma de todas las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales).
 - **Enfoque de comparación:** considera que el valor de un bien se obtiene a partir de la comparación entre el bien valorado y aquellos testigos de mercado que se consideran sustitutivos del mismo (según el principio de sustitución).
 - **Enfoque de rentas:** considera que el valor de un bien se obtiene de descontar los flujos estimados futuros de ingresos y gastos que se van a derivar de la posesión del bien, ya provengan dichos flujos de una explotación en arrendamiento o de una explotación económica llevada a cabo en el mismo.
- **Método de valoración:** el procedimiento particular, basado en uno o más enfoques de valoración, utilizado por el valorador para llegar al valor de tasación.

Por su parte, la Orden ECO 805/2003 no alude en su articulado al primero de los términos (“enfoque”) y sí al segundo (“método”), aunque sin llegar a definirlo explícitamente. No obstante, a la vista de las consideraciones que realiza sobre cada uno de los *métodos* propuestos (**coste, comparación, actualización de rentas y residual**) y sus respectivas aplicabilidades, se colige que con *“método de valoración”* la Orden ECO 805/2003 está queriendo, en realidad, hacer referencia a lo que en normativa internacional se conoce como *“enfoques de valoración”*, mientras que lo que esta última entiende por *“método de*

valoración” (esto es, aquel conjunto de pasos o cálculos necesarios para llegar a determinar un valor) está desglosado en la Orden ECO en aquellos artículos que explican los “*procedimientos de cálculo*” correspondientes a cada uno de los enfoques/métodos (artículos 18, 19, 22, 26-33, 36-42). Por tanto, podemos concluir al respecto que las aparentes diferencias conceptuales entre ambas normativas no son sino diferencias puramente terminológicas.

Supuestos o hipótesis de valoración

Las normativas internacionales proponen las siguientes definiciones:

- **Asunción, supuesto o hipótesis:** hecho o condición relativa al inmueble que es asumida por el valorador y sobre el que no tiene o no puede obtener una certeza razonable.
- **Supuesto o hipótesis especial:** asunción que considera hechos o condiciones distintas a las existentes en la fecha de valoración, o que reflejan un punto de vista que no sería adoptado de forma general por los agentes de mercado en la fecha de valoración.

Por su parte, y aunque la Orden ECO 805/2003 carece de definiciones explícitas de ambos conceptos, se encuentran de alguna forma integrados en su articulado, por cuanto en su Capítulo III regula la emisión de frases en forma de “*advertencias*” y “*condicionantes*” en aquellos casos en que hayan debido hacerse por parte del valorador ciertas **asunciones o supuestos**, matizando el tipo de observación que deberá realizarse en función de la gravedad de la asunción concreta que se haya hecho, y que por lo general responderán a situaciones en las que no han podido realizarse determinadas **comprobaciones** o no haya podido disponerse de la necesaria **documentación** para acreditar ciertos hechos con absoluta certeza.

En otros puntos de su articulado, la Orden ECO 805/2003 hace, de igual forma, referencia a determinadas situaciones en las que el valor se calcula bajo una “*hipótesis especial*”, y, en concreto, se refiere al cálculo de valores “**en hipótesis de edificio terminado**” (para los inmuebles en proyecto, construcción o rehabilitación) así como a la determinación de un valor “**en el supuesto de que el inmueble se halle libre de inquilinos**” (en inmuebles arrendados) o “**supuesto el inmueble libre de cargas**” (en inmuebles con servidumbres).

Por tanto, podemos concluir sobre este punto que, pese a que la Orden ECO 805/2003 no presenta definiciones explícitas de ambos conceptos, sí los toma en cuenta en su articulado con idéntica naturaleza y consecuencias a los considerados en las normativas internacionales.

▪ INTERPRETACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS DE LA ORDEN ECO A LA LUZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES

Se relacionan a continuación un conjunto de aspectos sobre los cuales cabe realizar una reflexión a la luz de lo establecido por las normas internacionales, a fin de demostrar la coherencia de la Orden ECO 805/2003 con las mismas, así como para rellenar ciertos vacíos regulatorios de la norma nacional en cuestiones adecuadamente resueltas por las primeras.

Descuento de flujos de caja en inmuebles ligados a explotaciones económicas

Bien sabido es que los métodos de descuento de flujos de caja empleados para determinar el valor de inmuebles ligados a explotaciones económicas o arrendados han de reflejar, a la hora de seleccionar el periodo de tiempo previsto para la duración de la explotación, **el punto de vista de su inversor más probable**, de manera que la terminación de dicho periodo coincida con aquel momento temporal en que se produciría la desinversión. Sin embargo, la Orden ECO 805/2003 es estricta en determinar que los plazos de descuento de flujos de este tipo de inmuebles deben cubrir aquel “período de tiempo en que previsiblemente **vaya a continuar la explotación**”, lo que usualmente viene a coincidir con la **vida útil restante** del inmueble en la fecha de la valoración. En consecuencia, es habitual que una valoración realizada según la Orden ECO 805/2003 contemple, para un mismo inmueble en explotación, plazos sensiblemente más largos que los que se adoptarían en una valoración realizada únicamente conforme a las normas internacionales, lo cual puede llevar a pensar que éstas son contradictorias con aquella.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Orden ECO 805/2003, muy orientada, como ya se ha comentado, a la valoración de garantías para la protección de terceros, adopta en su articulado el punto de vista de un tipo muy concreto de inversor: el del **patrimonialista** que, con una visión inversora a largo plazo, adquiere un inmueble y lo explota hasta el final de su vida útil. La adopción de una visión como la de este tipo de agentes, con un perfil de **riesgo conservador**, permite ser coherente con la finalidad y base de valor de las valoraciones realizadas bajo la Orden ECO 805/2003 (que pretenden la determinación de un valor sostenible en el largo plazo) y no son, así, sino una **concreción o particularización** de lo establecido por las normas internacionales, sin que dicha concreción pueda ser considerada, en absoluto, una contradicción, sino una **adaptación a un mercado específico de inversores**.

De hecho, cabe realizar aquí una breve comparación entre dos metodologías de cálculo que habitualmente se contraponen a la hora de analizar este tipo de inmuebles: la una, frecuentemente utilizada en valoraciones que no han de someterse a los requisitos de la Orden ECO 805/2003 pero que se hacen de conformidad con las normas europeas o internacionales, y que consiste en plantear una actualización de flujos de caja por un periodo máximo de entre 5 y 10 años y utilizar como valor residual del inmueble la renta del último año capitalizada a perpetuidad; la otra, empleada en cumplimiento de la Orden ECO 805/2003, y que consiste en la estimación de los flujos de caja del inmueble a lo largo de toda la vida útil, empleando como valor residual el valor del suelo sobre el que se ubica el bien.

En primer lugar, es importante indicar que la fórmula de cálculo de capitalización a perpetuidad para estimar el valor residual implica la adopción (implícita) de la hipótesis de que el edificio durará eternamente. A modo de ejemplo, se lleva a cabo la comparación de los valores obtenidos por actualización para un inmueble con las siguientes características:

- Renta anual: 100.000 €/año (se considerará constante a lo largo de toda la vida útil del inmueble).

- Tasa de actualización: 5% anual.
- Valor del suelo: 40% del valor obtenido con la fórmula simplificada.

Con estos datos, la fórmula simplificada produce el siguiente resultado: $MV = (100.000 \text{ €})/0,05 = 2.000.000 \text{ €}$. Por tanto, el valor del suelo sería: $LV = 2.000.000 \text{ €} \times 40\% = 800.000 \text{ €}$

Por otro lado, considerando vidas útiles restantes para el inmueble de 90, 50, 25 y 10 años, obtendremos los siguientes resultados para el valor de mercado:

Vida útil restante	Flujos de caja reales	Fórmula simplificada	Error
90 años	1.985.000 €	2.000.000 €	0,74%
50 años	1.895.000 €	2.000.000 €	5,23%
35 años	1.782.000 €	2.000.000 €	10,88%
25 años	1.645.000 €	2.000.000 €	17,72%
10 años	1.263.000 €	2.000.000 €	36,83%

Estos resultados indican que solamente cuando la vida útil restante del edificio es superior a 50 años la fórmula simplificada produce resultados aceptables, semejantes a los que se obtendrían al plantear los flujos de caja reales del inmueble y utilizar el valor del suelo como valor residual. Cuanto más antiguo sea el edificio valorado (e inferior su vida útil restante), mayor será la inexactitud del cálculo mediante la fórmula simplificada. Esta diferencia será más alta cuanto más baja sea la tasa de actualización, y viceversa.

Las limitaciones de la fórmula se ponen de manifiesto aún más cuando se adoptan rentas que se incrementan cada año. En este caso, el cálculo del valor residual mediante la fórmula simplificada implicaría que las rentas sólo suben durante los diez primeros años y luego dejarían de crecer, lo que parece una contradicción si la decisión de incrementar las rentas anualmente se ha tomado como resultado de estudiar la tendencia a largo plazo de la evolución de las rentas en el sector correspondiente. En este caso, la fórmula simplificada da resultados inferiores a los reales para inmuebles con vidas útiles elevadas, y superiores a los reales para vidas útiles más pequeñas.

En cambio, la utilización de estimaciones de rentas a lo largo de la vida útil del inmueble presenta ventajas decisivas respecto a la fórmula simplificada:

- En primer lugar, porque, especialmente para edificios con vidas útiles restantes inferiores a 50 años, no introduce errores matemáticos de cálculo.
- En segundo lugar, porque permite tener en cuenta al plantear los flujos de caja hitos extraordinarios que se presentan a lo largo de la vida de un inmueble, como la necesidad de sustituir una parte importante de las instalaciones cada 25 o 30 años en los edificios de oficinas, o las necesidades de renovar periódicamente el mobiliario y los acabados en hoteles.
- Finalmente, porque permite ser más transparente con las hipótesis utilizadas en el cálculo de los flujos de caja.

Por último, cabe comentar que también sería razonable en edificios como los hoteles plantear el cálculo de los flujos de caja sólo para el periodo restante hasta la siguiente renovación del hotel que exija su cierre temporal, utilizando como valor residual el valor del edificio considerado nuevo y descontando los costes de renovación.

Viviendas cuyo uso más probable es el alquiler

Una realidad del mercado que se impone cada vez de manera más notable es la existencia de viviendas cuyo destino más probable es el alquiler, tanto por su situación (generalmente, en cascos históricos eminentemente turísticos) como por las facilidades que hoy en día proporcionan las tecnologías de la información para someter los inmuebles a un régimen de alquileres temporales, especialmente frecuentes en viviendas de segunda residencia o viviendas para inversión.

Así, en el caso de existir un mercado de rentas lo suficientemente representativo como para hacer pensar que el inmueble valorado tiene como destino más probable su arrendamiento de forma perpetua, uno de los inputs fundamentales para determinar su valor será obtener su valor por actualización. En este sentido, han existido tradicionalmente dudas sobre la correcta interpretación del artículo 45 de la Orden ECO 805/2003, el cual, por no mencionar expresamente esta posibilidad, podría dar a entender que se impide obtener el valor por actualización de estos inmuebles, además del valor por comparación que suele utilizarse como valor de tasación de las viviendas.

Sin embargo, atendiendo a la literalidad de la norma:

Art. 45.2.b) En los inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se calcularán el valor por actualización y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que estuviera libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.

Podemos colegir que el texto no prohíbe el cálculo simultáneo de ambos valores para el uso de vivienda, sino que **no obliga** a que en el uso de vivienda deban obtenerse ambos y elegirse el menor, regla que sí aplica al resto de usos.

Por tanto, podemos concluir que la consideración de esta creciente realidad del mercado, recogida por las normas internacionales, puede ser adecuadamente tratada bajo el paraguas de la Orden ECO 805/2003, que no entra, así, en contradicción alguna con éstas.

Coste de reemplazamiento y coste de reproducción

Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) introducen un concepto ajeno a la norma española, y también a las normas europeas, que es el **Coste de Reproducción**, suma de las inversiones necesarias para realizar una réplica exacta de un inmueble, utilizando por tanto técnicas y materiales que podrían ser distintos de los actuales.

No obstante, comparando la definición de la Orden ECO 805/2003 del Valor/Coste de Reemplazamiento:

*“Suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las **mismas características** (capacidad, uso, calidad, etc.)”*

Con las precisiones que realizan las IVS acerca del Coste de Reproducción:

Será preciso su uso cuando:

(a) El coste de un inmueble moderno de utilidad equivalente sea mayor que el coste de recreación de una réplica, o cuando

(b) La **utilidad** que proporciona el inmueble pueda únicamente ser proporcionada mediante la recreación de una réplica, y no con un inmueble moderno equivalente.

Se puede colegir que el Valor de Reemplazamiento ECO se calcularía, en determinadas ocasiones, como un Coste de Reproducción, toda vez que para obtener las mismas características en cuanto a utilidad del inmueble sería necesario realizar una réplica exacta del mismo (por ejemplo, en determinados casos de rehabilitación histórica).

En conclusión, y aunque este concepto no quede explícitamente definido en la Orden ECO, su aplicabilidad es posible dentro del marco de la misma y no se contradice con lo establecido por las normas internacionales en esta cuestión.

Depreciación de los inmuebles

En las cuestiones relacionadas con la depreciación de los inmuebles para el cálculo de sus costes de reemplazamiento y/o valor de reversión, la Orden ECO 805/2003 define únicamente dos tipos de depreciación:

- **Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.
- **Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, **falta de adaptación a su uso**, etc.

Por su parte, las normas internacionales introducen un concepto adicional, no contemplado explícitamente por la normativa española:

- **Depreciación económica:** pérdida de utilidad debida a factores económicos o geográficos externos al inmueble. Puede ser temporal o permanente.

No obstante, puesto que este concepto apunta a una pérdida de “utilidad”, podemos considerar que lo que en definitiva viene a señalar es una **incapacidad del inmueble de servir para el uso** que, en esa zona y bajo esas condiciones económicas (temporales o definitivas) sería el **más adecuado o rentable**.

Por tanto, la Orden ECO está alineada con las normas internacionales si entendemos que cualquier posible depreciación económica del inmueble está siendo tenida en cuenta como parte de su depreciación funcional.

ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES

Para asegurar la plena adaptación de un informe de tasación realizado conforme a la Orden Ministerial ECO 805/2003 tanto a las Normas Europeas de Valoración (EVS) como a las Normas Internacionales de Valoración (IVS), las sociedades de tasación habrán de realizar las siguientes acciones:

1. Adoptar y ser congruentes a la hora de realizar la valoración con las definiciones establecidas en el epígrafe siguiente “Definiciones”.
2. Redactar y firmar los términos de contratación de la valoración o valoraciones realizadas, conforme a lo establecido en el epígrafe “Términos de Contratación”.
3. Incorporar una indicación en el informe según lo establecido en el epígrafe “Indicación del cumplimiento de las normas internacionales”, en la que explicita que la valoración resulta acorde con las normas europeas e internacionales y que, al mismo tiempo, se somete a una regulación local (la Orden ECO 805/2003), por lo que cualquier discrepancia que pudiera existir entre esta última y las primeras no obsta para el cumplimiento de las normas europeas e internacionales.
4. En aquellas valoraciones en las que se utilicen métodos residuales o indirectos, llevar a cabo un análisis de sensibilidad de las variables relacionadas con los ingresos o rentas, las tasas de rentabilidad y los costes de construcción, según se indica en el epígrafe “Análisis de sensibilidad del valor”.
5. Introducir dentro del informe los elementos señalados en el epígrafe “Contenido mínimo de los informes”, cuando proceda.

▪ DEFINICIONES

Sin perjuicio de que toda definición o término no especificado en la Orden ECO 805/2003 se tome de entre los definidos por las normativas internacional y europea, se hace hincapié en la adopción de la siguiente relación no exhaustiva de términos, por su especial relevancia:

- **BASE DE VALOR:** declaración de los supuestos fundamentales sobre los que se apoya la valoración, como son: la naturaleza de la hipotética transacción, la relación y motivación de las partes o el grado de exposición del activo en el mercado, entre otros. La base de valor variará en función de la finalidad de la valoración, y debe distinguirse de los métodos de valoración (comparación / coste / actualización / residual), de la naturaleza o estado del activo y de las asunciones o hipótesis que vienen a modificar los referidos supuestos fundamentales.
- **BIEN INMUEBLE:** conjunto formado por un terreno y los edificios ubicados sobre el mismo, ya sea sobre o bajo rasante, incluyendo conducciones, cables y cualquier otro equipamiento conectado al mismo.
- **COSTE DE REPRODUCCIÓN:** conjunto de los costes necesarios para crear una réplica exacta de un bien inmueble.
- **DEPRECIACIÓN ECONÓMICA:** pérdida de utilidad debida a factores económicos o geográficos externos al inmueble.

- **FECHA DE VALORACIÓN:** fecha a la que es aplicable el valor de tasación (para la cual las evidencias que lo sustentan deben estar vigentes), y que no puede ser posterior a la fecha de terminación del informe de valoración.
- **INFORME DE VALORACIÓN:** documento que detalla el alcance, asunciones clave, métodos de valoración y conclusiones de un encargo de valoración, proporcionando una opinión profesional de valor sustentada por una base o bases de valor reconocidas en las normas europeas o internacionales de valoración.
- **INMUEBLE EN INVERSIÓN:** bien inmueble cuyo poseedor (propietario o arrendador) lo es con el fin de obtener una renta o una revalorización, o ambos, en lugar de para: su uso para la producción de bienes o servicios o con fines administrativos; o para su venta en el curso ordinario de los negocios.
- **SUPUESTO O HIPÓTESIS:** hecho o condición que el tasador supone acerca del inmueble, y que se formula sin plena certeza sobre el mismo o ante la imposibilidad de llegar a conocerlo razonablemente.
- **SUPUESTO O HIPÓTESIS ESPECIAL:** asunción realizada por el valorador y que considera hechos o condiciones distintas a las existentes en la fecha de valoración, o que reflejan un punto de vista que no sería adoptado de forma general por los agentes de mercado en la fecha de valoración.
- **RENTA DE MERCADO:** cantidad estimada por la que podría arrendarse el inmueble en la fecha de valoración mediante contrato privado entre un arrendador y un arrendatario voluntarios, en una transacción libre en la que las partes hayan actuado con conocimiento de causa, de manera prudente y sin coacción, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la renta.
- **VALOR HIPOTECARIO:** su definición actual (*“valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes”*) es plenamente consistente con la de las EVS. No obstante, se proponen las siguientes precisiones o ampliaciones de la definición:
 - ✓ **Comerciability futura:** el valorador deberá identificar aquellas situaciones en las que los valores corrientes se ven afectados por una demanda inusual a corto plazo, provocada por ineficiencias del mercado como las que pueden tener lugar en el ciclo promotor (ausencia de suficiente producto de un determinado tipo, seguido por un periodo de sobreoferta). Asimismo, se deberán identificar, en caso de existir, aquellas preferencias personales del comprador que distorsionan el mercado y ponen en riesgo la futura comerciabilidad del bien.
 - ✓ **Condiciones normales y locales de mercado:** para la valoración de algunos bienes puede ser importante evaluar la posible influencia de factores macroeconómicos y sociales (demografía, patrón de riqueza, niveles de ingresos y empleo, hábitos socioculturales de gasto, infraestructuras de transporte público, riesgos políticos y legales, costes financieros y su interrelación con los mercados de capitales,

fluctuaciones monetarias y estimaciones de crecimiento económico. El valorador será responsable de desarrollar o adquirir, mantener y utilizar la información que sea necesaria sobre tendencias locales y sostenibilidad de los valores, descartando dicha información solamente cuando se den circunstancias excepcionales. Cuando esta información no se encuentre disponible, no obstante, el valorador deberá demostrar que la valoración se basa en información de mercado.

- ✓ **Uso actual:** dado que no es raro que un bien tenga un valor mayor para un uso alternativo al actual, las entidades de crédito deberán estar atentas a estos posibles incrementos de valor. De todos modos, el valor hipotecario deberá basarse fundamentalmente en el uso existente del bien, a menos que se den circunstancias especiales, como un desarrollo inminente, que puedan hacer que la valoración más realista sea aquella basada en un uso alternativo.
- ✓ **Eliminación de elementos especulativos:** el valorador deberá identificar y explicitar cualquier fenómeno que afecte al mercado y que no sea sostenible, como cuando una tendencia alcista o bajista se magnifica al final de un ciclo sin causa fundamentada.
- **VALORADOR:** persona, grupo de personas o empresa que posee las necesarias cualificaciones, las habilidades y la experiencia para llevar a cabo una valoración de forma objetiva, imparcial y competente.

▪ TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN

Para la consecución de cualquier encargo de valoración se deberán redactar y firmar unos términos de contratación, que son aquel conjunto de condiciones específicas del contrato establecido entre el valorador y el cliente. Éstos habrán de reflejar clara y adecuadamente la naturaleza y finalidad de la valoración, así como la extensión y la profundidad de las comprobaciones que habrán de poder llevarse a cabo y que justificarán y sustentarán la opinión de valor emitida. Se deberán poner por escrito y ser firmados antes de llevar a cabo la valoración. Los principales elementos de los mismos quedarán también reflejados en el informe de valoración.

A continuación, se proponen unas cláusulas o frases tipo para introducir en los contratos de servicios (sean estos contratos marco o bien acuerdos particulares con clientes para la elaboración de un único informe) o, en su caso, en la hoja de encargo generada y entregada al cliente al dar de alta un nuevo encargo de valoración, de forma que, con su utilización, se pueda entender cumplido el requisito de elaborar y firmar unos términos de contratación de forma previa a la realización del trabajo.

- > [Identidad del cliente](#)
- > [Identidad de otros posibles usuarios del informe](#)
- > [Identidad y estatus del valorador](#)
- > [Descripción precisa del bien a valorar](#)
- > [Finalidad y uso de la valoración](#)
- > [Base/s de valor](#)
- > [Moneda de referencia](#)
- > [Tipo de informe a entregar](#)
- > [Fecha de valoración](#)
- > [Declaración sobre potenciales conflicto de interés y/o implicaciones previas con la propiedad o algunas de las partes](#)

- > [Profundidad y amplitud de las comprobaciones a realizar, alcance del deber de diligencia, confianza depositada en la información provista por el cliente y supuestos a adoptar](#)
- > [Restricciones a la publicación del informe de valoración](#)
- > [Cumplimiento de normativas de valoración](#)
- > [Honorarios](#)

Identidad del cliente

- > *IVS 2017. Confirmation of those for whom the valuation assignment is being produced.*

- **En todos los contratos:**

Se deberá identificar en el contrato al cliente (entendido como *comprador*, es decir, persona a la que se girará factura por los servicios realizados) mediante nombre, apellidos y DNI/NIF/CIF.

Identidad de otros posibles usuarios del informe

- > *IVS 2017. Whether there are any other intended users of the valuation report, their identity and their needs.*
- > *ECO 805/2003. Cuando la finalidad de la tasación sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, se indicará además la entidad que haya sido mandatario del cliente para su encargo (Artículo 66).*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“Los destinatarios de las valoraciones realizadas al amparo del presente Contrato serán aquellas partes excluidas de las obligaciones de secreto establecidas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, esto es: el Cliente y, en su caso, la Entidad Mandataria, los propietarios de los bienes valorados en cada caso, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros”.

Cuando se conozca su identidad, se deberá identificar mediante nombre, apellidos y DNI/NIF/CIF a aquellos terceros que serán usuarios de la valoración, aparte del propio cliente/comprador (por ejemplo, la entidad mandataria en los casos en que la valoración haya sido solicitada y pagada por el prestatario, o la identidad del prestatario si la valoración ha sido solicitada y pagada por una entidad financiera).

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“Los destinatarios de la valoración serán aquellas partes excluidas de las obligaciones de secreto establecidas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, esto es: el Cliente y, en su caso, la Entidad Mandataria, los propietarios de los bienes valorados, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros.

Identidad y estatus del valorador

- **En todos los contratos:**

Se indicará la denominación social de la sociedad de tasación y su número de inscripción en el Registro del Banco de España, y se señalará que la realización de los informes correrá a cargo de un técnico debidamente cualificado y con la experiencia necesaria para realizar dichos trabajos. Se recomienda identificar, al final del documento, al responsable de la SdT o del departamento de valoración correspondiente.

Descripción precisa del bien a valorar

- > *IVS 2017. The subject asset in the valuation assignment must be clearly identified.*
- > *EVS 2016. The precise extent of the property/interest being valued.*

- **En la hoja de encargo de cada valoración realizada al amparo de un contrato marco:**

Además de la tipología del inmueble, se deberá indicar (alternativamente) alguna de las tres siguientes informaciones sobre el bien a valorar:

- La identificación registral: al menos, número de finca registral y Registro de la Propiedad correspondiente, o bien su Código Registral Único - IDUFIR.
- La referencia catastral completa (20 dígitos).
- La dirección completa: conteniendo, al menos, información equivalente a la referencia catastral completa, de modo que permita situar inequívocamente el inmueble dentro del edificio al que, en su caso, pertenezca.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

Ídem que en el apartado anterior.

Finalidad y uso de la valoración

- > *IVS 2017. The purpose for which the valuation assignment is being prepared must be clearly identified as it is important that valuation advice is not used out of context or for purposes for which it is not intended. The purpose of the valuation will also typically influence or determine the basis/bases of value to be used.*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“Las finalidades de los informes de tasación realizados al amparo del presente Contrato se elaborarán bajo alguna de las cuatro finalidades especificadas en el artículo 2 (ámbito de aplicación) de la Orden ECO 805/2003, esto es:

- *Finalidad 2.a). Determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

- *Finalidad 2.b). Determinar el valor razonable del bien inmueble a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y a efectos del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras.*
- *Finalidad 2.c). Determinar el patrimonio de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.*
- *Finalidad 2.d). Determinar el patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.*

El uso de cada informe de tasación quedará limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.”

- **En la hoja de encargo de cada valoración realizada al amparo de un contrato marco:**

“La finalidad del informe de tasación corresponderá a la establecida en el artículo [2.a / 2.b / 2.c / 2.d] de la Orden ECO 805/2003, esto es: [indicar aquí texto de finalidad]”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“La finalidad del informe de tasación corresponderá a la establecida en el artículo [2.a / 2.b / 2.c / 2.d] de la Orden ECO 805/2003, esto es: [indicar aquí texto de finalidad]. El uso del informe de tasación quedará limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado”.

Base/s de valor

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“Las bases de valor empleadas en los informes de tasación dependerán de la finalidad de cada una de las valoraciones que se realicen:

- *Finalidad 2.a) Valor hipotecario, determinado en aplicación de la metodología establecida por la Orden ECO 805/2003.*
- *Finalidad 2.b) Valor razonable, determinado en aplicación de la metodología establecida por la Orden ECO 805/2003.*
- *Finalidad 2.c) Valor regulado, determinado en aplicación de la metodología establecida por la Orden ECO 805/2003.*
- *Finalidad 2.d) Valor regulado, determinado en aplicación de la metodología establecida por la Orden ECO 805/2003”.*

- **En la hoja de encargo de cada valoración realizada al amparo de un contrato marco:**
“La base de valor empleada en el informe de tasación será [indicar aquí base de valor en función de la finalidad]”.
- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**
“La base de valor empleada en el informe de tasación será [indicar aquí base de valor en función de la finalidad]”.

Moneda de referencia

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**
“Los resultados de las valoraciones se expresarán en Euros (€), salvo indicación en contrario al dar de alta un encargo en particular”.
- **En la hoja de encargo de cada valoración realizada al amparo de un contrato marco:**
Si la moneda solicitada fuera distinta al Euro, se indicará en Observaciones u otro apartado adecuado a estos efectos: *“El resultado de la valoración se expresará en [indicar aquí el tipo de moneda]”.*
- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**
“El resultado de la valoración se expresará en [indicar aquí el tipo de moneda]”.

Tipo de informe a entregar

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**
“Los informes de valoración se entregarán bajo el formato y soporte exigidos por el Título III de la Orden ECO 805/2003”.
- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**
“El informe de valoración se entregará bajo el formato y soporte exigidos por el Título III de la Orden ECO 805/2003”.

Fecha de valoración

- > *IVS 2017. If the valuation date is different from the date on which the valuation report is issued or the date on which investigations are to be undertaken or completed then where appropriate, these dates should be clearly distinguished.*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“La fecha de valoración oscilará, en cada caso, en un periodo comprendido entre la fecha de inspección del inmueble y la que resulte finalmente la fecha de emisión según lo establecido en el artículo 62 de la Orden ECO 805/2003”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“La fecha de valoración del inmueble oscilará en el periodo comprendido entre la fecha de inspección del inmueble y la que resulte finalmente la fecha de emisión según lo establecido en el artículo 62 de la Orden ECO 805/2003”.

Declaración sobre potenciales conflicto de interés y/o implicaciones previas con la propiedad o algunas de las partes

- > *IVS 2017. If the valuer has any material connection or involvement with the subject asset or the other parties to the valuation assignment, or if there are any other factors that could limit the valuer’s ability to provide an unbiased and objective valuation, such factors must be disclosed at the outset.*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“La sociedad de tasación actuará de forma independiente, competente y objetiva, acatando lo establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación con respecto a las incompatibilidades de la sociedad de tasación y del profesional”.

- **En la hoja de encargo de cada valoración realizada al amparo de un contrato marco:**

“Confirmamos que no tenemos conocimiento de la existencia de ningún interés de la sociedad de tasación o del profesional sobre el bien valorado, ni de ningún otro conflicto que impida que se realice la valoración”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“La sociedad de tasación actuará de forma independiente, competente y objetiva, acatando lo establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación con respecto a las incompatibilidades de la sociedad de tasación y del profesional. Confirmamos que no tenemos conocimiento de la existencia de ningún interés de la sociedad de tasación o del profesional sobre el bien valorado, ni de ningún otro conflicto que impida que se realice la valoración”.

Profundidad y amplitud de las comprobaciones a realizar, alcance del deber de diligencia, confianza depositada en la información provista por el cliente y supuestos a adoptar

- > *IVS 2017. All significant assumptions and special assumptions that are to be made in the conduct and reporting of the valuation assignment must be identified.*

> *IVS 2017. The nature and source of any relevant information that is to be relied upon and the extent of any verification to be undertaken during the valuation process must be identified.*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“Se adoptarán los principios de valoración establecidos por el artículo 3 de la Orden ECO 805/2003.

En cada una de las valoraciones realizadas al amparo del presente Contrato se llevarán a cabo las comprobaciones exigidas por el artículo 7 en cuanto a identificación física, estado de ocupación y uso o explotación, régimen de protección pública, régimen de protección arquitectónica y adecuación al planeamiento urbanístico, con las que queda garantizada la diligencia necesaria para poder llevar a cabo la valoración. Asimismo, se exigirá la aportación de toda la documentación exigida por el artículo 8 de la mencionada norma. Cualquier información provista por el cliente habrá de ser acreditada documentalmente según lo establecido en dicho artículo 8 para poder ser considerada en la valoración.

Cuando no haya sido posible realizar alguna de las comprobaciones necesarias, o bien no se haya dispuesto de alguno de los documentos exigidos, se emitirán las correspondientes cautelas, en forma de condicionantes o advertencias, según lo establecido en el Capítulo III de la norma y en el Estándar de Criterios para la Emisión de Condicionantes y Advertencias de la AEV”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“Se adoptarán los principios de valoración establecidos por el artículo 3 de la Orden ECO 805/2003.

Para realizar la valoración, se llevarán a cabo las comprobaciones exigidas por el artículo 7 en cuanto a identificación física, estado de ocupación y uso o explotación, régimen de protección pública, régimen de protección arquitectónica y adecuación al planeamiento urbanístico, con las que queda garantizada la diligencia necesaria para poder llevar a cabo la valoración. Asimismo, se exigirá la aportación de toda la documentación exigida por el artículo 8 de la mencionada norma. Cualquier información provista por el cliente habrá de ser acreditada documentalmente según lo establecido en dicho artículo 8 para poder ser considerada en la valoración.

En caso de que no sea posible realizar alguna de las comprobaciones necesarias, o bien no se disponga de alguno de los documentos exigidos, se emitirán las correspondientes cautelas, en forma de condicionantes o advertencias, según lo establecido en el Capítulo III de la norma y en el Estándar de Criterios para la Emisión de Condicionantes y Advertencias de la AEV”.

Restricciones a la publicación del informe de valoración

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“No está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a los informes realizados al amparo del presente contrato en ninguna publicación, documento, circular o comunicado ni su publicación sin la previa autorización escrita por parte de [Nombre empresa], tanto en relación con el contenido como con la forma o contexto en que se publicaran”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“No está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna al informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado ni su publicación sin la previa autorización escrita por parte de [Nombre empresa], tanto en relación con el contenido como con la forma o contexto en que se publicará”.

Cumplimiento de normativas de valoración

- > *IVS 2017. The nature of any departures must be explained, for example, identifying that the valuation was performed in accordance with IVS and local tax regulations.*

- **En contratos marco de servicios para la elaboración de tasaciones según Orden ECO 805/2003:**

“Las valoraciones realizadas al amparo del presente Contrato se realizarán de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Además, se realizarán de conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS - International Valuation Standards) y con las Normas Europeas de Valoración (EVS - European Valuation Standards)”.

- **En contratos particulares para la elaboración de un único encargo:**

“La valoración se realizará de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Además, se realizará de conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS - International Valuation Standards) y con las Normas Europeas de Valoración (EVS - European Valuation Standards)”.

Honorarios

- **En todos los contratos:**

Se indicará el importe de los honorarios o la estructura de los mismos en función de la naturaleza, tipología, superficie, valor u otras características de los inmuebles valorados.

Asimismo, se indicará expresamente que sobre dichos honorarios habrán de girarse los impuestos indirectos correspondientes.

▪ **INDICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES**

Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) establecen que un informe de tasación que haya de atenerse por motivos legales o regulatorios a una normativa sectorial o jurisdiccional concreta (por ejemplo, la Orden ECO 805/2003) se considerará conforme a las normas IVS siempre que en dicho informe (1) se indique expresamente que la valoración se ha llevado a cabo conforme a las IVS y también conforme a una norma sectorial, especificando cuál es esta última; y (2) se explique qué requerimientos de dicha norma son, en su caso, significativamente distintos de los exigidos por las IVS.

IVS Framework

60. Departures

60.1. *A “departure” is a circumstance where specific legislative, regulatory or other authoritative requirements must be followed which differ from some of the requirements within IVS [...]. A valuer may still state that the valuation was performed in accordance with IVS when there are departures in these circumstances.*

60.3. *[...] The nature of any departures must be identified (for example, identifying that the valuation was performed in accordance with IVS and local tax regulations). If there are any departures that significantly affect the nature of the procedures performed, inputs and assumptions used, and/or valuation conclusion(s), a valuer must also disclose the specific legislative, regulatory or other authoritative requirements and the significant ways in which they differ from the requirements of IVS (for example, identifying that the relevant jurisdiction requires the use of only a market approach in a circumstance where IVS would indicate that the income approach should be used).*

IVS 102. Investigations and Compliance

40. Compliance with Other Standards

40.1. *As noted in the IVS Framework, when statutory, legal, regulatory or other authoritative requirements must be followed that differ from some of the requirements within IVS, a valuer must follow the statutory, legal, regulatory or other authoritative requirements (called a “departure”). Such a valuation has still been performed in overall compliance with IVS.*

Por su parte, las Normas Europeas de Valoración (EVS) establecen que un informe de valoración en el que existan elementos no conformes a las EVS será considerado, en su conjunto, conforme con las normas EVS siempre que se especifiquen, justifiquen y comuniquen al cliente aquellos aspectos concretos que generan disconformidades con las normas EVS.

EVS - EVGN 10 Valuations: Compliance with EVS

3. Valuations Compliant with EVS

3.4 *Where a valuer or valuation company has to depart from some of the requirements of EVS in producing a valuation, the resulting valuation report will comply with EVS if the specific areas that determine departure are justified, notified to and agreed by the client, explicitly referred to in the valuation report and otherwise comply with all other aspects of EVS.*

Por tanto, para asegurar el cumplimiento de los informes de valoración realizados bajo la normativa ECO 805/2003, los informes deberán incluir la siguiente cautela, siempre que hayan sido elaborados teniendo en cuenta lo establecido en las páginas 12 a 16 del presente Estándar para asegurar la plena conformidad de los mismos con las normas europeas e internacionales:

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Además, el presente informe se ha realizado de conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS - International Valuation Standards) y con las Normas Europeas de Valoración (EVS - European Valuation Standards).

▪ ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR

Las normas internacionales señalan en varias ocasiones que los valores de los inmuebles, por basarse frecuentemente en *inputs* no observables o estimados, están sujetos a una cierta indeterminación que es recomendable analizar a través de un análisis de sensibilidad que permita evaluar los rangos de variación del valor en función de cuál sea la magnitud de las variables subyacentes en el cálculo. En particular, dicho análisis es especialmente importante en las valoraciones que utilizan métodos residuales o indirectos, donde lo que pudieran parecer cambios menores en las asunciones de partida pueden provocar efectos dramáticos en el resultado final.

Es por ello que se traslada al presente estándar la necesidad establecida por las normas internacionales de llevar a cabo un análisis de sensibilidad de las variables relacionadas con los ingresos o rentas, las tasas de rentabilidad y los costes de construcción.

▪ CONTENIDO MÍNIMO DE LOS INFORMES

Finalmente, se expone a continuación la relación de aquellos elementos que forman parte del contenido mínimo de los informes de valoración establecido por las normas internacionales y que no figuran en la normativa nacional, debiendo éstos incorporarse a los informes realizados bajo la Orden ECO 805/2003 para asegurar su plena adhesión a las normas internacionales:

- **Datos iniciales:**

- Términos de contratación o instrucciones del encargo: sería preciso hacer referencia al contrato que ampara la ejecución de la valoración.
- Base de valor.
- Supuestos especiales adoptados en la valoración.
- Uso previsto del informe: quedará establecido al indicar la finalidad, al indicarse *“el uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado”*.

- **Descripción del bien a valorar:**

- Base de superficies.
- Utilización o clasificación del bien por parte del cliente.

- **Análisis de mercado:**
 - Incertidumbre de la valoración (volatilidad, mercado, etc).
- **Cálculo de valores técnicos:**
 - Valor especial o de sinergia, en su caso.
 - Valor de mercado para usos alternativos, en su caso.
 - Posibles cambios en el inmueble o en la normativa que puedan afectar al valor, en su caso.
 - Contaminación real o potencial, materiales nocivos, etc.
 - IVA aplicable.
- **Cautelas del informe:**
 - Requisitos adicionales de la entidad de crédito.
 - Adecuación del bien objeto de valoración al crédito.
 - Consentimiento o restricción a la publicación.