

ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS.

(BOE de 9 abril de 2003)

-TEXTO PARCIAL-

.....

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

.....

Artículo 5. Superficie utilizable o computable.

1. Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:¹

a) Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.

b) En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador.

c) Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%.

d) En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes. El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.

e) A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la consignada en la cédula de calificación correspondiente.

2. Para calcular el valor de un terreno o de una finca rústica se utilizará como superficie la comprobada por el tasador. Cuando dicha comprobación no sea viable se utilizará la menor entre la superficie registral y la catastral.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, se podrá utilizar la mayor entre la superficie registral y la catastral siempre que, una vez hechas las estimaciones oportunas, se justifique expresa y razonadamente de una manera destacada.

.....

¹ La redacción del apdo. 1 se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

CAPÍTULO II. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

.....

Artículo 8. Documentación necesaria.

1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.²

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la 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, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá 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.

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.

Cuando la finalidad de la tasación sea la establecida en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación, incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de casos de la finalidad 2.c) de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las establecidas en el artículo 2.b), c) y d) de esta Orden, la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.

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.
(...)

CAPÍTULO III. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

.....

Artículo 11. Advertencias generales.³

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:

² La redacción del apdo. 1 se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

³ La redacción de este artículo se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

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.

(...)

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).

En las fincas rústicas, la documentación catastral relevante o la referente a su régimen de explotación o rendimiento.

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).

En los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2, los documentos allí señalados.

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.

h) Cuando, en el caso de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos del artículo 8 no pueda ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, se hará constar el hecho de forma expresa. 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, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes, o que pueda influir en el valor del inmueble.

.....
CAPÍTULO II. VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS
.....

.....
SECCIÓN 4ª. Valoración de solares y terrenos
.....

Artículo 51. Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades.

1. El valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición. La existencia de un proyecto de construcción sobre un determinado terreno no permite valorar éste de manera diferente a la prevista en esta sección.

2. El valor de tasación de los terrenos sujetos a explotación económica distinta de la agropecuaria será el valor por actualización calculado por el procedimiento previsto en el artículo 30.

3. El valor de tasación en los restantes casos de terrenos catalogados como nivel urbanístico II será el valor por comparación sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Cuando el cálculo de dicho valor no fuera posible el valor de tasación será como máximo, el valor catastral del terreno.

4. Los valores a que se refiere el apartado 1 anterior se calcularán teniendo en cuenta el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario en la fecha de la tasación.

.....
TÍTULO III. ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN

.....

CAPÍTULO II. ASPECTOS FORMALES

SECCIÓN 1ª. ASPECTOS FORMALES ESPECÍFICOS DEL CERTIFICADO

Artículo 63. *Requisitos del certificado.*

1. El certificado de tasación se elaborará de acuerdo con la forma y contenido mínimo siguiente: (...)

d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable, la superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos y su estado de ocupación y salvo a efectos de la finalidad del artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), el titular registral en el momento de la tasación.⁴

(...)

h) Indicará, en su caso, los condicionantes y advertencias a que se refieren los artículos 10 (Condicionantes), 11 (Advertencias generales) y 12 (Advertencias específicas) de esta Orden.

(...)

.....

CAPÍTULO III. ASPECTOS ESTRUCTURALES

.....

Artículo 67. *Identificación y localización.*

En este apartado del informe se indicará: (...)

c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y la referencia catastral.⁵

(...)

.....

Artículo 70. *Descripción y superficie del terreno.*⁶

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.

(...)

3. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica, se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la que figure en la documentación registral utilizada y, en su caso, la superficie catastral.

(...)

.....

Artículo 78. *Documentación anexa al informe.*⁷

⁴ La redacción de este párrafo se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

⁵ La redacción de este párrafo se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

⁶ La redacción de los párrafos transcritos se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

a) Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8.

b) En defecto del anterior, planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.

c) Planos a escala o croquis acotados del inmueble.

d) Aquella otra que, a juicio del tasador, permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.).

2. También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

a) Documento utilizado para la identificación registral y catastral.⁸
(...)

.....

⁷ La redacción de este apartado se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).

⁸ La redacción de este párrafo se debe a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre. (B.O.E. núm. 249, de 17 de octubre).