

1. LA ORDEN ECO 805/2003 Y LA ORDEN EHA 3011/2007

Para comenzar a comprender los aspectos de las valoraciones de bienes inmuebles, hay que establecerse, primeramente, dentro del marco legal en el que quedan englobadas todas estas valoraciones.

El 27 de marzo de 2003 salió la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, cuya última modificación data del 2 de diciembre de 2015. En su texto consolidado se explica la función de esta orden, lo que se expone a continuación:

La presente Orden establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará. Dichas normas pretenden, continuando en la línea del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados. Conviene recordar que la presente Orden no contiene ninguna disposición de tipo subjetivo relacionada con la capacidad para tasar ni para designar al tasador, la cual se rige por las normas reglamentarias correspondientes según la finalidad de la tasación.

El cálculo y formalización del valor de tasación estaba regulado por Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras. Esta disposición, que ahora se deroga, era el último exponente de una regulación cuyo origen es la Ley de la Regulación del Mercado Hipotecario. La Orden de 1994 ha contribuido de forma decisiva a perfeccionar el funcionamiento del mercado de tasación para finalidades financieras.

No obstante, se ha considerado aconsejable su sustitución por un nuevo texto. Los motivos para este cambio normativo son básicamente tres:

a) La aclaración terminológica de algunos aspectos relacionados con la valoración de bienes inmuebles para la finalidad hipotecaria y de fondos de pensiones. Algunos desarrollos recientes en el ámbito europeo tienden a diferenciar valor de mercado (el valor en un momento del tiempo) y valor hipotecario (el valor sostenible en el tiempo). Aunque formalmente la Orden de 1994 basaba el cálculo del valor de tasación en el valor de mercado, la obligación de utilizar una metodología estricta y rigurosa basada en el principio de prudencia conducía al cálculo de un valor de tasación equiparable al valor hipotecario.

Para subsanar este problema más formal que material se ha introducido en la Orden el valor hipotecario como base para la obtención del valor de tasación de bienes inmuebles para las finalidades hipotecaria y de fondos de pensiones, haciendo explícitas algunas prácticas destinadas a respetar el principio de prudencia. En todo caso, debe subrayarse que estas modificaciones no suponen en modo alguno una ruptura en las normas de cálculo del valor de tasación, sino tan sólo un ajuste aclaratorio inscrito en la voluntad general de continuidad que inspira la Orden.

b) *La adaptación del cálculo del valor de tasación y su formalización a la legislación aprobada recientemente. En efecto desde la entrada en vigor de la Orden de 1994 se han aprobado nuevas normas que afectan directa o indirectamente a la misma. Entre ellas destacan la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro, el Real Decreto-Ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y supervisión de los seguros privados y el Real Decreto 845/1999, de 21 de mayo, de modificación parcial del Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva en relación con las sociedades y fondos de inversión inmobiliarias y se disponen otras medidas financieras.*

c) *La introducción de las mejoras de tipo técnico y formal fruto de la experiencia en la aplicación práctica de la Orden de 1994, tanto por parte de los organismos supervisores como de las entidades y de las sociedades y servicios de tasación.*

La Orden consta de 88 artículos, cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales. Los artículos se estructuran en cuatro títulos y éstos en capítulos y secciones.

El Título I contiene las disposiciones generales: el ámbito, principios y definiciones; las comprobaciones mínimas y documentación disponible; los condicionantes y advertencias, tanto generales como específicas, y en general todas aquellas cuestiones que el tasador ha de tener en cuenta tanto en el ámbito técnico como en el formal.

El Título II contiene las disposiciones técnicas encaminadas a la determinación del valor de tasación de los distintos objetos de valoración y para las distintas finalidades. Para ello se regulan los distintos métodos técnicos de valoración y la valoración de los distintos bienes y derechos. Todo su contenido está basado en el principio de prudencia y el principio de sostenibilidad para aquellos valores con efectos a lo largo del tiempo.

El Título III contiene las disposiciones formales encaminadas a la elaboración del informe y certificado en los que se formalizará el correspondiente valor de tasación. Para ello se establece una única estructura con una serie de apartados mínimos que el tasador tendrá que cumplimentar según cual sea el objeto de la valoración. Todo su contenido está basado en el principio de transparencia en el sentido de que los documentos y datos manejados por el tasador para el cálculo de los valores han de estar a disposición del supervisor correspondiente.

El Título IV contiene una serie de disposiciones cuyo ámbito de aplicación se limita a la valoración para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras y para la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

La presente Orden se dicta en uso de las habilitaciones normativas señaladas en el artículo 37.4 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; el artículo 74.5 del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre,

reguladora de las instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre (según la redacción dada en el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo); el artículo 50.10 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (aprobado por Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre) y el artículo 37.1 del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones (aprobado por el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre).

Posteriormente, la orden EHA 3011/2007, de 4 de octubre, realiza en un artículo único 36 modificaciones sobre la orden ECO 805/2003, aunque sin variar la filosofía de la misma. Dichas modificaciones quedan reflejadas en los siguientes puntos:

- Uno. Nueva redacción del artículo 2, dejando fuera el concepto de valor razonable.
- Dos. Nueva definición de *Valor Máximo Legal*, contenida en el artículo 4.
- Tres. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 5.
- Cuatro. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 8.
- Cinco. Se añade un apartado 3 al artículo 8.
- Seis. Nueva redacción del apartado 1d) del artículo 10.
- Siete. Nueva redacción del apartado 2 del artículo 10.
- Ocho. Nueva redacción del artículo 11.
- Nueve. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 14.
- Diez. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 32.
- Once. Nuevo título y nueva redacción del primer párrafo del artículo 45.
- Doce. Nuevo título y nueva redacción del primer párrafo del artículo 46.
- Trece. Nueva redacción del artículo 47.
- Catorce. Nueva redacción del apartado c) del artículo 49.
- Quince. Nueva redacción del apartado 1a) del artículo 53.
- Dieciséis. Nueva redacción del apartado 1a) del artículo 54.
- Diecisiete. Nueva redacción del apartado 2º letra c del artículo 56.
- Dieciocho. Nueva redacción del apartado a) del artículo 58.
- Diecinueve. Nueva redacción del apartado 1d) del artículo 63.
- Veinte. Nueva redacción de la letra c) del artículo 67.

- Veintiuno. Nueva redacción de la letra a) del apartado primero del artículo 70.
- Veintidós. Nueva redacción de la letra a) del apartado tercero del artículo 70.
- Veintitrés. Nueva redacción del apartado primero del artículo 78.
- Veinticuatro. Nueva redacción de la letra a) del segundo apartado del artículo 78.
- Veinticinco. Nueva redacción del párrafo segundo del artículo 79.
- Veintiséis. Nueva redacción del artículo 80.
- Veintisiete. Nueva redacción del artículo 81.
- Veintiocho. Nueva redacción del artículo 82.
- Veintinueve. Nueva redacción del artículo 83.
- Treinta. Nueva redacción del artículo 84.
- Treinta y uno. Nueva redacción del artículo 86.
- Treinta y dos. Nueva redacción de la letra b) del artículo 88.
- Treinta y tres. Creación de un nuevo capítulo III, Determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones.
- Treinta y cuatro. Nueva redacción del primer párrafo de la Disposición adicional Cuarta.
- Treinta y cinco. Se añade un segundo párrafo a la Disposición Final Primera.

Hay que añadir una disposición derogatoria única, que dice lo siguiente:

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente norma.

2. Queda derogada expresamente la Disposición transitoria única de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Mediante la complementariedad de estas dos órdenes, tendremos acotadas las directrices en cuanto a actuar en la valoración de los bienes inmuebles.