

Norma ECO/805/2003 de Valoraciones Hipotecarias

Objeto de esta norma.

Regular el régimen jurídico de:

- > Garantía hipotecaria de créditos o préstamos.
- > Cobertura de las provisiones técnicas de entidades aseguradoras.
- > Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.
- > Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

Norma ECO/805/2003:

- **Principios**
- **Documentación mínima**
- **Comprobaciones mínimas**
- **Identificación registral**
- **Ocupación del inmueble**
- **Métodos de valoración**
- **Advertencias**
- **Condicionantes**
- **Informe de valoración**

Principios:

Principio de mayor y mejor uso,

según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades físicas y legales, al económicamente más aconsejable.

Principios:

Principio de proporcionalidad,

según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

Principios:

Principio de temporalidad,

según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Principios:

Principio de transparencia,

según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

Superficie utilizable o computable

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:

Cuando no sea posible comprobar la superficie del elemento del edificio, se utilizará su superficie registral.

Superficie utilizable o computable

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:

Cuando se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin ppzc podrá también utilizarse la superficie registral con partes comunes si la relación entre ésta y la comprobada es razonable a juicio del tasador.

Superficie utilizable o computable

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:

Cuando la superficie comprobada sea superior a la registral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

Superficie utilizable o computable

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:

En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del 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.

Superficie utilizable o computable

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:

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.

Comprobaciones mínimas:

- > Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular, comprobando si su superficie y características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada, así como la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

Comprobaciones mínimas:

- > El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.
- > En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.
- > El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.
- > La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente.

Documentación necesaria:

Todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración:

- Certificación registral acreditativa de la titularidad y las cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración.

Documentación necesaria:

Todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración:

- 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.
- Fotocopia del libro del Registro de la Propiedad. (Nota literal)

Documentación necesaria:

Todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración:

- Fotocopia de escritura de propiedad.
- Documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Documentación necesaria:

En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que permita determinar el precio máximo legal en venta o alquiler.

En el caso de inmuebles arrendados, el contrato de arrendamiento y el último recibo de la renta abonado.

Condicionantes a una valoración.

Para que el valor de tasación pueda ser utilizado para alguna de las finalidades indicadas en la Orden ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

¿Cuándo debemos condicionar?

Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones mínimas indicadas.

Condicionantes a una valoración.

Para que el valor de tasación pueda ser utilizado para alguna de las finalidades indicadas en la Orden ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

¿Cuándo debemos condicionar?

Cuando estando cedido el uso del inmueble, no se haya dispuesto del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales del arrendamiento.

Condicionantes a una valoración.

Para que el valor de tasación pueda ser utilizado para alguna de las finalidades indicadas en la Orden ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

¿Cuándo debemos condicionar?

Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y no se haya podido calcular su valor máximo legal.

Condicionantes a una valoración.

Para que el valor de tasación pueda ser utilizado para alguna de las finalidades indicadas en la Orden ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

¿Cuándo debemos condicionar?

Cuando existan dudas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar o sobre la existencia de características del mismo utilizadas en la tasación que afecten al valor.

Condicionantes a una valoración.

Para que el valor de tasación pueda ser utilizado para alguna de las finalidades indicadas en la Orden ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

¿Cuándo debemos condicionar?

Ante cualquier circunstancia que afecte al Valor de Tasación indicado en el informe.

Advertencias a una valoración.

Advertiremos una valoración siempre que se tenga dudas sobre alguno de los aspectos técnicos utilizados en el informe pero éstos no influyan en el valor del mismo.

¿Cuándo advertiremos?

Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral.

Advertencias a una valoración.

Advertiremos una valoración siempre que se tenga dudas sobre alguno de los aspectos técnicos utilizados en el informe pero éstos no influyan en el valor del mismo.

¿Cuándo advertiremos?

Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente.

Advertencias a una valoración.

Advertiremos una valoración siempre que se tenga dudas sobre alguno de los aspectos técnicos utilizados en el informe pero éstos no influyan en el valor del mismo.

¿Cuándo advertiremos?

Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada.

Advertencias a una valoración.

Advertiremos una valoración siempre que se tenga dudas sobre alguno de los aspectos técnicos utilizados en el informe pero éstos no influyan en el valor del mismo.

¿Cuándo advertiremos?

Ante cualquier circunstancia relevante que no afecte al Valor de Tasación indicado en el informe.