

MINISTERI D'AFERS EXTERIORS

7250 *RESOLUCIÓ de 25 de març de 2003, de la Secretaria General Tècnica, relativa a l'Acord multilateral M-129 en virtut de la secció 1.5.1 de l'ADR (publicat en el «Butlletí Oficial de l'Estat» núm. 33, de 7 de febrer de 2003), relatiu a l'aprovació de l'homologació de tot tipus de vehicles de conformitat amb el Reglament ECE núm. 105 modificat per la sèrie d'esmenes 01, fet a Madrid el 27 de novembre de 2002. («BOE» 85, de 9-4-2003.)*

NÚMERO D'ORDRE M-129.
ACORD MULTILATERAL M129

En virtut de la secció 1.5.1 de l'ADR, relatiu a l'aprovació de l'homologació de tipus de vehicles de conformitat amb el Reglament ECE núm. 105, modificat per la sèrie d'esmenes 01

Com a excepció al que disposa l'apartat 1.6.5.4 i 9.1.1.3 i en les subseccions 9.1.2.1 i 9.1.2.2, l'autoritat competent d'un país signatari del present acord multilateral pot expedir un certificat d'aprovació d'un vehicle complet o completat matriculat o utilitzat per primera vegada entre l'1 de gener de 2003 i l'1 de juliol de 2003 que hagi estat objecte d'una homologació de tipus abans del 31 de desembre de 2002 de conformitat amb el Reglament ECE núm. 105, modificat per la Sèrie d'esmenes 01, o amb les disposicions corresponents de la Directiva 98/91/CE.

Aquest certificat d'aprovació ha de ser acceptat durant el seu període de validesa per les autoritats competents de les altres parts contractants signatàries del present acord multilateral.

El present acord s'aplica als transports entre les parts contractants de l'ADR que l'hagin signat mentre els vehicles objecte d'homologació de tipus romanguin en servei, llevat que sigui revocat per un dels signataris, cas en què continua sent aplicable únicament als transports entre les parts contractants que l'hagin signat i no l'hagin revocat, al seu territori.

Madrid, 27 de novembre de 2002.

L'autoritat competent de l'ADR a Espanya, Juan Miguel Sánchez García,
director general de Transports per Carretera.

Països signants

Alemanya.
Eslovàquia.
Espanya.
Finlàndia.
França.
Noruega.
Regne Unit.

Es fa públic per a coneixement general.—Madrid, 25 de març de 2003. El secretari general tècnic, Julio Núñez Montesinos.

MINISTERI D'ECONOMIA

7253 *ORDRE ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. («BOE» 85, de 9-4-2003.)*

La present Ordre estableix normes per calcular el valor de taxació de béns immobles i de determinats drets reals per a les finalitats previstes en el seu àmbit d'aplicació, així com per elaborar informes i certificats en què s'ha de formalitzar. Aquestes normes, continuant en la línia del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació, pretenen potenciar la qualitat tècnica i formal de les valoracions amb l'objectiu últim de protegir més i millor els interessos de tercers en la seva condició d'inversors o assegurats. Convé recordar que aquesta Ordre no conté cap disposició de tipus subjectiu relacionada amb la capacitat per taxar ni per designar el taxador, que es regeix per les normes reglamentàries corresponents segons la finalitat de la taxació.

El càlcul i la formalització del valor de taxació estava regulat per l'Ordre de 30 de novembre de 1994 sobre normes de valoració de béns immobles per a determinades entitats financeres. Aquesta disposició, que ara es deroga, era l'últim exponent d'una regulació l'origen de la qual és la Llei de la regulació del mercat hipotecari. L'Ordre de 1994 ha contribuït de manera decisiva a perfeccionar el funcionament del mercat de taxació per a finalitats financeres.

Amb tot, s'ha considerat aconsellable substituir-la per un nou text. Els motius per a aquest canvi normatiu són bàsicament tres:

a) L'aclariment terminològic d'alguns aspectes relacionats amb la valoració de béns immobles per a la finalitat hipotecària i de fons de pensions. Alguns desenvolupaments recents en l'àmbit europeu tendeixen a diferenciar valor de mercat (el valor en un moment del temps) i valor hipotecari (el valor sostenible en el temps). Encara que formalment l'Ordre de 1994 basava el càlcul del valor de taxació en el valor de mercat, l'obligació d'utilitzar una metodologia estricta i rigorosa basada en el principi de prudència conduïa al càlcul d'un valor de taxació equiparable al valor hipotecari. Per solucionar aquest problema més formal que material s'ha introduït a l'Ordre el valor hipotecari com a base per obtenir el valor de taxació de béns immobles per a les finalitats hipotecària i de fons de pensions, i s'han fet explícites algunes pràctiques destinades a respectar el principi de prudència. En tot cas, cal subratllar que aquestes modificacions no suposen de cap manera una ruptura en les normes de càlcul del valor de taxació, sinó tan sols un ajust explicatiu inscrit en la voluntat general de continuïtat que inspira l'Ordre.

b) L'adaptació del càlcul del valor de taxació i la seva formalització a la legislació aprovada recentment. En efecte, des de l'entrada en vigor de l'Ordre de 1994 s'han aprovat noves normes que l'afecten directament o indirectament. Entre aquestes destaquen la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions; la Llei 46/1998, de 17 de desembre, sobre introducció de l'euro; el Reial decret llei 14/1999, de 17 de setembre, sobre signatura electrònica; el Reial decret 2486/1998, de 20 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, i el Reial decret 845/1999, de 21 de maig, de modificació parcial del Reial decret 1393/1990, de 2 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la

Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva en relació amb les societats i fons d'inversió immobiliàries i es disposen altres mesures financeres.

c) La introducció de les millores de tipus tècnic i formal fruit de l'experiència en l'aplicació pràctica de l'Ordre de 1994, tant per part dels organismes supervisors com de les entitats i de les societats i serveis de taxació.

L'Ordre consta de 88 articles, cinc disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i tres disposicions finals. Els articles s'estructuren en quatre títols i aquests, en capítols i seccions.

El títol I conté les disposicions generals: l'àmbit, principis i definicions; les comprovacions mínimes i documentació disponible; els condicionants i advertències, tant generals com específiques, i en general totes les qüestions que el taxador ha de tenir en compte tant en l'àmbit tècnic com en el formal.

El títol II conté les disposicions tècniques encaminades a determinar el valor de taxació dels diferents objectes de valoració i per a les diferents finalitats. Per a això es regulen els diferents mètodes tècnics de valoració i la valoració dels diferents béns i drets. Tot el contingut està basat en el principi de prudència i el principi de sostenibilitat per als valors amb efectes al llarg del temps.

El títol III conté les disposicions formals encaminades a l'elaboració de l'informe i el certificat en què es formalitza el valor de taxació corresponent. Per a això s'estableix una única estructura amb una sèrie d'apartats mínims que el taxador ha d'emplenar segons quin sigui l'objecte de la valoració. Tot el contingut està basat en el principi de transparència en el sentit que els documents i les dades manejades pel taxador per calcular els valors han d'estar a disposició del supervisor corresponent.

El títol IV conté una sèrie de disposicions l'àmbit d'aplicació de les quals es limita a la valoració per cobrir les provisions tècniques de les entitats asseguradores i per determinar el patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries.

Aquesta Ordre es dicta en ús de les habilitacions normatives assenyalades a l'article 37.4 del Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari; l'article 74.5 del Reglament de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, aprovat pel Reial decret 1393/1990, de 2 de novembre (segons la redacció feta al Reial decret 686/1993, de 7 de maig); l'article 50 del Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades (aprovat pel Reial decret 2486/1998, de 20 de novembre) i l'article 37.1 del Reglament de plans i fons de pensions (aprovat pel Reial decret 1307/1988, de 30 de setembre).

En virtut d'això, dispo:

TÍTOL I

Disposicions generals

CAPÍTOL I

Àmbit, principis i definicions

Article 1. *Objecte.*

Aquesta Ordre té per objecte regular el règim jurídic al qual s'ha d'ajustar el càlcul del valor de taxació de béns immobles i determinats drets, així com l'elaboració dels informes i certificats en què es formalitzi, sempre que aquest càlcul es faci per a alguna de les finalitats integrants del seu àmbit d'aplicació.

Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

Aquesta Ordre és aplicable sempre que el valor de taxació s'utilitzi per a alguna de les finalitats següents:

a) Garantia hipotecària de crèdits o préstecs que formin o hagin de formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats, promotors i constructors a què es refereix l'article segon del Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

b) Cobertura de les provisions tècniques de les entitats asseguradores exigida al Reial decret 2486/1998, de 20 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.

c) Determinació del patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries regulades al Reial decret 1393/1990, de 2 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva.

d) Determinació del patrimoni immobiliari dels fons de pensions que regula el Reial decret 1307/1988, de 30 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de plans i fons de pensions.

Article 3. *Principis.*

1. Les entitats de crèdit que disposin de serveis de taxació i les societats de taxació homologades quan valorin per a qualsevol de les finalitats integrades a l'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordre ho han de fer aplicant, en els termes que estableix la mateixa Ordre, els principis següents:

a) Principi d'anticipació, segons el qual el valor d'un immoble que estigui en explotació econòmica és funció de les expectatives de renda que previsiblement proporcionarà en el futur.

b) Principi de finalitat segons el qual la finalitat de la valoració condiona el mètode i les tècniques de valoració que s'han de seguir. Els criteris i mètodes de valoració utilitzats han de ser coherents amb la finalitat de la valoració.

c) Principi de més gran i més bon ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos és el que resulti de destinar-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, és el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir-ne el valor més alt.

d) Principi de probabilitat, segons el qual davant de diversos escenaris o possibilitats d'elecció raonables s'escullen els que es considerin més probables.

e) Principi de proporcionalitat, segons el qual els informes de taxació s'han d'elaborar amb l'amplitud adequada tenint en compte la importància i l'ús de l'objecte de valoració, així com la seva singularitat en el mercat.

f) Principi de prudència, segons el qual, davant de diversos escenaris o possibilitats d'elecció igualment probables, s'escull el que doni com a resultat un valor de taxació més baix.

Aquest principi és aplicable obligatòriament quan el valor de taxació s'utilitzi per a alguna de les finalitats assenyalades a l'article 2.a), b) i d) d'aquesta Ordre.

g) Principi de substitució, segons el qual el valor d'un immoble és equivalent al d'altres actius de característiques similars substituïts d'aquell.

h) Principi de temporalitat, segons el qual el valor d'un immoble és variable al llarg del temps.

i) Principi de transparència, segons el qual l'informe de valoració d'un immoble ha de contenir la informació

necessària i suficient per comprendre'l fàcilment i ha de detallar les hipòtesis i la documentació utilitzades.

j) Principi del valor residual, segons el qual el valor atribuïble a cada un dels factors de producció d'un immoble és la diferència entre el valor total de l'esmentat actiu i els valors atribuïbles a la resta dels factors.

2. Els principis recollits a l'apartat anterior s'han d'emprar com a criteris d'interpretació i, si s'escau, d'integració de les normes d'aquesta Ordre.

Article 4. *Definicions.*

Als efectes d'aquesta Ordre s'han de fer servir les definicions següents:

Actualització d'una taxació. És tota revisió d'una taxació anterior emesa per la mateixa entitat taxadora abans de transcórrer dos anys des de la data d'emissió en la qual amb referència a la taxació anterior es modifiquin les advertències, els condicionants o qualsevol dels valors que hi constin. Aquest termini és de tres anys per a la finalitat que preveu l'article 2.b) (Àmbit d'aplicació), d'acord amb el que estableix l'article 84.1 d'aquesta Ordre.

Antiguitat. És el nombre d'anys transcorreguts entre la data de construcció d'un immoble o la de l'última rehabilitació integral, i la data de la valoració.

Comparables. Són immobles que es consideren similars a l'immoble objecte de valoració o adequats per aplicar-hi l'homogeneïtzació, tenint en compte la seva localització, ús, tipologia, superfície, antiguitat, estat de conservació, o una altra característica física rellevant per a aquesta finalitat.

Compromís de compra a termini d'immobles. És un contracte en virtut del qual els contractants es comprometen a la compravenda d'un immoble, a un preu predeterminat, i en una data concreta.

Depreciació física. És la pèrdua que experimenta el valor de reposició brut (VRB) d'un bé en funció de la seva antiguitat, estat de conservació i durada dels seus components.

Depreciació funcional. És la pèrdua que experimenta el valor de reposició brut (VRB) d'un bé atenent la seva adaptació defectuosa a la funció a la qual es destina. Comprèn les pèrdues produïdes a l'immoble per obsolescència, disseny, manca d'adaptació al seu ús, etc.

Edifici. És qualsevol tipus de construcció, sòlida, durable i apta per contenir un o diversos espais destinats a l'exercici de qualsevol activitat.

Edifici destinat a un ús determinat (residencial, d'oficines, etcètera). És qualsevol edifici en el qual la superfície sobre rasant destinada a un ús determinat és igual o superior a dos terços de la superfície total sobre rasant del mateix edifici.

Edifici en construcció. És tota obra de nova edificació iniciada i no acabada que compti amb la llicència corresponent i es realitzi d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent.

Edifici en projecte. És qualsevol tipus de construcció (obra nova o rehabilitació) que es realitzarà sobre un terreny o finca determinada d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent. A aquests efectes, s'entenen com a obres de rehabilitació les que compleixin els requisits assenyalats a la definició d'immoble en rehabilitació.

Elements comuns d'un edifici. Són tots els espais que, no sent d'ús privatiu, hagin de ser tinguts en compte a l'efecte de còmput de superfície.

Element d'un edifici. És tota unitat física, funcional o registral, que formi part d'un edifici compost per més unitats destinades al mateix ús o a altres usos i que sigui susceptible de venda individualitzada.

Elements especulatiu. Són les dades, ofertes o escenaris que fins i tot sent rellevants per determinar el valor de mercat portin causa, o bé d'un comportament lligat a la intenció d'un operador de beneficiar-se a curt termini amb les fluctuacions en els preus dels actius immobiliaris, o bé d'expectatives de canvi d'ús o edificabilitat, o bé d'altres factors extraordinaris (com ara noves infraestructures o inversions que impliquin una revaloració dels immobles) la futura presència dels quals no estigui assegurada.

Entitat taxadora. Les societats de taxació homologades i inscrites al Registre especial del Banc d'Espanya, així com, respecte a les valoracions que tinguin com a finalitat l'esmentada a la lletra a) de l'article 2, els serveis de taxació d'entitats de crèdit homologats i inscrits al Registre especial del Banc d'Espanya.

Entorn. És l'espai d'amplitud adequada i amb característiques homogènies tant físiques com estructurals on s'ubica l'immoble objecte de valoració.

Finca rústica. El terreny de nivell urbanístic II que es dediqui o es pugui dedicar a l'exercici d'una activitat agrària.

Homogeneïtzació de preus d'immobles comparables. És un procediment pel qual s'analitzen les característiques de l'immoble que es taxa en relació amb altres de comparables, per tal de deduir, per comparació entre les seves similituds i diferències, un preu de compravenda o una renda homogeneïtzada per a aquell.

Infraestructures exteriors del terreny. Són les necessàries per dotar el terreny dels serveis urbanístics exigits per a la seva consideració com a sòl urbà d'acord amb la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Immoble en rehabilitació. És qualsevol edifici o element d'edifici en què s'hagin iniciat obres que compleixin els requisits següents:

- Que comptin amb la llicència corresponent.
- Que es duguin a terme d'acord amb un projecte visat pel col·legi professional corresponent.
- Que, alterant-ne o no els elements estructurals, impliquin el condicionament d'almenys el 50 per 100 de la seva superfície edificada abans de l'inici de les obres.

A aquests efectes es consideren obres de condicionament les destinades a millorar les condicions d'habitabilitat d'un edifici mitjançant la substitució, la restauració o la modernització dels seus diferents elements constructius i instal·lacions, i les que tinguin per objecte alterar substancialment la morfologia de l'edificació, ampliar o no la superfície edificada.

- Que el cost pressupostat de les obres arribi almenys al 50 per 100 del valor de reposició brut de l'edificació (exclòs el valor del terreny).

Quan la valoració es refereixi a un edifici complet i s'estigui reformant parcialment, la definició precedent es pot aplicar a la part afectada per les obres quan aquestes arribin com a mínim a una planta completa.

Immoble lligat a una activitat econòmica. És qualsevol edifici, o element d'edifici, d'ús monovalent que està o pot estar vinculat a una explotació econòmica. Entre altres, s'hi inclouen els tipus següents:

- Edificis i instal·lacions industrials, fabrils i de producció agrària.
- Centres de transport, aparcaments i edificacions o instal·lacions lligades al servei de transport.
- Immobles hotelers, en les diverses categories i tipologies.
- Hospitals i altres instal·lacions de caràcter sanitari.
- Instal·lacions recreatives, esportives i d'espectacles.
- Centres d'ensenyament i altres instal·lacions culturals.

- g) Centres d'equipament social.
- h) Residències estudiantils, per a la tercera edat o similars.

Instal·lacions polivalents. Són les instal·lacions que, havent estat concebudes o instal·lades per a un ús concret, permeten, segons el parer del taxador, fer-se servir per a altres usos permesos.

En cap cas s'entenen com a instal·lacions polivalents aquelles amb característiques i elements constructius que limitin o dificultin usos diferents als existents, com són les cambres cuirassades; cambres frigorífiques; instal·lacions de bugaderia, cuina i de serveis específics en establiments d'hoteleria.

Localitat. És el nucli urbà on hi ha l'immoble objecte de valoració.

Mercat local. L'immobiliari de l'entorn urbà o rural homogeni (barri, pedania, localitat, comarca) on hi hagi l'immoble (edifici, element d'edifici, finca rústica o terreny) o, quan el seu ús o les seves característiques no permetin disposar de comparables en aquesta àrea, el mercat immobiliari sectorial (oficines, centres comercials, hotels, explotació agrària del cultiu dominant corresponent) sempre que sigui representatiu per comparar-lo dins del territori nacional.

Nivells urbanístics del terreny. A l'efecte de la seva taxació els terrenys es classifiquen en els nivells següents:

Nivell I. Inclou tots els terrenys que no pertanyin al nivell II.

Nivell II. Inclou els terrenys classificats com a no urbanitzables en què no es permeti edificar per a usos diferents de la seva naturalesa agrícol·la, forestal, ramadera o que estiguin lligats a una explotació econòmica permesa per la normativa vigent.

També s'hi inclouen els terrenys classificats com a urbanitzables que no estiguin inclosos en un àmbit de desenvolupament del planejament urbanístic o que, estant-ho, no s'hi hagin definit les condicions per al seu desenvolupament.

Opció de compra. És un contracte en virtut del qual un venedor atorga el dret a comprar un immoble, a un preu predeterminat, i en una data o un termini concret.

Protecció pública. És qualsevol règim legal que limiti el preu de venda o lloguer de l'immoble objecte de valoració.

Sòl urbà, sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable. S'han de fer servir les definicions establertes a la legislació vigent sobre règim del sòl i ordenació urbanística.

Superfície comprovada. És l'àrea mesurada pel taxador tenint en compte les definicions de superfície útil o construïda i el corresponent plànol delimitat.

Superfície construïda amb parts comunes. És la superfície construïda sense parts comunes més la part proporcional que li correspongui segons la seva quota a la superfície dels elements comuns de l'edifici.

Superfície construïda sense parts comunes. És la superfície útil, sense excloure la superfície ocupada pels elements interiors esmentats a la dita definició i incloent-hi els tancaments exteriors al 100 per 100 o al 50 per 100, segons es tracti, respectivament, de tancaments de façana o mitgers, o de tancaments compartits amb altres elements del mateix edifici.

Superfície útil. És la superfície del sòl delimitat pel perímetre definit per la cara interior dels tancaments externs d'un edifici o d'un element d'un edifici, incloent-hi la meitat de la superfície del sòl dels seus espais exteriors d'ús privatius coberts (com ara terrasses, balcons i estenedors, porxos, molls de càrrega, voladissos, etc.), mesurada sobre la projecció horitzontal de la coberta.

No es considera superfície útil la superfície ocupada en planta per tancaments interiors fixos, pels elements

estructurals verticals, i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior als 100 centímetres quadrats i la superfície del sòl amb una altura lliure inferior a 1,5 metres.

Tampoc no es considera superfície útil l'ocupada pels espais exteriors no coberts.

Superfície utilitzable o computable. És la superfície utilitzada en les taxacions per determinar els valors tècnics.

Taxador. El professional que, de conformitat amb el que preveuen les normes aplicables a cada tipus de taxació, ha de subscriure necessàriament l'informe de taxació.

Valor de mercat o venal d'un immoble (VM). És el preu al qual es podria vendre l'immoble, mitjançant un contracte privat entre un venedor voluntari i un comprador independent en la data de la taxació en el cas que el bé s'hagi ofert públicament al mercat, que les condicions del mercat permetin disposar-ne de manera ordenada i que es disposi d'un termini normal, tenint en compte la naturalesa de l'immoble per negociar la venda.

A aquest efecte es considera:

a) Que entre venedor i comprador no hi ha d'haver cap vinculació prèvia, i que cap dels dos no té un interès personal o professional en la transacció aliè a la causa del contracte.

b) Que l'oferta pública al mercat comporta tant la realització d'una comercialització adequada al tipus de bé de què es tracti, com l'absència d'informació privilegiada en qualsevol de les parts intervinents.

c) Que el preu de l'immoble és conseqüent amb l'oferta pública esmentada i que reflecteix en una estimació raonable el preu (més probable) que s'obtidria en les condicions del mercat existents en la data de la taxació.

d) Els impostos no s'inclouen en el preu. Tampoc no s'hi inclouen les despeses de comercialització.

Valor de l'immoble per a la hipòtesi d'edifici acabat. És el valor que previsiblement pot assolir un edifici en projecte, construcció o rehabilitació en la data d'acabament, si es construeix en els terminis estimats i amb les característiques tècniques contingudes en el projecte d'edificació o rehabilitació.

Valor de reposició (VR) o cost de reposició o de renovació pot ser: brut o a nou i net o actual.

El valor de reposició brut o a nou (VRB) d'un immoble és la suma de les inversions que serien necessàries per construir, en la data de la valoració, un altre immoble de les mateixes característiques (capacitat, ús, qualitat, etc.) però utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

El valor de reposició net o actual (VRN) és el resultat de deduir del VRB la depreciació física i funcional de l'immoble en la data de la valoració.

Valor de taxació (VT). És el valor que aquesta Ordre estableix com a tal per a cada tipus d'immoble o dret que s'ha de valorar. Aquest valor és el valor jurídic o amb efectes jurídics per a les finalitats integrants de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordre.

Valor hipotecari o valor a l'efecte de crèdit hipotecari (VH). És el valor de l'immoble determinat per una taxació prudent de la futura possibilitat de comerciar amb l'immoble, tenint en compte els aspectes duradors a llarg termini d'aquesta, les condicions del mercat normals i locals, el seu ús en el moment de la taxació i els seus usos alternatius corresponents.

En la determinació a què es refereix l'apartat anterior, no s'hi inclouen els elements especulatiu.

Valor màxim legal (VML). És el preu màxim de venda d'un habitatge subjecte a protecció pública establert a la normativa específica que li sigui aplicable.

Valor per comparació, valor per actualització, valor residual. És el valor obtingut mitjançant l'aplicació dels mètodes tècnics de comparació, actualització de rendes i residual, respectivament.

Valoració intermèdia d'obra. És qualsevol de les valoracions que s'emeten posteriorment a la taxació inicial i durant la construcció o rehabilitació d'un element o edifici, en què es reflecteix l'avenç de les obres i el percentatge de l'obra executada i qualsevol altra circumstància de la construcció que pugui afectar el valor de taxació. La seva emissió no implica l'actualització dels valors continguts a la valoració inicial.

Habitatge per a primera residència. És aquell que per les seves característiques i ubicació té com a destinació més probable l'ús com a habitatge habitual, independentment de la destinació actual.

Habitatge per a segona residència. És aquell que per les seves característiques i ubicació té com a destinació més probable l'ús com a residència temporal, independentment de la destinació actual.

Vida útil. És el termini durant el qual un immoble està en condicions de ser usat per a la finalitat a què es destina. És total si es calcula des del moment de la construcció o última rehabilitació integral i és residual si es calcula des de la data de la taxació.

Article 5. Superfície utilitzable o computable.

1. Per calcular el valor d'un edifici o d'un element d'un edifici s'ha de fer servir sempre la superfície comprovada pel taxador. A més, s'han de tenir en compte les especificacions següents:

a) Quan no sigui possible comprovar la superfície de l'edifici o element de l'edifici, se n'ha d'utilitzar la superfície registral.

b) En el cas d'elements d'edificis en què s'hagi pogut comprovar la superfície útil o la construïda sense parts comunes, també es pot utilitzar la superfície registral amb parts comunes, encara que aquesta última no s'hagi pogut comprovar, sempre que hi hagi una dificultat operativa especial per a la comprovació degudament justificada pel taxador, no hi hagi dubte raonable sobre la naturalesa d'aquesta superfície registral i la relació entre aquesta i la superfície comprovada sigui raonable segons el parer del taxador.

c) Quan la superfície comprovada sigui superior a la registral o quan es tracti d'un edifici que no tingui declaració d'obra nova inscrita, la seva adopció requereix que es verifiqui que s'adequa a la normativa urbanística aplicable.

d) En el cas que la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'edifici o element d'un edifici superi el 15 per 100 de la superfície total d'aquest, aquella superfície s'ha de mesurar separatament i s'ha de valorar amb preu unitari diferent la superfície dels espais exteriors. També s'han de valorar amb preu unitari diferent els espais exteriors no coberts i els que pel seu ús, característiques constructives i funcionals es consideri que tenen valors independents. El conjunt d'aquestes superfícies ha de ser objecte de justificació i s'han d'indicar els criteris següents.

e) A l'efecte de calcular-ne el valor màxim legal, en els habitatges subjectes a protecció pública s'ha de prendre com a superfície la consignada a la cèdula de qualificació corresponent.

2. Per calcular el valor d'un terreny o d'una finca rústica s'ha d'utilitzar com a superfície la comprovada pel taxador. Quan la comprovació no sigui viable s'ha

de fer servir la més petita entre la superfície registral i la cadastral.

Sense perjudici del que assenyalava el paràgraf anterior, es pot utilitzar la més gran entre la superfície registral i la cadastral sempre que, una vegada fetes les estimacions oportunes, es justifiqui expressament i raonadament d'una manera destacada.

Article 6. Expressió dels valors.

1. Els valors dels béns immobles i drets objecte de valoració s'han de reflectir en un informe i, si s'escau, en un certificat de taxació per a l'elaboració del qual cal atènyer-se al que preveu el títol III d'aquesta Ordre.

2. Aquests valors s'han d'expressar en la moneda de curs legal del país on es localitzin els béns o l'objecte dels drets. Si la moneda no és l'euro, els valors als quals es refereix l'apartat anterior també s'han d'expressar en euros utilitzant com a tipus de canvi els publicats oficialment en la data de la taxació o, si s'escau, en el dia anterior més pròxim.

CAPÍTOL II

Comprovacions i documentació

Article 7. Comprovacions mínimes.

1. Per determinar el valor de taxació s'han de fer les comprovacions necessàries per conèixer les característiques i la situació real de l'objecte de la valoració, i s'ha d'utilitzar el contingut de la documentació assenyalada a l'article 8 d'aquesta Ordre.

2. Entre les comprovacions a què es refereix l'apartat anterior, s'hi inclouen almenys les següents:

a) La identificació física de l'immoble, mitjançant la localització i la inspecció ocular per part d'un tècnic competent, comprovant si la superfície i altres característiques coincideixen amb la descripció que consti a la documentació utilitzada per fer la taxació, així com l'existència de servituds visibles i l'estat de construcció o conservació aparent.

b) L'estat d'ocupació de l'immoble i ús o explotació a què es destini.

c) En el cas d'habitatges, el règim de protecció pública.

d) El règim de protecció del patrimoni arquitectònic.

e) L'adequació de l'immoble al planejament urbanístic vigent i, si s'escau, l'existència del dret a l'aprofitament urbanístic que es valori.

Article 8. Documentació necessària.

1. Per calcular el valor de taxació, s'ha d'haver disposat prèviament de tots els documents que siguin necessaris per a una identificació completa de l'objecte de la valoració, tenint en compte el tipus de bé, la finalitat d'aquella, l'estat d'ocupació i construcció d'aquest i el mètode de valoració emprat.

Entre els documents als quals es refereix el paràgraf anterior, s'hi ha d'incloure la certificació registral acreditativa de la titularitat i càrregues de l'immoble, així com de la seva descripció completa, expedida dins dels tres mesos anteriors a la data de la valoració, o els seus equivalents legals en suports alternatius.

Això no obstant, en la valoració de béns per a la finalitat assenyalada a l'article 2.a) i en la valoració prèvia a la compra de béns per a la finalitat assenyalada a l'article 2.c) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, la certificació pot ser substituïda per original o còpia de nota

simple registral, expedida dins dels tres mesos anteriors a la data de valoració, que contingui almenys la titularitat i la descripció completa de l'immoble, inclosos, si s'escau, els drets reals i les limitacions del domini; o per fotocòpia del llibre de Registre de la Propietat, per fotocòpia d'escriptura de propietat, o per documents equivalents emesos per procediments telemàtics pel Registre de la Propietat.

2. A més del que assenyala l'apartat anterior, s'ha d'haver disposat del següent:

a) En el cas d'edificis en projecte que es valorin per a la hipòtesi d'edifici acabat, el seu projecte visat pel col·legi professional competent.

b) En el cas d'edificis en construcció o en rehabilitació que es valorin per a la hipòtesi d'edifici acabat, i a més del seu projecte visat pel col·legi professional corresponent, la llicència d'obra, l'última certificació de l'obra executada expedida per la direcció facultativa, així com el contracte d'execució de l'obra i el pressupost de contracta, si n'hi ha.

c) En el cas d'habitatges subjectes a protecció pública, cèdula de qualificació o document administratiu que acrediti o permeti determinar el preu màxim en venda o lloguer.

d) En el cas d'edificis (l'ús principal dels quals sigui l'habitatge) als quals es refereix l'article 2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, el document acreditatiu de l'expedició de l'assegurança de danys materials que preveu el seu article 19.1.c) (Assegurança de danys decenal).

e) En el cas d'immobles l'ús dels quals s'hagi cedit totalment o parcialment, el contracte d'arrendament o un altre títol d'ocupació, l'últim rebut de la renda abonat i també una certificació expedida pel propietari en la qual s'ha d'expressar amb claredat: cada una de les superfícies arrendades dins de la finca; la renda neta anual produïda en total i per cada una de les parts; l'estat d'ocupació de l'immoble; l'estat de pagament de les rendes vigents; les despeses imputables a l'immoble, amb indicació de les que s'han fet repercutir a l'ocupant durant l'últim any i la destinació de l'immoble.

A l'efecte de la finalitat indicada a l'article 2.a) d'aquesta Ordre, les dades a les quals es refereix el paràgraf anterior també han d'estar disponibles encara que no és necessària la certificació expedida pel propietari.

f) En immobles lligats a una explotació econòmica, els documents necessaris per calcular els fluxos a què es refereix l'article 27 (Fluxos de caixa en el mètode d'actualització) d'aquesta Ordre.

g) En el cas de finques rústiques, la documentació cadastral rellevant, la referent al seu règim d'explotació, així com, si s'escau, la del dret de reg i la del seu rendiment.

h) En el cas dels terrenys que es valorin atenent el seu aprofitament urbanístic o per a edificis en projecte, cèdula urbanística o certificat municipal o una altra documentació que permeti determinar-ne la classe de sòl i, si s'escau, el seu aprofitament urbanístic, condicions per al seu desenvolupament o documentació necessària per determinar-los.

i) En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal o elements d'edificis diferents d'habitatge o plaça de garatge, els estatuts de la comunitat de propietaris, document equivalent o certificació de l'administrador de la comunitat acreditativa de les limitacions del seu ús o altres circumstàncies contingudes als estatuts que puguin afectar el seu valor.

j) Els restants que siguin exigits per altres disposicions d'aquesta Ordre segons el mètode de valoració adoptat, el tipus d'immoble o la finalitat de taxació.

CAPÍTOL III

Condicionants i advertències

Article 9. *Valor de taxació condicionat.*

Llevat del que preveu l'article 14, perquè el valor de taxació calculat d'acord amb aquesta Ordre pugui ser utilitzat per a alguna de les finalitats assenyalades a l'article 2 (Àmbit d'aplicació), ha de ser expressat sense subjecció a cap condicionant.

Article 10. *Condicionants.*

1. Als efectes d'aquesta Ordre es considera que hi ha un condicionant en els casos següents:

a) Quan no s'hagin pogut dur a terme les comprovacions a les quals es refereix l'article 7.2 (Comprovacions mínimes), excepte en el cas de la que preveu la lletra d) de l'esmentat apartat, que només constitueix un condicionant quan afecti edificis complets o locals comercials.

b) Quan, estant cedit l'ús de l'immoble, no s'hagi disposat del contracte d'arrendament o un altre títol d'ocupació i de les condicions actuals de l'arrendament o cessió.

c) Quan l'immoble estigui subjecte a protecció pública i no se n'hagi pogut calcular el valor màxim legal.

d) Quan no s'hagi disposat, si s'escau, d'alguna de la documentació següent:

La documentació a què es refereixen els paràgrafs segon i tercer de l'article 8.1 (Documentació disponible) d'aquesta Ordre.

El projecte visat al qual es refereix l'article 8.2.a).

La llicència d'obra a la qual es refereix l'article 8.2.b).

Cèdula urbanística o documentació a la qual es refereix l'article 8.2.h) d'aquesta Ordre.

La de l'adscripció del dret de reg a la finca rústica a què es refereix l'article 8.2.g) quan aquesta es valori com a regadiu.

e) Quan no s'hagin pogut complir altres exigències previstes en aquesta Ordre, o es donin altres circumstàncies que impliquin dubtes raonats sobre la correcta identificació, física o registral, de l'immoble que cal taxar, o sobre l'existència de les característiques de l'immoble utilitzades en la taxació, que puguin afectar significativament el càlcul dels seus valors tècnics.

2. Quan la taxació s'efectuï als efectes del que disposa l'article 2.c) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, s'ha de condicionar el valor de taxació, quan el titular registral de l'immoble no coincideixi amb la institució que l'inclogui a efectes de càlcul del seu valor patrimonial.

El que assenyala el paràgraf anterior no és aplicable quan es facin taxacions prèvies a la compra d'immobles per part de societats o fons d'inversió immobiliària.

Article 11. *Advertències generals.*

Als efectes d'aquesta Ordre es considera que hi ha un supòsit d'advertència, sempre que es dubti sobre alguna de les dades utilitzades en el càlcul dels valors tècnics de l'objecte de la valoració, i com a mínim, en els supòsits que s'indiquen a continuació:

a) Quan hi hagi discrepàncies entre la realitat física de l'immoble i la seva descripció registral que no indueixin a dubtar sobre la seva identificació o carac-

terístiques i que no influeixin previsiblement sobre els valors calculats.

b) Quan l'immoble que es valora no estigui conforme amb el planejament urbanístic vigent, llevat que s'hagi formulat un condicionant, o quan, no sent exigible l'emissió d'un condicionant, no s'hagi pogut comprovar el règim de protecció del patrimoni arquitectònic de l'immoble.

c) Quan es valorin immobles subjectes a expropiació forçosa o partint de llicències de construcció o autoritzacions administratives que continguin condicions, que, si no es compleixen, poden originar modificacions en el valor certificat.

d) Quan en la valoració s'hagin utilitzat mètodes diferents dels indicats a l'article 15.1 (Mètodes) d'aquesta Ordre.

e) Quan per calcular el valor màxim legal no s'hagi disposat de la documentació indicada a l'article 8.2.c).

f) Quan no s'hagi disposat d'alguna de la documentació següent:

Els documents necessaris per calcular els fluxos de caixa a què es refereix l'article 8.2.f).

En les finques rústiques, la documentació cadastral rellevant o la referent al seu règim d'explotació o rendiment.

Els documents assenyalats a l'article 8.2.b), excepte la llicència d'obra per a la qual és aplicable el que preveu l'article 10.1.d).

En els casos a què es refereixen les lletres d) i i) de l'article 8.2, els documents que s'hi assenyalen.

Article 12. *Advertències específiques.*

1. Amb independència de les advertències generals assenyalades a l'article anterior, quan concorrin totes les circumstàncies esmentades a l'apartat següent, l'entitat taxadora ha d'advertir expressament i motivadament de la possibilitat que el valor de taxació de l'immoble sofreixi minusvàlues en el futur, posant de manifest les dades (cicles passats al mateix mercat local; expectatives comunes entre els experts; volatilitat apreciada en el preu dels seus comparables; mercat dominat per elements especulatiu, etc.) de què disposi sobre les característiques i la conjuntura del mercat immobiliari considerat.

2. Les circumstàncies a què es refereix l'apartat anterior són les següents:

a) Que el valor de taxació es calculi per a la finalitat que preveu l'apartat 2.a) d'aquesta Ordre.

b) Que en el càlcul del valor de taxació s'utilitzi exclusivament el mètode de comparació.

c) Que el bé objecte de valoració estigui destinat a un ús els comparables del qual, en el mercat local on se situï, hagin experimentat alguna caiguda significativa i duradora dels seus preus nominals els últims deu anys.

3. En les taxacions que tinguin com a finalitat la que preveu l'apartat 2.a) d'aquesta Ordre, també s'hi ha d'incloure una advertència específica, en la forma que s'indica a continuació, quan, encara que no es doni la circumstància que preveu la lletra c) de l'apartat anterior, l'entitat taxadora estimi que existeix una probabilitat elevada que el valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans que transcorri un any des de la data de la taxació que duri almenys 3 anys.

L'estimació ha de recolzar en dades sòlides disponibles sobre la situació conjuntural del mercat local, i l'advertència ha d'esmentar aquella probabilitat i justificar-ne l'existència i les dades en què recolza l'estimació de l'entitat.

Article 13. *Actuacions de l'entitat taxadora.*

1. Quan es produeixi un condicionant, l'entitat taxadora ha d'elegir una de les alternatives següents:

a) Lliurar l'informe al client i condicionar expressament el valor de taxació.

b) Lliurar l'informe al client i denegar la fixació d'un valor de taxació.

Tot i així, quan la taxació es faci als efectes de la finalitat assenyalada a l'article 2.a), i no s'hagi pogut identificar físicament o registralment l'immoble, l'entitat ha de refusar de manera raonada l'emissió de l'informe.

2. Quan es produeixi una advertència, l'entitat taxadora ha d'expressar, si s'escau, el seu efecte sobre la valoració.

Article 14. *Esmena i aixecament del condicionant.*

1. No obstant la indicació de l'article 9, els informes i els certificats que continguin condicionants es poden utilitzar sempre que s'hagin aixecat d'acord amb el que preveu l'apartat 2 i, a més, a efectes de la finalitat que preveu l'article 2.a) es poden utilitzar els informes i els certificats que continguin:

El condicionant esmentat a la lletra b) de l'article 10.1, si prèviament a la formalització de la hipoteca s'ha transmès la propietat de l'immoble lliure de llogaters i ocupants.

Els condicionants esmentats a les lletres a), pel que fa a la comprovació del règim de protecció pública de l'habitatge que s'ha de valorar, i c) de l'article 10.1, si prèviament a la formalització de la hipoteca s'incorpora a l'expedient del corresponent crèdit, sota la responsabilitat de l'entitat de crèdit que el concedeixi, la documentació, procedent de les autoritats administratives competents o del Registre de la Propietat corresponent, que reflecteixi el règim legal de l'immoble (existència o inexistència de protecció pública, concreció del valor màxim legal), unida a una declaració subscripta per un apoderat validat de l'entitat en què manifesti la identitat dels immobles als quals es refereix la documentació i els previstos a la taxació.

2. L'entitat taxadora pot aixecar el condicionant d'un informe de taxació i del certificat en el qual aquell se sintetitzi quan hagi desaparegut el supòsit que el va originar. L'aixecament del condicionant exigeix la declaració expressa i raonada de l'entitat que va subscriure l'informe que el contenia en què es manifesti que s'ha verificat la desaparició del supòsit que el va originar.

TÍTOL II

Càlcul del valor de taxació

CAPÍTOL I

Mètodes tècnics de valoració

SECCIÓ 1a DISPOSICIONS GENERALS

Article 15. *Mètodes.*

1. Els mètodes tècnics de valoració utilitzables als efectes d'aquesta Ordre són:

- El mètode del cost.
- El mètode de comparació.
- El mètode d'actualització de rendes.
- El mètode residual.

2. Aquests mètodes permeten obtenir el valor de mercat, el valor hipotecari i el valor de reposició.

Article 16. *Aplicabilitat i procediments.*

1. L'àmbit d'aplicabilitat dels mètodes assenyalats a l'article anterior així com els requisits i els procediments per a la seva aplicació s'ha d'ajustar al que estableixen les seccions següents d'aquest capítol.

2. En tot cas, en l'aplicació dels mètodes esmentats per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) s'han d'eliminar els elements especulatius.

SECCIÓ 2a MÈTODE DEL COST

Article 17. *Aplicabilitat del mètode del cost.*

1. El mètode del cost és aplicable a la valoració de tota classe d'edificis i elements d'edificis, en projecte, en construcció o rehabilitació o acabats.

2. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que es denomina valor de reposició. Aquest valor pot ser brut o net.

Article 18. *Procediment de càlcul del valor de reposició brut.*

1. Per calcular el valor de reposició brut s'afegeixen les inversions següents:

- El valor del terreny on hi ha l'edifici o el de l'edifici que s'ha de rehabilitar.
- El cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació.
- Les despeses necessàries per dur a terme la reposició.

Per determinar els valors o imports a què es refereix el paràgraf anterior cal tenir en compte el que assenyalen els números següents.

2. Per determinar el valor del terreny o de l'edifici que s'ha de rehabilitar, s'ha d'utilitzar el mètode de comparació, o bé el mètode residual d'acord amb el que preveu aquesta Ordre.

3. El cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació és el cost de la construcció per contracta.

Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor. No s'inclouen en aquest cost el dels elements no essencials de l'edificació que siguin fàcilment desmuntables ni, excepte per als immobles lligats a una explotació econòmica, els costos dels acabats i instal·lacions no polivalents.

En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic cal tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixin aquest caràcter.

4. Les despeses necessàries són els mitjans del mercat segons les característiques de l'immoble objecte de valoració, amb independència de qui pugui dur a terme la reposició. Les despeses es calculen amb els preus existents en la data de la valoració.

S'inclouen com a despeses necessàries, entre altres, les següents:

Els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble.

Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris.

Els costos de llicències i taxes de la construcció.

L'import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primes.

Les despeses d'administració del promotor.
Les degudes a altres estudis necessaris.

No es consideren despeses necessàries el benefici del promotor, ni qualsevol classe de despeses financeres o de comercialització.

5. En la determinació del valor de reposició brut dels immobles en construcció o en rehabilitació cal atendre la situació de l'obra executada en la data de la valoració, sense incloure-hi provisions ni mobiliari.

6. Quan es calculi el valor de reposició brut d'immobles en projecte, en construcció o en rehabilitació, per a la hipòtesi d'edifici acabat, els preus de les unitats d'obra existents en el moment de la taxació es poden corregir, si s'escau, amb l'evolució del mercat fins a la data de l'actualització. La modificació del valor del sòl no es pot dur a terme fins que l'obra estigui acabada i exigeix l'actualització de la taxació.

Article 19. *Procediment de càlcul del valor de reposició net.*

1. Per calcular el valor de reposició net es resta del valor de reposició brut la depreciació física i funcional de l'edifici acabat.

2. La depreciació física de l'edificació es calcula per algun d'aquests tres procediments:

a) Atenent la vida útil total i residual estimades pel taxador, que ha de justificar adequadament el procediment utilitzat en aquesta estimació.

En el cas que atribueixi diferents vides útils a les diferents instal·lacions o elements de la construcció d'edifici, la justificació ha de desglossar cada una d'aquestes.

b) Mitjançant la tècnica d'amortització lineal, als efectes de la qual es multiplica el VRB, exclòs el valor de mercat del terreny, pel quocient que resulti de dividir l'antiguitat de l'immoble entre la seva vida útil total. Aquesta última és l'estimada pel taxador i, com a màxim:

Per a edificis d'ús residencial: 100 anys.

Per a edificis d'oficines: 75 anys.

Per a edificis comercials: 50 anys.

Per a edificis d'ús industrial i immobles lligats a una explotació econòmica: 35 anys.

En el cas d'edificis no destinats a un ús determinat, la vida útil màxima s'obté ponderant els terminis màxims damunt assenyalats en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.

c) Sumant els costos i les despeses necessàries per transformar l'edifici actual en un de nou de característiques similars.

3. Els elements d'un edifici han de seguir el règim de depreciació corresponent a l'edifici en què es troben.

4. La depreciació funcional es calcula com el valor dels costos i les despeses necessàries per adaptar l'edifici als usos a què es destina, o per corregir errors de disseny o obsolescència.

SECCIÓ 3a MÈTODE DE COMPARACIÓ

Article 20. *Aplicabilitat del mètode de comparació.*

1. El mètode de comparació és aplicable a la valoració de tota classe d'immobles sempre que es compleixin els requisits que s'estableixen a l'article següent.

2. En els termes previstos en els articles 53 (Valoració d'immobles sobre els quals hi ha dret de superfície) i 54 (Valoració de concessions administratives) d'aquesta Ordre pot ser aplicat igualment a la valoració

del dret de superfície i de les concessions administratives.

3. Mitjançant aquest mètode es determinen dos valors tècnics que es denominen valor per comparació, que permet determinar el valor de mercat d'un determinat bé, i valor per comparació ajustat, que permet determinar-ne el valor hipotecari.

Article 21. *Requisits per utilitzar el mètode de comparació.*

1. Per utilitzar el mètode de comparació als efectes d'aquesta Ordre és necessari que es compleixin els requisits següents:

- a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que, a la zona de què es tracti, permetin identificar paràmetres adequats per fer l'homogeneïtzació de comparables.
- c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual de l'esmentat mercat.

2. Addicionalment, per utilitzar el mètode de comparació a efectes del que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre són necessaris els requisits següents:

- a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'evolució dels preus de compravenda al mercat local de comparables durant almenys els 2 anys anteriors a la data de la valoració.
- b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índexs sobre evolució de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució dels preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.
- c) Comptar amb procediments adequats que, a través de la detecció de les ofertes o transaccions amb dades anormals al mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatiu.

Article 22. *Procediment de càlcul del valor per comparació.*

1. Per calcular el valor per comparació cal seguir les regles generals següents:

- a) S'han d'establir les qualitats i les característiques de l'immoble taxat que influeixen en el seu valor.
En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir les esmentades qualitats i característiques, cal tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereix aquell caràcter.
- b) S'ha d'analitzar el segment del mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides, si s'escau, s'obtenen preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi que preveu la lletra anterior una mostra representativa dels que corresponguin als comparables, a la qual s'ha d'aplicar el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'han de contrastar, prèviament, els preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar

tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat que preveu l'article 2.1.a) d'aquesta Ordre, els que puguin incloure elements especulatiu.

d) S'ha de fer l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'ha d'assignar el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions del domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents.

2. A més de les regles generals assenyalades a l'apartat anterior, per determinar el valor a què es refereix aquest número cal tenir en compte, quan escaigui, les regles especials següents:

- a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per a la hipòtesi d'edifici acabat, s'han d'utilitzar els preus existents en el mercat en la data de la taxació per a la venda d'immobles acabats similars. Aquest valor es pot corregir raonadament d'acord amb la tendència del mercat per al termini previst d'acabament de l'obra.
- b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en aquest s'ha de basar en els valors unitaris per hectàrea existents en el mercat per a les diferents classes de sòl, o tipus de cultius i/o aprofitament.

Article 23. *Ajust del valor per comparació.*

1. El valor per comparació obtingut d'acord amb l'article anterior l'ha d'ajustar l'entitat taxadora per obtenir un valor per comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure l'advertència específica que s'esmenta a l'apartat 3 de l'article 12.

2. Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article 12.3, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, ha d'aplicar al valor per comparació la reducció que consideri necessària.

Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat, en opinió de l'entitat taxadora, no permetin estimar la reducció indicada al paràgraf anterior, s'ha d'aplicar un percentatge de reducció del 10 per 100 en tot cas, i del 15 per 100 si aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

3. Sense perjudici de la informació exigible en el càlcul del valor de taxació, la menció a l'ajust realitzat i la seva justificació s'han d'incloure en l'advertència específica a la qual es refereix l'article 12.3.

SECCIÓ 4a MÈTODE D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES

Article 24. *Aplicabilitat del mètode d'actualització.*

1. El mètode d'actualització de rendes és aplicable, sempre que es compleixin els requisits que estableix l'article següent, a la valoració de tota classe d'immobles susceptibles de produir rendes i a la dels drets reals assenyalats a l'article 52.2 (Aplicació), llevat de les opcions de compra.

2. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que es denomina valor per actualització, que permet determinar tant el valor de mercat d'un determinat bé com el seu valor hipotecari.

Article 25. Requisits per utilitzar el mètode d'actualització.

1. Per utilitzar el mètode d'actualització als efectes d'aquesta Ordre és necessari que es compleixi almenys un dels requisits següents:

a) L'existència d'un mercat de lloguers representatiu dels comparables. Per presumir aquesta existència cal disposar, com a mínim, de sis dades de rendes de lloguer sobre comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat i disposar de suficients dades sobre transaccions en lloguer o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per fer l'homogeneïtzació de rendes en comparables.

b) L'existència d'un contracte d'arrendament sobre l'immoble objecte de valoració.

c) Que l'immoble valorat produeixi o pugui produir ingressos com a immoble lligat a una activitat econòmica i que a més hi hagi suficients dades comptables de l'explotació o informació adequada sobre ràtios estructurals mitjanes de la branca d'activitat corresponent.

2. Per utilitzar el mètode d'actualització de rendes als efectes del que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre és necessari, quan es doni algun dels supòsits que preveuen les lletres a) o b) de l'apartat 1, que l'entitat de taxació disposi de:

a) Dades adequades (transaccions o ofertes, etc.), sobre l'evolució de les rendes de lloguer al mercat local d'immobles comparables durant almenys els 2 anys anteriors a la data de la valoració, i el seu estat actual.

b) Informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials, índexs de preus) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució dels preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el mateix comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Procediments adequats que, a través de la detecció de les ofertes o transaccions amb dades anormals al mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Article 26. Procediment de càlcul del valor per actualització.

El càlcul del valor d'actualització exigeix:

- Estimar els fluxos de caixa.
- Estimar el valor de reversió.
- Elegir el tipus d'actualització.
- Aplicar la fórmula de càlcul.

Article 27. Fluxos de caixa en el mètode d'actualització.

1. Als efectes del que s'assenyala a l'article anterior, els fluxos de caixa poden ser immobiliaris i operatius.

2. S'entén per fluxos de caixa immobiliaris els cobraments i futurs pagaments que portin causa de l'immoble objecte de valoració.

3. S'entén per fluxos de caixa operatius els de l'explotació que utilitzi l'immoble objecte de valoració. Aquests fluxos es calculen sumant al benefici de l'explotació en l'exercici després d'impostos les dotacions a amortitzacions que s'hi hagin dut a terme i restant d'aquesta suma les inversions efectuades en aquest exercici en immobilitzat i, si s'escau, les variacions del fons de maniobra.

Quan es calculi el valor de taxació per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), els beneficis que s'han de considerar són, en exclusiva, els ordinaris del corresponent exercici.

S'entén per fons de maniobra la diferència entre el saldo de l'actiu circulant i el de creditors a curt termini del balanç.

L'immobilitzat, l'actiu circulant i els creditors a curt termini han d'incloure els comptes que s'assenyalen als articles 176, 177 i 180 del text refós de la Llei de societats anònimes, aprovat pel Reial decret legislatiu 1564/1989 de 22 de desembre.

4. Els fluxos de caixa s'estimen tenint en compte el règim de l'immoble objecte de valoració i, en tot cas, s'han d'utilitzar les hipòtesis més probables per determinar-ne les quanties i les dates en què es faran els cobraments i els pagaments.

Aquests fluxos de caixa es calculen en unitats monetàries de l'any a què es refereixi el valor de la taxació, sense tenir en compte, per tant, l'efecte inflacionista.

Article 28. Fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguers.

1. El que estableix aquest article es pot aplicar sempre que, en la data de la taxació, existeixi un mercat de lloguers en els termes establerts a l'article 25.1.a) (Requisits per utilitzar el mètode d'actualització) d'aquesta Ordre, amb independència que l'immoble estigui llogat, buit o explotat directament pel propietari.

2. Els fluxos de caixa de l'immoble objecte de valoració s'estimen, al llarg de la seva vida útil, tenint en compte tots els factors que en puguin afectar la quantia i l'obtenció efectiva, entre aquests:

Els cobraments que normalment s'obtinguin en immobles comparables.

L'ocupació actual i la probabilitat de futura ocupació de l'immoble.

Les disposicions legals o clàusules contractuals (renda, revisions, termini, etc.) que afectin exclusivament els fluxos de caixa de l'immoble. Se n'exclouen les disposicions o clàusules que afectin fluxos atribuïbles a elements vinculats a aquest immoble però aliens a ell com ara mobiliari, estris, etc.

La morositat actual o previsible dels cobraments.

L'evolució previsible del mercat, tenint en compte només, quan la valoració es realitzi per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, les situacions o circumstàncies que presumiblement puguin romandre a mitjà i llarg termini.

3. Sense perjudici del que assenyala l'apartat anterior, durant el període de vigència dels contractes d'arrendament les quanties dels cobraments integrants dels fluxos de caixa han de ser les derivades de les clàusules contractuals. Això no obstant, si aquestes quanties són superiors a les d'altres immobles comparables, només es poden utilitzar si es considera i justifica que no és previsible la modificació de les quanties i, quan es pretengui calcular el valor de taxació per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), sempre que aquestes no es puguin atribuir a elements especulatius.

4. En el càlcul dels pagaments s'ha d'incloure qualsevol tipus de despesa necessària actual o previsible, fins i tot recuperable, que hagi de suportar la propietat, ja sigui imputable directament a l'immoble (manteniment, conservació, administració, impostos, taxes, etc.), ja sigui a conseqüència de la seva destinació o necessària per al seu lloguer (administració dels lloguers, comercialització, etcètera).

En els pagaments recuperables també s'ha de tenir en compte el termini previsible en què seran efectivament recuperats.

Article 29. Fluxos de caixa d'altres immobles en arrendament.

1. El que estableix aquest article es pot aplicar quan l'immoble objecte de valoració es trobi arrendat en la data de la taxació.

2. Els fluxos de caixa de l'immoble objecte de valoració s'han d'estimar, mentre sigui vigent el contracte d'arrendament, tenint en compte les clàusules contractuals.

Quan la finalitat de la valoració sigui la que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), els fluxos de caixa de l'immoble objecte de valoració que siguin superiors als d'altres immobles comparables s'han de substituir pels d'aquests sempre que la diferència es pugui atribuir a la presència d'elements especulatiu.

Article 30. Fluxos de caixa d'altres immobles en explotació econòmica.

1. El que estableix aquest article es pot aplicar quan l'immoble objecte de valoració, en la data de la taxació, estigui lligat a una activitat econòmica.

2. S'han d'estimar els fluxos de caixa de l'explotació durant el període de temps en què previsiblement hagi de continuar aquesta i s'han de prendre els que són imputables a l'immoble.

3. Els fluxos de caixa a què es refereix l'apartat anterior són les quanties mitjanes del sector d'activitat en què s'integri l'explotació. Aquestes quanties mitjanes s'han de corregir raonadament quan:

a) La localització o les característiques particulars de l'immoble influeixin o puguin influir clarament en el fet que l'explotació econòmica obtingui ingressos superiors o inferiors a la mitjana del sector d'activitat en què s'integra.

Quan la finalitat de la valoració sigui la que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), només s'ha de fer correcció si es preveu que els ingressos als quals es refereix l'apartat anterior, quan siguin superiors a les quanties mitjanes esmentades, s'hagin d'obtenir de manera duradora almenys durant els cinc anys següents a la data de la taxació.

b) Les perspectives econòmiques del sector modifiquin la probabilitat d'obtenir els ingressos nets previstos per aquesta explotació.

Per fer la correcció a la qual es refereix el primer paràgraf d'aquest número no es poden fer servir les dades actuals o previsibles de l'explotació que utilitza l'immoble objecte de valoració que, segons opinió raonada del taxador, portin causa de factors vinculats fonamentalment a la gestió de l'esmentada explotació o altres d'aliens a l'immoble.

4. Per fer la imputació a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article s'han de prendre els fluxos de caixa operatius determinats segons l'apartat anterior i cal tenir en compte el valor relatiu del mobiliari i equip no immobiliari.

5. Quan no existeixin les quanties mitjanes a les quals es refereix l'apartat 3 d'aquest article, s'han d'utilitzar les pròpies de l'explotació de què es tracti sempre que es disposi de dades d'almenys els dos últims anys. En el cas de tractar-se d'una explotació en projecte, cal tenir en compte les quanties previsionals aportades pels titulars de la futura explotació, sempre que siguin completes i abastin almenys tres exercicis.

En el cas que la finalitat de la valoració sigui la que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), les quanties a les quals es refereix el paràgraf anterior s'han de reduir almenys en un 10 per 100.

Article 31. Valor de reversió.

1. Quan els fluxos de caixa es calculen de conformitat amb el que preveu l'article 28 (Fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguers) d'aquesta Ordre, el valor de reversió al final de la seva vida útil és el valor en aquella data del terreny on està edificat. Per a això:

a) S'ha de calcular el valor del terreny en la data de la taxació d'acord amb els mètodes previstos en aquesta Ordre.

b) Aquest valor s'ha d'ajustar amb la plusvàlua o la minusvàlua que resulti raonable i sigui degudament justificada, tenint en compte la localització, l'ús i l'evolució del mercat d'immobles comparables.

2. Quan els fluxos de caixa es calculen d'acord amb el que preveu l'article 29 (Fluxos de caixa d'altres immobles en arrendament) d'aquesta Ordre, el valor de reversió és el valor previsible de l'immoble al final del contracte. Per a això s'ha de calcular el valor de l'immoble lliure de llogaters en la data de la taxació aplicant el mètode de valoració corresponent i s'ha d'ajustar el valor del sòl d'acord amb la lletra b) de l'apartat 1 anterior i restar-hi la depreciació física i funcional de l'edificació, calculada d'acord amb el mètode del cost.

3. Quan els fluxos de caixa es calculin d'acord amb el que preveu l'article 30 (Fluxos de caixa d'altres immobles en explotació econòmica) d'aquesta Ordre, per estimar el valor de reversió al final del període de temps en què previsiblement hagi de continuar l'explotació, s'ha de prendre el seu valor de reposició net en el moment esmentat. Per a això cal tenir en compte el que assenyalen les lletres següents:

a) S'ha de calcular el valor del sòl en la data de la taxació i s'ha d'ajustar en els termes que estableixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

b) La depreciació de les edificacions s'ha de correspondre amb el període esmentat.

Article 32. Tipus d'actualització en el mètode d'actualització.

1. Per determinar el tipus d'actualització s'ha de seguir el procediment següent:

S'ha d'adoptar un tipus d'interès nominal adequat al risc del projecte d'inversió i que atengui, en particular, el volum i grau de liquiditat, la tipologia (industrial, comercial, etc.) de l'immoble, les característiques i la ubicació física, el tipus de contracte d'arrendament (existent o previst) i el risc previsible en l'obtenció de rendes.

Aquest tipus d'interès es converteix en real corregint-se de l'efecte inflacionista mitjançant l'aplicació d'un índex de preus que reflecteixi adequadament la inflació esperada durant el període per al qual es prevegi l'existència de fluxos de caixa.

2. El tipus d'interès nominal a què es refereix el primer guió de l'apartat anterior no pot ser inferior a la rendibilitat mitjana anual del tipus mitjà del deute de l'Estat amb venciment superior a dos anys. Aquest termini de venciment ha de ser igual o superior a cinc anys si la finalitat de la valoració és la que preveu l'article 2.a).

Per determinar la rendibilitat mitjana anual:

Cal prendre el tipus mitjà durant un període continuat no inferior a tres mesos ni superior a un any comptats abans de la data de la taxació.

El tipus mitjà ha d'haver estat publicat per un organisme públic o per un mercat organitzat.

3. L'entitat taxadora ha de justificar degudament el tipus d'interès elegit i ha de destacar el diferencial positiu

aplicat respecte a la rendibilitat mitjana esmentada en el paràgraf anterior i, en especial, la inflació esperada i altres mitjans de correcció utilitzats per obtenir un tipus real.

Article 33. Fórmula de càlcul del valor per actualització.

1. El valor d'actualització de l'immoble objecte de valoració és el valor actual (VA) dels fluxos de caixa i del valor de reversió esperats per al tipus d'actualització elegit.

2. El VA a què es refereix l'apartat anterior es calcula d'acord amb la fórmula matemàtica següent:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversió}}{(1+i)^n}$$

En què:

VA = valor actual.

E_j = import dels cobraments imputables a l'immoble en el moment J.

S_k = import dels pagaments previstos en el moment K.

t_j = nombre de períodes de temps que ha de transcorrer des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent E_j .

t_k = nombre de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent S_k .

i = tipus d'actualització elegit corresponent a la durada de cada un dels períodes de temps considerats.

n = nombre de períodes de temps des de la taxació fins al final del període d'estimació dels ingressos esperats.

3. Els períodes transcorreguts (temps), i el tipus d'actualització a utilitzar s'han d'expressar en les unitats corresponents a la durada de cada un dels períodes de temps considerats.

SECCIÓ 5a MÈTODE RESIDUAL

Article 34. Aplicabilitat del mètode residual.

1. El valor pel mètode residual es calcula seguint un dels procediments següents:

a) Procediment d'anàlisi d'inversions amb valors esperats (Procediment de càlcul «dinàmic»).

b) Procediment d'anàlisi d'inversions amb valors actuals (Procediment de càlcul «estàtic»).

2. El mètode residual es pot aplicar mitjançant el procediment dinàmic als immobles següents:

a) Terrenys urbans o urbanitzables, estiguin edificats o no.

b) Edificis en projecte, construcció o rehabilitació, fins i tot en el cas que les obres estiguin paralitzades.

3. El mètode residual només es pot aplicar mitjançant el procediment estàtic, als solars i immobles en rehabilitació en què es pugui començar l'edificació o rehabilitació en un termini no superior a un any, així com als solars edificats.

4. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que es denomina valor residual, que permet determinar tant el valor de mercat d'un determinat bé com el seu valor hipotecari.

Article 35. Requisits per utilitzar el mètode residual.

1. Per utilitzar el mètode residual als efectes d'aquesta Ordre cal complir els requisits següents:

a) L'existència d'informació adequada per determinar la promoció immobiliària més probable a desenvolupar d'acord amb el règim urbanístic aplicable o, en el cas de terrenys amb edificis acabats, per comprovar si compleixen aquest règim.

b) L'existència d'informació suficient sobre costos de construcció, despeses necessàries de promoció, financeres, si s'escau, i de comercialització que permeti estimar els costos i les despeses normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de característiques semblants a la que s'ha de desenvolupar.

c) L'existència d'informació de mercat que permeti calcular els preus de venda més probables dels elements que s'inclouen en la promoció o en l'edifici en les dates previstes per a la comercialització.

d) L'existència d'informació suficient sobre els rendiments de promocions semblants.

2. Per poder aplicar el mètode residual pel procediment dinàmic és necessari, a més dels requisits assenyalats a l'apartat anterior, que hi hagi informació sobre els terminis de construcció o rehabilitació, de comercialització de l'immoble i, si s'escau, de gestió urbanística i d'execució de la urbanització.

Article 36. Procediment de càlcul «dinàmic».

1. Per calcular el valor residual pel procediment de càlcul dinàmic s'han de seguir els passos següents:

a) S'han d'estimar els fluxos de caixa.

b) S'ha d'elegir el tipus d'actualització.

c) S'ha d'aplicar la fórmula de càlcul.

2. S'han de justificar raonadament i explícitament les hipòtesis i els paràmetres de càlcul adoptats.

Article 37. Fluxos de caixa en el mètode residual dinàmic.

1. S'han de prendre com a fluxos de caixa: els cobraments i, si s'escau, els lliuraments de crèdit que s'estimi obtenir per la venda de l'immoble que s'ha de promoure; i els pagaments que s'estimi realitzar pels diversos costos i despeses durant la construcció o rehabilitació, fins i tot els pagaments pels crèdits concedits.

Aquests cobraments i pagaments s'han d'aplicar en les dates previstes per a la comercialització i la construcció de l'immoble.

2. Per estimar els cobraments a obtenir cal partir dels valors en venda previstos en les dates de comercialització en la hipòtesi d'edifici acabat, els quals s'han de calcular atenent els valors obtinguts pels mètodes de comparació i/o per actualització de rendes en la data de taxació, i l'evolució esperada dels preus de mercat.

3. Per estimar els pagaments que s'han de fer cal tenir en compte els costos de construcció, les despeses necessàries a què es refereix l'article 18.3 i 4 d'aquesta Ordre, les de comercialització i, si s'escau, les financeres normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de les característiques similars a la que s'estimi més probable de promoure.

En el cas d'immobles en rehabilitació i en aquells terrenys que disposin de projecte d'obra nova també s'han de tenir en compte els costos de construcció presupostats en el projecte corresponent.

4. Per determinar les dates i els terminis previstos a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article s'han de tenir en compte, a més dels sistemes de pagaments

a proveïdors, les hipòtesis més probables atenent les característiques de l'immoble projectat i, si s'escau, el grau de desenvolupament del planejament, de la gestió urbanística i de la urbanització.

5. Per determinar l'immoble a promoure sobre l'objecte que s'ha de valorar cal tenir en compte el principi de més gran i més bon ús. Això no obstant, quan sigui coneguda la destinació decidida per la propietat de l'immoble i no s'oposi a la normativa urbanística s'ha d'atendre aquesta.

En tot cas, quan es tracti de solars edificats d'acord amb el règim urbanístic aplicable, i llevat que hi hagi la possibilitat de materialitzar el principi de més gran i més bon ús, s'ha d'atendre l'edificació existent.

Article 38. Tipus d'actualització en el mètode residual dinàmic.

1. A l'efecte del càlcul del valor residual pel procediment dinàmic que preveu l'article 36 (Procediment de càlcul «dinàmic») d'aquesta Ordre, s'ha d'utilitzar com a tipus d'actualització el que representi la rendibilitat mitjana anual del projecte sense tenir en compte el finançament aliè que obtindria un promotor mitjà en una promoció de les característiques de l'analitzada.

S'ha de calcular sumant al tipus lliure de risc la prima de risc.

2. El tipus lliure de risc és el tipus d'actualització que estableix l'article 32 (Tipus d'actualització en el mètode d'actualització) d'aquesta Ordre, i es pren com a real o nominal segons sigui constant o nominal l'estimació dels fluxos de caixa.

3. La prima de risc, la determina l'entitat taxadora a partir de la informació sobre promocions immobiliàries de què disposi, mitjançant l'avaluació del risc de la promoció, tenint en compte el tipus d'actiu immobiliari a construir, la seva ubicació, liquiditat, termini d'execució, com també el volum de la inversió necessària.

4. Quan en la determinació dels fluxos de caixa es tingui en compte el finançament aliè, les primes de risc assenyalades a l'apartat anterior han de ser incrementades en funció del percentatge d'aquest finançament (grau de palanquejament) atribuït al projecte i dels tipus d'interès habituals del mercat hipotecari. En tot cas, l'increment ha de ser degudament justificat.

Article 39. Fórmula de càlcul del valor residual pel procediment dinàmic.

El valor residual de l'immoble objecte de la valoració calculat pel procediment dinàmic és la diferència entre el valor actual dels cobraments obtinguts per la venda de l'immoble acabat i el valor actual dels pagaments realitzats pels diversos costos i despeses, per al tipus d'actualització fixat, fent servir la fórmula següent:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En què:

F = valor del terreny o immoble que s'ha de rehabilitar.

E_j = import dels cobraments previstos en el moment J.

S_k = import dels pagaments previstos en el moment K.

t_j = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels cobraments.

t_k = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels pagaments.

i = tipus d'actualització elegit corresponent a la durada de cada un dels períodes de temps considerats.

Article 40. Procediment de càlcul «estàtic».

1. Per calcular el valor residual pel procediment estàtic s'han de seguir els passos següents:

a) S'han d'estimar els costos de construcció, les despeses necessàries a què es refereix l'article 18.3 i 4 d'aquesta Ordre, les de comercialització i, si s'escau, les financeres normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de característiques similars a l'analitzada. En el cas d'immobles en rehabilitació i en els terrenys que disposin de projecte d'obra nova també s'han de tenir en compte els costos de construcció presupostats en el projecte corresponent.

b) S'ha d'estimar el valor en venda de l'immoble a promoure per a la hipòtesi d'edifici acabat en la data de la taxació. Aquest valor és l'obtingut per algun dels mètodes establerts als articles precedents.

c) S'ha de fixar el marge de benefici del promotor.

d) S'ha d'aplicar la fórmula de càlcul.

2. S'han de justificar raonadament i explícitament les hipòtesis i els paràmetres de càlcul adoptats.

Article 41. Marge de benefici del promotor.

1. El marge de benefici del promotor, el fixa l'entitat taxadora, a partir de la informació de què disposi sobre promocions de naturalesa semblant, i atenent el més habitual en les promocions de característiques i emplaçament similars, així com les despeses financeres i de comercialització més freqüents.

Article 42. Fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic.

El valor residual pel procediment estàtic de l'objecte de valoració es calcula aplicant la fórmula següent:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En què:

F = valor del terreny o immoble que s'ha de rehabilitar.

VM = valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.

b = marge o benefici net del promotor en tant per un.

C_i = cada un dels pagaments necessaris considerats.

CAPÍTOL II

Valoració de béns immobles i drets

SECCIÓ 1a DISPOSICIONS GENERALS

Article 43. Valoració d'immobles.

1. Les valoracions s'han d'expressar per finques registrals independents.

2. Per valorar un immoble integrat per diversos elements s'han de valorar cadascun d'aquests elements segons el que preveu aquesta Ordre, i el valor total de l'immoble s'obté com a suma dels valors calculats per a aquests elements.

3. Els immobles que siguin objecte d'algun dels drets previstos a la secció cinquena d'aquest capítol s'han de valorar tenint en compte l'existència d'aquests drets.

4. Quan no sigui possible fer servir cap dels mètodes tècnics assenyalats a l'article 15, es pot calcular el valor corresponent utilitzant un procediment admès en la pràctica professional a aquest fi. A més de l'advertència a

la qual es refereix la lletra d) de l'article 11, aquest procediment ha de ser explicat amb el degut detall a l'informe, i la seva utilització s'ha de justificar adequadament al mateix informe, especificant a més, quan es tracti de calcular el valor de taxació per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), el procediment emprat per descartar els elements especulatiu del càlcul.

SECCIÓ 2a VALORACIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'UN EDIFICI

Article 44. *Aplicació.*

1. El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració d'edificis i elements d'edificis, estiguin o no acabats. També s'aplica als edificis o elements d'edificis en projecte, en construcció o rehabilitació per a la hipòtesi d'edifici acabat.

2. Malgrat el que assenyala l'apartat anterior, els edificis en demolició i els declarats legalment en ruïna s'han de valorar d'acord amb el que estableix la secció quarta d'aquest mateix capítol II per a la valoració de terrenys, llevat que siguin qualificats de finques rústiques.

Article 45. *Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions.*

El valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a finalitats previstes a les lletres a) i d) de l'article 2 d'aquesta Ordre és el valor hipotecari; per determinar-lo s'han de seguir les regles següents:

1. En els immobles en construcció o en rehabilitació:

a) El valor de taxació és el valor de reposició net; això no obstant, si les obres estan paralitzades i no es preveu reprendre-les a curt termini, cal prendre com a valor de taxació el més petit entre el valor de reposició i el residual del terreny i de l'edificació duta a terme.

b) La valoració dels immobles en projecte, construcció o rehabilitació per a la hipòtesi d'edifici acabat s'ha de fer, per a la data prevista d'acabament de les obres, seguint les regles que preveuen les lletres a), b) i c) següents.

2. En els immobles acabats:

a) En els immobles lligats a una activitat econòmica s'han de calcular el valor per comparació, si s'escau ajustat i, quan sigui possible, el valor per actualització, i el valor de reposició net, i s'ha de prendre com a valor de taxació el més petit d'aquests. En el càlcul del valor per actualització cal tenir en compte el que preveu l'article 30 d'aquesta Ordre, llevat que l'immoble estigui arrendat en la data de la taxació, cas en què es pot seguir el que preveu l'article 28 o, si no existeix un mercat de lloguers que compleixi els requisits que preveu l'article 25.1.a) d'aquesta Ordre, el que preveu l'article 29.

b) En els immobles arrendats o que, estant buits, tinguin el lloguer com a destinació, amb l'excepció dels habitatges, s'han de calcular el valor per actualització i el valor per comparació, si s'escau ajustat, per al cas que estigui lliure de llogaters, i s'ha de prendre com a valor de taxació el més petit d'aquests. En el càlcul del valor per actualització cal tenir en compte el que preveu l'article 28 d'aquesta Ordre, llevat que es tracti d'un immoble que no tingui un mercat de lloguers que compleixi els requisits que preveu l'article 25.1.a) d'aquesta Ordre, cas en què, si està arrendat en la data de la taxació, s'ha de seguir el règim que preveu l'article 29.

Les regles anteriors també s'apliquen al conjunt d'elements d'un edifici que constitueixin una unitat funcional destinada pel propietari al lloguer.

En el cas d'habitatges que estiguin arrendats en la data de la taxació s'han de calcular el valor per actualització, tenint en compte el que preveu l'article 29, i el valor per comparació, si s'escau ajustat, per al supòsit que estigui lliure de llogater, i s'ha de prendre com a valor de taxació el més petit d'aquests.

Quan no es puguin calcular aquests valors, el valor de taxació ha de ser, com a màxim, el valor de reposició net de l'immoble.

c) Als immobles restants no esmentats a les lletres anteriors, és a dir els edificis o elements d'edificis destinats a ús propi o buits i no lligats a una explotació, el valor de taxació és el valor per comparació, si s'escau ajustat; quan no sigui possible calcular-lo, s'ha de prendre el valor per actualització tenint en compte el que preveu l'article 28, i si el càlcul d'aquest tampoc no és possible, el valor de taxació ha de ser, com a màxim, el valor de reposició net.

3. En els immobles acollits a un sistema de protecció pública, el valor de taxació en cap cas no pot ser superior al valor màxim legal.

Article 46. *Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a entitats asseguradores.*

El valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a finalitats que preveu la lletra b) quan es refereixi a entitats asseguradores de l'article 2 s'ha de determinar seguint les regles següents:

1. En els immobles en construcció o en rehabilitació:

— El valor de taxació és el valor inicial més l'import de les certificacions d'obra en la mesura que es vagin abonant i responguin a una efectiva realització d'aquestes.

— El valor inicial a què es refereix el paràgraf anterior és el valor de taxació del terreny en el cas d'obres de nova construcció o el valor de taxació de l'edifici o element d'edifici abans del començament de les obres en el cas d'edificis o elements d'edificis en rehabilitació.

2. En els immobles acabats:

a) En els immobles lligats a una activitat econòmica s'han de calcular el valor per comparació, el valor per actualització, i el valor de reposició net, i cal prendre com a valor de taxació el més petit d'aquests. En el càlcul del valor per actualització cal tenir en compte el que preveu l'article 30 d'aquesta Ordre, llevat que l'immoble estigui arrendat en la data de la taxació, cas en què es pot seguir el que preveu l'article 28 o, si no hi ha un mercat de lloguers que compleixi els requisits que preveu l'article 25.1.a) d'aquesta Ordre, el que preveu l'article 29.

b) En els immobles arrendats, el valor per actualització calculat segons el procediment que preveu l'article 29. El valor de taxació trobat així no pot superar el valor per comparació de l'immoble en el cas que estigui lliure de llogaters.

Quan no es puguin calcular aquests valors, el valor de taxació ha de ser, com a màxim, el valor de reposició net de l'immoble.

c) En els restants immobles no esmentats a les lletres anteriors, és a dir els edificis o elements d'edificis destinats a ús propi o buits i no lligats a una explotació econòmica, el valor de taxació és el valor per comparació; quan no sigui possible calcular-lo, s'ha de prendre el valor per actualització tenint en compte el que preveu

l'article 28, i si el càlcul d'aquest tampoc no és possible, el valor de taxació ha de ser, com a màxim, el valor de reposició net.

3. En els immobles acollits a un sistema de protecció pública, el valor de taxació en cap cas no pot ser superior al valor màxim legal.

Article 47. Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries.

El valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a la finalitat que preveu l'article 2.c) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre es determina seguint les regles que s'esmenten a continuació:

1. En els immobles en projecte, en construcció o en rehabilitació:

El valor de taxació és el valor que tindria l'immoble en la data de la taxació per a la hipòtesi d'edifici acabat, calculat segons les regles de l'apartat següent. Aquest valor no pot incorporar correccions a l'alça per reflectir la tendència del mercat en el termini que resti fins a l'acabament de les obres.

2. En els immobles acabats:

El valor de taxació és el més petit entre el valor per comparació i el valor per actualització calculat segons el que preveu l'article 28 (Fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguers) d'aquesta Ordre.

Quan no hi hagi un mercat de lloguers que compleixi els requisits que preveu l'article 25.1.a) d'aquesta Ordre:

— Si l'immoble està arrendat en la data de la taxació, el valor de taxació ha de ser el més petit entre el valor per comparació i el valor per actualització calculat segons el que preveu l'article 29 (Fluxos de caixa d'altres immobles en arrendament) d'aquesta Ordre.

— En cas contrari, el valor de taxació és el més petit entre el valor per comparació i el valor per actualització calculat segons el que preveu l'article 30 (Fluxos de caixa d'altres immobles en explotació econòmica) d'aquesta Ordre. En aquest cas, el valor de taxació no pot ser superior a:

a) El valor de reposició net, si s'està fent una taxació prèvia a l'adquisició de l'immoble per la Institució d'Inversió Col·lectiva (d'ara endavant, IIC), o

b) El valor d'adquisició de l'immoble per la IIC si s'està fent la primera taxació amb efectes en el càlcul del valor de liquidació, o

c) L'últim valor de taxació assignat a l'immoble, quan s'hagi pogut calcular per altres procediments d'acord amb el que preveu aquest article, per a la resta de taxacions successives mentre l'immoble formi part del patrimoni de la IIC.

En el cas d'habitatges que estiguin arrendats en la data de la taxació es calcula el valor per actualització segons el que preveu l'article 29 i el valor per comparació per al cas que estigui lliure de llogater. S'ha de prendre com a valor de taxació el més petit d'aquests.

3. Quan no sigui possible calcular cap dels valors assenyalats als números anteriors, el taxador pot calcular el valor de taxació d'acord amb el que preveu l'article 43.4 d'aquesta Ordre sempre que el procediment usat estigui admès a la pràctica professional per calcular el valor de mercat de l'immoble en qüestió.

En tot cas aquest valor de taxació ha de respectar el que preveuen les lletres a) b) i c) de l'apartat 2 d'aquest article.

4. Quan existeixi un valor màxim legal per a l'immoble objecte de taxació, el valor de taxació no pot ser superior a aquest valor màxim legal, excepte en el cas d'habitatges de protecció oficial en què el final del període d'afecció que resti sigui inferior a tres anys des de la data de taxació. En aquest últim cas, el valor de taxació no pot ser superior al següent:

$$VML + \text{Màxim} \left[0, \left(\frac{VTL}{(1+i)^n} \right) - VML \right]$$

En què:

VML: és el valor màxim legal.

VTL: és el valor de taxació d'acord amb les normes de l'article 47 per a l'immoble en absència del règim de protecció oficial.

i: és el tipus d'interès del deute públic a un termini similar al que resti fins al final del període d'afecció més la prima per illiquiditat que el taxador consideri raonable.

n: és el termini que resti fins al final del període d'afecció.

SECCIÓ 3a VALORACIÓ DE FINQUES RÚSTIQUES

Article 48. Aplicació.

El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració de finques rústiques incloses aquelles amb millores, instal·lacions o edificis.

Article 49. Valor de taxació de finques rústiques per a totes les finalitats.

El valor de taxació de finques rústiques s'obté sumant els valors següents:

a) El valor de taxació del sòl, inclosos els diferents edificis i instal·lacions no desmuntables vinculats i necessaris per a la seva explotació. Aquest valor és el més petit entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de sòl, i el valor per actualització de l'explotació.

b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de sòl. Aquest valor s'obté com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i, com a màxim, ha de ser el valor de reposició net.

c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatives, etc.). Aquest valor és el valor de taxació calculat d'acord amb els articles 45 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions), 46 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a entitats asseguradores) i 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries) d'aquesta Ordre segons la finalitat de la taxació.

SECCIÓ 4a VALORACIÓ DE SOLARS I TERRENYS

Article 50. Aplicació.

1. El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració de terrenys classificats com a urbans i urbanitzables i no urbanitzables que no es valorin com a finques rústiques.

2. També s'aplica, justificant-ho degudament, als immobles construïts en els quals no hi hagi impediment legal per enderrocar-los i el més gran i més bon ús dels quals sigui el de terreny.

Article 51. Valor de taxació de terrenys per a totes les finalitats.

1. El valor de taxació dels terrenys de nivell urbanístic I és el valor per comparació, si s'escau, ajustat. Quan no sigui possible calcular-lo, el valor de taxació ha de ser el valor residual. En ambdós casos se n'han de descomptar, quan escaigui, les despeses d'enderroc.

L'existència d'un projecte de construcció sobre un determinat terreny no permet valorar-lo de manera diferent de la que preveu aquesta secció.

2. El valor de taxació dels terrenys subjectes a explotació econòmica diferent de l'agropecuària és el valor per actualització calculat pel procediment que preveu l'article 30.

3. El valor de taxació en els casos restants de terrenys catalogats com a nivell urbanístic II és el valor per comparació sense cap consideració a la possible utilització urbanística. Quan no sigui possible calcular aquest valor, el valor de taxació ha de ser com a màxim el valor cadastral del terreny.

4. Els valors a què es refereix l'apartat 1 anterior s'han de calcular tenint en compte l'aprofitament urbanístic susceptible d'apropiació pel propietari en la data de la taxació.

SECCIÓ 5a VALORACIÓ DE DETERMINATS DRETS I DELS BÉNS OBJECTE D'AQUESTS DRETS

Article 52. Aplicació.

1. El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració de determinats drets reals o limitacions que recaiguin sobre un bé objecte de valoració d'acord amb aquesta Ordre.

2. Els drets i les limitacions a què es refereix l'apartat anterior són:

- a) El dret de superfície.
- b) La concessió administrativa.
- c) La servitud.
- d) La nua propietat, l'usdefruit, l'ús i l'habitació.
- e) Limitacions de domini.
- f) Les opcions de compra.
- g) Temps compartit sobre immobles.
- h) Compromisos de compra a terminis.

Article 53. Valoració d'immobles sobre els quals hi ha dret de superfície.

1. Per valorar un edifici o element d'edifici construït o per construir per a la hipòtesi d'edifici acabat en exercici d'un dret de superfície sobre un terreny propietat d'un tercer, es pot elegir qualsevol dels procediments indicats a les lletres següents:

a) S'apliquen, en funció de la finalitat de la taxació, els articles 45 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions), 46 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a entitats asseguradores) i 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries) d'aquesta Ordre com si fossin immobles en ple domini.

Del valor obtingut així, se'n resten:

- i) El valor actual dels pagaments que cal fer al concedent.
- ii) El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 en la data d'extinció del dret de superfície.

b) Calculant el valor per actualització a què es refereix l'article 24.2 d'aquesta Ordre. Per calcular aquest

valor s'han de tenir en compte a més les precisions següents:

- i) Els pagaments que cal fer al concedent per qualsevol concepte.
- ii) Les inversions que ha de fer el concessionari en edificis o instal·lacions.
- iii) El període en què es generaran rendes o ingressos.
- iv) La inexistència d'un valor de reversió per al concessionari.

2. Per valorar un dret de superfície sobre un determinat terreny s'ha d'aplicar el mètode residual pel procediment dinàmic que preveu l'article 36 (Procediment de càlcul «dinàmic») d'aquesta Ordre tenint en compte, en particular, les quantitats que el superficiari ha de pagar durant la construcció i, si s'escau, la resta de durada del dret, així com els cobraments i pagaments generats per l'activitat econòmica associada al dret de superfície.

3. Per valorar la propietat d'un terreny sobre el qual està constituït un dret de superfície s'afegeix:

- a) El valor actual dels pagaments que ha de fer el concedent.
- b) El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (Valor de reversió), en la data d'extinció del dret de superfície.

4. Les taxes de capitalització que s'utilitzen per calcular els valors esmentats en aquest article es determinen d'acord amb els articles 32 i 38, segons correspongui, i han de prendre en consideració, addicionalment, les condicions del dret de superfície, especialment quant a les causes i el termini d'extinció o resolució.

5. Sense perjudici del que assenyalen els números anteriors, quan hi hagi dades suficients sobre transaccions d'immobles en dret de superfície, o de drets de superfície o de terrenys afectats per drets de superfície en condicions similars al que es valora, es pot emprar el mètode de comparació, sempre que es compleixin els requisits de l'article 22 (Procediment de càlcul del valor per comparació) d'aquesta Ordre.

Article 54. Valoració de concessions administratives.

1. Per valorar un edifici o element d'edifici construït o a construir per a la hipòtesi d'edifici acabat sobre els quals està constituïda una concessió administrativa, es pot elegir qualsevol dels procediments indicats a les lletres següents:

a) S'apliquen, en funció del tipus d'immoble i de la finalitat de la taxació, els articles 45 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions), 46 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a entitats asseguradores) i 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries) i 49 (Valor de taxació de finques rústiques) d'aquesta Ordre com si fossin immobles en ple domini.

Del valor obtingut així, se'n resta:

- i) El valor actual dels pagaments que s'han de fer al concedent.
- ii) El valor actual de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 en la data d'extinció de la concessió administrativa.

b) Calculant el valor per actualització a què es refereix l'article 24.2 d'aquesta Ordre. Per calcular aquest valor s'han de tenir en compte a més les precisions següents:

- i) Els pagaments que cal fer al concedent per cànon o un altre concepte.

- ii) Les inversions que ha de fer el concessionari en edificis o instal·lacions.
- iii) Les tarifes del servei públic de la concessió i la seva previsible evolució.
- iv) El període en què es generaran rendes o ingressos.
- v) La inexistència d'un valor de reversió per al concessionari.

2. Per valorar una concessió administrativa sobre un determinat terreny s'ha d'aplicar el mètode residual pel procediment dinàmic que preveu l'article 36 (procediment de càlcul dinàmic) d'aquesta Ordre tenint en compte, en particular:

- a) Les quantitats que ha de pagar el beneficiari de la concessió durant la construcció i, si s'escau, durant la resta de la durada de la concessió.
- b) Els cobraments i pagaments generats per l'activitat econòmica associada a la concessió.

3. Per valorar la propietat d'un terreny sobre el qual està constituïda una concessió administrativa s'afegeix:

- a) El valor actual dels pagaments que s'han de fer al concedent.
- b) El valor actual de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 en la data d'extinció de la concessió administrativa.

4. Les taxes d'actualització que s'utilitzin per calcular els valors actuals citats en aquest article es determinen d'acord amb els articles 32 i 38, segons correspongui, i han de prendre en consideració addicionalment les condicions de la concessió administrativa sobre causes i terminis d'extinció o resolució, així com de les tarifes del servei públic de la concessió i la seva possible evolució.

5. Sense perjudici del que assenyalen els números anteriors, quan hi hagi dades suficients sobre transaccions d'immobles en concessió administrativa, o de concessions administratives o de terrenys afectats per concessions administratives, en condicions similars al que es valora, es pot utilitzar el mètode de comparació, sempre que es compleixin els requisits de l'article 22 (procediment de càlcul del valor per comparació) d'aquesta Ordre.

Article 55. *Valoració de la servitud.*

1. Les servituds que preveu el títol VII del llibre segon del Codi Civil es valoren restant del valor de l'immoble, suposat lliure de la càrrega imposada per la servitud, el valor del dit immoble tenint en compte l'efecte de la servitud que el grava.

2. Els valors a què es refereix l'apartat anterior es calculen aplicant el mètode corresponent que preveu aquesta Ordre.

Article 56. *Valoració de la nua propietat, de l'usdefruit, de l'ús i l'habitació.*

El valor de la nua propietat, de l'usdefruit, de l'ús i de l'habitació es determina d'acord amb les regles següents:

1r) Es calcula la base per al prorrateig que és el valor per actualització segons el procediment que preveu l'article 28 (Fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguers) d'aquesta Ordre.

2n) La distribució de la base de prorrateig entre l'usdefruit i la nua propietat és la següent:

Usdefruit: valor actual actuarial dels fluxos de caixa durant el període que es manté el dret.

Nua propietat: diferència entre la base de prorrateig i el valor actual anterior.

Consideracions per calcular l'usdefruit:

a) usdefruit constituït a favor d'una sola persona:

a.1) si l'usdefruit és temporal: es calcula el valor actual actuarial d'una renda la durada de la qual sigui la temporalitat no transcorreguda, per a un cap de l'edat de l'usufructuari

a.2) si l'usdefruit és vitalici: es calcula el valor actual actuarial d'una renda vitalícia per a un cap de l'edat de l'usufructuari.

b) usdefruit constituït a favor de més d'una persona:

b.1) si l'usdefruit és temporal: es calcula el valor actual actuarial d'una renda la durada de la qual sigui la temporalitat no transcorreguda, considerant les probabilitats de supervivència del grup i la seva casuística d'extinció segons els ordres de defunció.

b.2) si l'usdefruit és vitalici: es calcula el valor actual actuarial d'una renda vitalícia, considerant les probabilitats de supervivència del grup i la seva casuística d'extinció segons els ordres de defunció.

c) les fórmules que s'han d'aplicar en cada cas són les següents:

A. Valor actual actuarial d'una renda per a un sol cap:

A.a. Renda temporal:

$$\ddot{a}_{x:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

C_t : flux de caixa amb venciment en el moment t

i : tipus d'interès segons l'art. 32 d'aquesta Ordre

${}_t p_x$: probabilitat que un cap d'edat x visqui t anys més

x : edat de l'usufructuari en el moment del càlcul

n : temporalitat no transcorreguda de l'usdefruit

A.b. Renda vitalícia:

$$\ddot{a}_x = \sum_{t=0}^{w-n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

w : edat límit de la taula de mortalitat utilitzada

B. Valor actual actuarial d'una renda per a més d'un cap: fórmules aplicables per al cas en què el grup d'usufructuaris estigui format per dos caps:

B.a. Extinció a la primera defunció:

renda temporal:

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilitat que el cap (x) i el cap (y) siguin vius tots dos d'aquí a t anys

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

renda vitalícia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilitat que el cap (x), o bé el cap (y), o tots dos siguin vius d'aquí a t anys

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

B.b. Extinció a la segona (última) defunció:

renda temporal:

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{\overline{xy}} = \ddot{a}_{x:n} + \ddot{a}_{y:n} - \ddot{a}_{xy:n}$$

${}_t p_{\overline{xy}}$: probabilitat que el cap (x), o bé el cap (y), o tots dos siguin vius d'aquí a t anys

$${}_t p_{\overline{xy}} = {}_t p_x + {}_t p_y - {}_t p_{xy}$$

renda vitalícia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{\overline{xy}} = \ddot{a}_x + \ddot{a}_y - \ddot{a}_{xy}$$

d) els càlculs anteriors s'han de fer amb les taules de supervivència que compleixin els requisits que estableix l'article 34.1, apartats a), b), c), e) i últim incís, del Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, aprovat pel Reial decret 2486/1998, de 20 de novembre.

Trobats els valors actuals de l'úsdefruit i de la nua propietat, la suma de la qual és igual a la base de prorratgeig, es determina la proporció que tenen aquests valors.

3r) El valor de l'úsdefruit i de la nua propietat és el resultat d'aplicar al valor de taxació de l'immoble d'acord amb aquesta Ordre ministerial la proporció corresponent determinada en el paràgraf anterior.

4t) El valor del dret d'ús i habitació s'obté dividint el valor del dret d'úsdefruit, calculat d'acord amb les regles anteriors, per 1,12.

Article 57. *Valoració de les limitacions del domini.*

1. Les prohibicions i les limitacions generals o particulars de la plena propietat o de la lliure utilització dels immobles, diferents de les assenyalades als articles 53 (Valoració d'immobles sobre els quals hi ha dret de superfície), 54 (Valoració de concessions administratives), 55 (Valoració de la servitud) i 56 (Valoració de la nua propietat, de l'úsdefruit, de l'ús i l'habitació) d'aquesta Ordre, s'han de tenir en compte en la valoració d'aquests.

2. La valoració de les limitacions es determina aplicant els mètodes que preveu el capítol I d'aquest títol, que corresponguin al contingut jurídic de la limitació del domini, aplicats a la quantia en què quedi afectada la propietat.

3. El valor de l'immoble, el determina la diferència entre l'obtingut com si no existís la limitació del domini, i el valor d'aquesta.

Article 58. *Valoració d'opcions de compra.*

Les opcions de compra sobre immobles que es valorin als efectes de l'article 2.c) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, ho han de fer considerant el valor de l'immoble, els terminis i les condicions de l'execució de l'opció que figurin a la documentació que reguli el dret d'opció.

El valor de l'opció es determina d'acord amb les regles següents:

a) Si la diferència entre el valor de l'immoble en la data de la taxació calculat segons el que preveu l'article 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliària) d'aquesta Ordre i el preu d'execució de l'opció sobre l'immoble és positiva, el valor de l'opció ha de ser equivalent a aquesta diferència.

b) Si la diferència és negativa o nul·la, el valor de l'opció ha de ser nul.

c) En qualsevol dels casos en què l'opció, el seu termini d'execució o l'import pel qual es pot executar estiguin condicionats a situacions o terminis que facin improbable exercir-la, en opinió de l'entitat taxadora, el seu valor ha de ser nul.

Article 59. *Valoració d'immobles amb temps compartit.*

1. Els immobles que siguin totalment o parcialment objecte del dret que preveu la Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries, es valoren en la part subjecta a aquest dret d'acord amb les regles següents:

a) S'ha de determinar el valor de tots els períodes susceptibles de cessió de l'immoble subjecte totalment

o parcialment a aquest dret, estiguin cedits o no, pel mètode d'actualització de rendes, utilitzant com a interès el del deute públic de durada més pròxima al nombre d'anys restants per finalitzar el règim.

b) S'ha de determinar el valor de cada període cedit de cada element d'edifici subjecte a aquest dret pel mètode d'actualització de rendes, sense considerar el valor de reversió i utilitzant com a interès el de deute públic de durada més pròxima al nombre d'anys restants per finalitzar el contracte.

c) En ambdós casos els fluxos de caixa es calculen segons el que preveu l'article 28 tenint en compte les rendes mitjanes d'immobles arrendats comparables, considerant l'època de l'any a què es refereixin que ha de ser la mateixa que la del període el valor del qual es pretén obtenir.

2. Per obtenir el valor de l'immoble subjecte totalment o parcialment a aquest dret i del qual s'han cedit determinats períodes s'ha de restar del valor obtingut en el punt 1.a) la suma de valors obtinguts en el punt 1.b) i s'ha de calcular la proporció que representa sobre el valor obtingut en el punt 1.a).

Per obtenir el valor d'un o més períodes cedits s'ha de determinar la proporció que representa sobre el valor obtingut en el punt 1.a).

3. S'ha de multiplicar, segons el cas, la proporció així trobada pel més petit entre el valor per comparació, el valor per actualització calculat segons el procediment de l'article 28 i el valor de reposició net de l'immoble, en el cas que no existeixi aquest dret.

Article 60. *Valoració de compromisos de compra a terminis.*

1. Els compromisos de compra a terminis sobre immobles que es valorin als efectes de l'article 2.c) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre s'han de valorar considerant el valor de l'immoble, el termini i les condicions del contracte que figurin a la documentació que reguli aquest compromís.

2. El valor del compromís s'ha de determinar com a diferència entre el valor de l'immoble en el moment de la taxació, calculat d'acord amb el que preveu l'article 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliària) d'aquesta Ordre, i el preu pactat en el contracte de compra a terminis actualitzat, fent servir com a taxa d'actualització el tipus d'interès del deute públic amb durada més pròxima al termini restant per a l'exercici del compromís.

TÍTOL III

Elaboració d'informes i certificats de taxació

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 61. *Principis i regles generals.*

1. Les entitats de crèdit que disposin de serveis de taxació i les societats de taxació homologades han d'elaborar els informes i certificats de taxació d'acord amb les regles generals següents:

a) Redactar-los amb veracitat i transparència.
b) Indicar explícitament i de forma notòria si la taxació s'ha realitzat o no d'acord amb les disposicions que conté aquesta Ordre.

En tot cas, s'ha d'esmentar aquesta Ordre amb la denominació completa i s'ha d'indicar la data del Butlletí Oficial de l'Estat en què hagi estat publicada.

2. Quan l'informe s'elabori per a les finalitats que preveu l'article 2 (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, els seus aspectes formals i estructurals s'han d'ajustar al que estableixen els articles següents.

En tots els casos en què aquesta Ordre prevegi l'adopció d'una decisió o opció determinada junt amb la seva justificació raonada, aquesta justificació s'ha de fer constar de forma expressa a l'informe de taxació, i al corresponent certificat quan sigui procedent pel fet d'estar-hi incloses les informacions a les quals s'hagi aplicat la decisió o opcions esmentades. Quan la norma prevegi una justificació destacada, s'ha d'emprar un tipus de lletra diferent o altres procediments que cridin l'atenció del lector.

3. L'informe i el certificat de l'actualització d'una taxació s'ha de fer amb les mateixes exigències que les de qualsevol altra taxació i ha de contenir a més la identificació de la taxació anterior a la que actualitza.

Article 62. *Emissió i caducitat de les taxacions.*

1. La data d'emissió d'un informe o certificat de taxació no pot ser posterior en més de dos mesos a la data en què s'hagi fet l'última inspecció ocular del bé valorat.

2. Tanmateix, en el cas dels terrenys, o en altres d'excepcionals i expressament justificats a l'informe, com ara la valoració de patrimonis, aquest període es pot allargar fins als sis mesos.

3. Als efectes d'aquesta Ordre, la data d'emissió es considera la data de la taxació.

4. Els informes i certificats caduquen, necessàriament, al cap de sis mesos comptats des de la data en la qual s'hagi emès l'informe.

CAPÍTOL II

Aspectes formals

SECCIÓ 1a ASPECTES FORMALS ESPECÍFICS DEL CERTIFICAT

Article 63. *Requisits del certificat.*

1. El certificat de taxació s'ha d'elaborar d'acord amb la forma i el contingut mínim següent:

a) S'hi ha d'indicar la denominació social de la societat de taxació o de l'entitat financera que l'emeti, i el seu número d'inscripció al Registre del Banc d'Espanya.

S'ha de confeccionar en paper amb la capçalera de la societat de taxació o de l'entitat financera que l'emet, amb menció de l'apartat de pàgines que el componen. Alternativament també es pot confeccionar i arxivar per mitjans electrònics en suport durador sempre que estigui assegurada la identificació de l'entitat que l'emet i la conservació de la seva integritat per a consultes ulteriors.

b) Ha d'indicar la finalitat legal de la taxació.

c) Ha d'incloure una referència precisa a l'informe de taxació que sintetitza.

d) Ha de contenir la localització i el tipus d'immoble, la seva identificació registral, la referència cadastral sempre que es conegui, la superfície útil quan es tracti d'edificis i sigui comprovable, la superfície adoptada en el càlcul dels valors tècnics i el seu estat d'ocupació i, excepte a efectes de la finalitat de l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació), el titular registral en el moment de la taxació.

e) Ha d'incloure una declaració expressa que la taxació s'ha dut a terme d'acord amb els requisits d'aquesta Ordre o una altra normativa aplicable segons la finalitat de la taxació.

f) Ha d'indicar el mètode o mètodes de valoració utilitzats, així com els valors estimats per a cada mètode.

g) Ha d'indicar el valor de taxació de l'immoble així com les limitacions al domini que s'esmentin específicament i el valor a efectes d'assegurança d'incendis i altres danys.

Quan es refereixi a diversos immobles que constitueixin finques registrals o funcionals independents, ha d'especificar el valor de taxació que s'assigna a cada una d'aquestes.

h) Ha d'indicar, si s'escau, els condicionants i les advertències a què es refereixen els articles 10 (Condicionants), 11 (Advertències generals) i 12 (Advertències específiques) d'aquesta Ordre.

i) Se n'ha d'indicar la data d'emissió, la data de l'última visita a l'immoble i la data límit de validesa.

j) L'ha de signar un representant de l'entitat que emeti el certificat o de l'entitat financera als serveis de la qual pertanyi el taxador. La signatura ha de ser autògrafa, mecanitzada o electrònica, cas en què ha de complir la normativa vigent sobre signatura electrònica, i correspon a l'entitat taxadora establir els procediments que assegurin la inalterabilitat dels documents en els quals s'estampa.

k) Ha de contenir qualsevol altra informació que sigui requerida per la normativa específica segons la finalitat de la taxació.

SECCIÓ 2a ASPECTES FORMALS ESPECÍFICS DE L'INFORME

Article 64. *Requisits formals de l'informe.*

L'informe s'ha d'elaborar amb els requisits formals següents:

a) S'hi ha d'indicar la denominació social de la societat de taxació o de l'entitat financera que l'emeti, i el seu número d'inscripció al Registre del Banc d'Espanya.

S'ha de confeccionar en paper amb la capçalera de la societat de taxació o de l'entitat financera que l'emet, amb menció de l'apartat de pàgines que el componen. Alternativament també es pot confeccionar i arxivar per mitjans electrònics en suport durador sempre que estigui assegurada la identificació de l'entitat que l'emet i la conservació de la seva integritat per a consultes ulteriors.

b) S'ha d'elaborar d'acord amb l'estructura i el contingut que preveuen els articles 65 (Estructura general dels informes de taxació) i següents.

c) L'han de signar un representant de l'entitat taxadora i el professional competent que hagi elaborat l'informe, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig.

Necessàriament una de les dues signatures ha de ser autògrafa o electrònica, cas en què han de complir la normativa vigent sobre signatura electrònica, i correspon a l'entitat taxadora establir els procediments que assegurin la inalterabilitat dels documents en els quals s'estampa.

Quan el professional competent que hagi elaborat l'informe no sigui el mateix que hagi fet la visita i la inspecció ocular de l'immoble objecte de valoració, l'informe també ha d'indicar les dades professionals i personals del professional competent que l'hagi dut a terme, i s'ha d'especificar aquesta circumstància.

CAPÍTOL III

Aspectes estructurals

Article 65. *Estructura general dels informes de taxació.*

1. Els informes de taxació s'han d'elaborar i presentar d'acord amb l'estructura que s'especifica en

aquest article. Aquesta estructura ha de contenir com a mínim els apartats següents:

- a) Sol·licitant de la taxació i finalitat.
- b) Identificació i localització.
- c) Comprovacions i documentació.
- d) Localitat i entorn.
- e) Descripció i superfície del terreny.
- f) Descripció i superfície de l'edificació.
- g) Descripció urbanística.
- h) Règim de protecció, tinença i ocupació.
- i) Anàlisi de mercat.
- j) Dades i càlcul dels valors tècnics.
- k) Valors de taxació.
- l) Condicionants i advertències
- m) Observacions.
- n) Data d'emissió, caducitat i signatures.
- o) Documentació annexa a l'informe.

2. Cal emplenar els apartats assenyalats a l'apartat anterior tenint en compte el principi de proporcionalitat, segons el tipus d'immoble que sigui objecte de valoració i s'hi ha d'expressar com a mínim el contingut que s'indica als articles següents.

Article 66. *Sol·licitant i finalitat.*

1. En aquest apartat de l'informe s'ha d'indicar:

- a) El client de l'entitat taxadora.
- b) La finalitat per a la qual s'hagi fet la taxació.
- c) Si la taxació s'ha fet seguint les disposicions que conté aquesta Ordre, esmentant l'Ordre amb la denominació completa i la data del Butlletí Oficial de l'Estat en el qual hagi estat publicada.

2. Quan la finalitat de la taxació sigui la que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, també s'ha d'indicar l'entitat que hagi estat mandatària del client per al seu encàrrec.

Article 67. *Identificació i localització.*

En aquest apartat de l'informe s'ha d'indicar:

- a) Si es valora un sol edifici o element d'edifici o diversos d'agrupats en un únic complex, o en el mateix edifici.
- b) Si es tracta d'un immoble acabat, en projecte, en construcció o en rehabilitació.
- c) Les dades corresponents a la localització de l'immoble objecte de valoració, així com les de la seva identificació registral o, si s'escau, i sempre que es coneguin, cadastral.
- d) Quan l'objecte de la valoració sigui una finca rústica o un terreny no urbanitzable se n'ha d'expressar, a més del que assenjala la lletra anterior, el clos o paratge, terme municipal, comarca i província on es trobi la finca, així com el nom amb el qual figura al Registre de la Propietat i, quan sigui diferent, aquell pel qual es coneix habitualment.

Article 68. *Comprovacions i documentació.*

En aquest apartat de l'informe s'ha d'indicar la relació de les comprovacions realitzades per l'entitat taxadora per confeccionar l'informe i la relació dels documents utilitzats.

Article 69. *Localitat i entorn.*

1. A l'apartat localitat i entorn s'han d'expressar les característiques bàsiques de tots dos que puguin influir en la valoració, per exemple, el tipus de nucli, la seva

ocupació laboral predominant, la seva població de dret i evolució recent, així com les característiques bàsiques de la localitat de la qual depengui quan existeixi.

2. Quan l'objecte de la valoració sigui un edifici, un element d'un edifici o un terreny, entre les característiques bàsiques de l'entorn s'han d'indicar, per exemple: el nivell de renda, els trets d'homogeneïtat arquitectònica i usos dominants, infraestructures, equipament i serveis, les seves comunicacions, aparcaments, el nivell de desenvolupament edificatori de l'entorn, la seva antiguitat característica, la renovació experimentada recentment, etc.

3. Quan l'objecte de la valoració sigui una finca rústica, entre les característiques bàsiques de l'entorn s'han d'indicar, per exemple: les explotacions característiques, la densitat de població, els equipaments i serveis, en particular els que permetin o facilitin l'explotació agrària, la infraestructura, etc.

Article 70. *Descripció i superfície del terreny.*

1. Quan l'objecte de valoració sigui un edifici o un terreny de caràcter urbà, en aquest apartat de l'informe s'ha d'indicar:

- a) La superfície del terreny comprovada pel taxador, la que figuri a la documentació registral utilitzada i, sempre que es conegui, la superfície cadastral.
- b) Les obres d'infraestructura exteriors del terreny de les quals estigui dotat, així com de les pendents per fer en el moment de la taxació, expressant una estimació del percentatge d'obra realitzada i de la inversió pendent.

2. Quan l'objecte de valoració sigui un element d'un edifici, no és necessari exposar la informació prevista en aquest article, excepte que per la seva transcendència sobre el valor de l'immoble es consideri rellevant.

3. Quan l'objecte de valoració sigui una finca rústica s'ha d'indicar:

- a) La superfície del terreny comprovada pel taxador, detallant el tipus de comprovacions efectuades, la que figuri a la documentació registral utilitzada i, si s'escau, la superfície cadastral.
- b) La superfície aproximada destinada als diferents aprofitaments agraris i, si s'escau, la dedicada a altres finalitats (residencials, recreatives, altres explotacions econòmiques, etc.).
- c) Les infraestructures interiors de què disposa (aigua, camins, energia elèctrica, etc.).
- d) En relació amb el sòl, els factors de textura, profunditat, pedregositat, salinitat i pendent, indicant-ne les classes agrològiques.
- e) A les finques on hi hagi explotacions de regadiu, la procedència de les aigües, cabals, qualitat, sistema d'extracció i distribució a la finca segons el sistema de reg.
- f) En el cas que hi hagi característiques especials s'han d'assenyalar les que influeixin en el seu valor, com ara l'especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques ecològiques, cinegètiques.
- g) Les alternatives seguides per a les rotacions de conreu i les seves característiques.

Article 71. *Descripció i superfície de l'edificació.*

1. Quan l'objecte de valoració sigui un edifici s'ha d'indicar:

- a) La distribució de les edificacions i els serveis a la parcel·la, la tipologia de l'edificació, la superfície total, assenyalant si és la superfície útil o la construïda amb parts comunes o sense, l'apartat de plantes, distribució bàsica, usos i superfície de cadascuna, existència d'e-

lements comuns, serveis generals interns, i atenent els usos, les circumstàncies específiques més rellevants per a cada un dels usos. Sempre que sigui comprovable s'ha d'indicar la superfície útil.

b) Els elements fonamentals de l'edificació (fonamentació, estructura, coberta, tancaments exteriors, fusteria exterior, etc.), les instal·lacions rellevants (fontaneria, calefacció, aire condicionat, gas, electricitat, ascensors, prevenció d'incendis, etc.), així com els acabats rellevants.

c) En el cas d'edificis en construcció o rehabilitació, les característiques dels apartats anteriors s'han de referir, en la part de l'obra que encara no estigui executada, al projecte que hagi servit de base per a la concessió de la llicència municipal.

També s'ha d'expressar en quina fase estan les obres i indicar una estimació del percentatge d'obra executada.

d) En el cas d'edificis destinats a l'ús comercial o industrial també s'han d'indicar les característiques i els elements constructius que limitin o dificultin usos diferents dels existents, els acabats, instal·lacions o elements constructius recuperables, rellevants i utilitzables previsiblement per un tercer o polivalents.

També s'ha d'expressar si està acabat en brut (estructura i escomesa d'instal·lacions) o si està condicionat per a l'activitat corresponent.

2. Quan l'objecte de valoració sigui un element d'un edifici s'ha d'indicar:

a) La superfície, indicant si és l'útil o la construïda amb parts comunes o sense, distribució i dependències, situació relativa i característiques bàsiques de l'edifici del qual formi part, les característiques específiques que siguin rellevants per a cada un dels usos i, quan n'hi hagi, els annexos amb la seva superfície.

b) Les característiques constructives i instal·lacions rellevants o que afectin el valor.

3. Quan l'objecte de valoració sigui un terreny de caràcter urbà s'ha d'indicar si conté edificacions i, en el cas que n'hi hagi i no estigui previst enderrocar-les, se n'ha de descriure l'ús, la superfície i les principals característiques constructives.

4. Quan l'objecte de valoració sigui una finca rústica s'ha d'indicar:

a) Les edificacions, les instal·lacions i les millores permanents existents, distingint les necessàries per a l'explotació agrària i/o ramadera i forestals, les que produeixin rendiment per si mateixes perquè estan lligades a una explotació econòmica diferent de l'explotació agrària del terreny i altres edificacions no incloses en els tipus anteriors, com, per exemple, els habitatges.

b) Per a cada una de les edificacions se n'ha de descriure l'ús, la distribució, la superfície i les principals característiques constructives, i se n'ha de consignar l'adequació i la suficiència.

5. Per a tot tipus d'edificacions i per a les instal·lacions agràries o d'una altra naturalesa se n'ha d'expressar l'antiguitat i la vida útil estimades, l'estat de conservació i els deterioraments aparents existents.

Article 72. *Descripció urbanística.*

1. Quan l'objecte de valoració sigui un edifici o un element d'un edifici s'ha d'indicar:

a) El grau d'adequació de les seves característiques físiques i usos als quals està destinat a la normativa urbanística vigent, així com si està subjecte a algun tipus de protecció urbanística o històrica individualitzada.

b) En particular, quan es tracti d'edificis s'ha d'indicar si són o no conformes al planejament.

2. Quan l'objecte de valoració sigui un terreny de caràcter urbà s'ha d'expressar:

a) El planejament general d'ordenació vigent i, si s'escau, el planejament de desenvolupament necessari segons la legislació urbanística aplicable, la fase d'aprovació en què es troba, els terminis previsibles per a l'aprovació definitiva, tenint en compte, si s'escau, la seva inclusió dins d'un àmbit de gestió.

b) La classificació urbanística que correspongui al terreny: urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o si s'escau, classes equivalents regulades per la legislació urbanística.

Quan el terreny objecte de valoració sigui classificat com a urbà també s'ha d'expressar si té o no naturalesa de solar.

c) La qualificació urbanística, els usos autoritzats i prohibits, la tipologia i intensitat edificatòria i les seves condicions (índexs d'aprofitament i d'edificabilitat neta i/o bruta, altures permeses, ocupació màxima, zones d'edificació regulada, etc.).

d) L'aprofitament urbanístic d'acord amb el seu àmbit de repartiment i àmbit de gestió i execució. En aquest aspecte s'ha d'indicar:

— La superfície realment construïble pel propietari del terreny.

— El subjecte a qui correspongui la iniciativa de la gestió (qualsevol de les diferents administracions, particulars, etc.).

— El sistema i tipus de gestió segons la legislació urbanística aplicable.

— Les càrregues urbanístiques (cessions, costos d'urbanització, obligacions adquirides, etc.) que afectin el terreny, atenent, si s'escau, l'àmbit de gestió en què es trobi. En aquest cas també s'ha d'indicar la proporció que la superfície del terreny representa sobre la superfície total de l'àmbit de gestió al qual pertanyin. Quan s'hagin iniciat les obres d'urbanització, se n'ha d'indicar l'estat.

— Els instruments de planejament i/o gestió, i els seus tràmits, necessaris perquè el terreny es pugui considerar solar.

— En el cas d'estar establerts, els terminis d'execució previstos per al desenvolupament urbanístic del terreny fixats al document corresponent de programació segons la legislació aplicable i, en particular, les conseqüències que puguin afectar el valor del terreny en cas d'incompliment.

— En el cas que el terreny estigui dins d'un àmbit subjecte a expropiació forçosa, s'han d'indicar els criteris legals aplicables a la seva valoració i l'estat del procediment expropiatori.

3. Quan l'objecte de la valoració sigui una finca rústica se n'ha d'indicar la classificació del sòl i, si s'escau, el règim de protecció especial.

Article 73. *Règim de protecció, tinença i ocupació.*

En aquest apartat s'ha d'indicar per a l'immoble que es valora:

a) L'estat d'ocupació i, en cas que estigui ocupat, el títol en virtut del qual ho està, així com les característiques i el termini de vigència.

b) Quan l'immoble tingui una explotació econòmica o estigui destinat a una explotació econòmica s'han d'indicar les característiques de l'activitat o explotació econòmica allotjada o prevista per la propietat.

c) Quan hi hagi algun dret o obligació que afecti el contingut del dret real de propietat de l'immoble, se

n'han de descriure les característiques i l'efecte sobre el valor.

d) Quan es valori un immoble que tingui alguna limitació legal, urbanística o protecció pública que en limiti directament o indirectament el preu de venda, s'han d'indicar expressament el fet i l'efecte sobre el valor.

Article 74. *Anàlisi de mercat.*

En aquest apartat es descriuen les característiques del segment del mercat immobiliari relatiu als béns comparables al que sigui objecte de valoració, quan existeixi. També s'han d'indicar les diferències apreciades entre el valor de mercat i el valor hipotecari en aquest segment del mercat.

Segons el cas, conté dades relatives a l'oferta, a la demanda, als intervals de preus actuals de venda al comptat o de lloguer i a les expectatives d'oferta-demanda i de revaloració.

Article 75. *Dades i càlcul dels valors tècnics.*

1. En aquest apartat s'han d'indicar els mètodes de taxació i els criteris utilitzats, així com els càlculs realitzats per determinar el valor. A més s'ha d'informar de les dades que siguin necessàries per dur a terme aquest càlcul i no hagin estat incloses als apartats precedents. Aquests criteris i dades depenen del mètode de valoració emprat i, com a mínim, han de ser els assenyalats als números següents d'aquest article.

2. Quan s'utilitzi el mètode de comparació, les dades mínimes a què es refereix l'apartat anterior són:

a) Les dades d'almenys sis immobles comparables utilitzats per aplicar el mètode, indicant per a cadascun, com a mínim, la província, el municipi i, si s'escau, el codi postal, el carrer i, per als edificis que no siguin habitatges unifamiliars, el número.

b) Per a cada immoble, els paràmetres, els coeficients i/o ponderacions i/o desenvolupament estadístic utilitzats per fer l'homogeneïtzació de preus.

3. Quan s'utilitzi el mètode d'actualització, les dades mínimes a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article són, si s'escau:

a) Informació utilitzada per fixar les rendes esperades. En el cas que es tracti de dades puntuals de comparables, s'han d'indicar per a cada un d'aquests, com a mínim, les dades utilitzades per fer l'homogeneïtzació de rendes.

b) Les ràtios mitjanes emprades en el cas d'immobles lligats a una explotació econòmica i les fonts utilitzades.

c) Detall dels fluxos de caixa emprats en el càlcul, de la vida útil i la taxa d'actualització elegides i del valor residual.

4. Quan s'utilitzi el mètode residual, les dades mínimes a què es refereix l'apartat 1 són:

a) Els valors en venda dels productes immobiliaris corresponents.

b) Els costos de construcció utilitzats.

c) Els terminis d'execució i venda en el cas del mètode residual pel procediment dinàmic.

d) La taxa d'actualització elegida en el cas del mètode dinàmic o del marge en el cas del mètode estàtic.

e) Detall dels fluxos de caixa emprats en el càlcul en el cas del mètode residual pel procediment dinàmic.

5. En els casos en què el valor es calculi per algun mètode relacionat amb el mètode de cost i quan es

calculi el valor d'immobles en construcció, les dades a les quals es refereix l'apartat 1 són:

a) Els costos de construcció utilitzats.

b) La informació corresponent al mètode elegit per calcular el valor del sòl.

Article 76. *Valors de taxació, condicionants i advertències.*

En aquest apartat s'han d'expressar:

a) Els valors tècnics resultants per a cada objecte immoble de valoració.

b) El valor de taxació que resulta tenint en compte l'objecte i la finalitat de la valoració.

c) Els condicionants o advertències que hi pugui haver d'acord amb el que preveu el capítol III del títol I d'aquesta Ordre.

d) Les limitacions als valors, si n'hi ha.

e) El valor mínim de l'assegurança d'incendis i altres danys al continent que preveu la disposició addicional primera.

Article 77. *Data d'emissió, caducitat i signatures.*

En aquest apartat s'ha d'incloure:

a) La data de l'última visita a l'immoble.

b) La data d'emissió de l'informe.

c) La data de caducitat de l'informe.

d) Nom, signatures i titulació o càrrec dels qui subscriuen l'informe i nom i titulació dels altres tècnics especialitzats que hagin intervingut directament en la taxació.

Article 78. *Documentació annexa a l'informe.*

1. En aquest apartat s'ha d'incloure almenys la documentació gràfica següent:

a) Plànols a escala o croquis de situació i emplaçament de l'immoble al municipi.

b) Plànols a escala o croquis delimitats de l'immoble.

c) Aquella altra que, segons el parer del taxador, permeti definir i identificar prou les característiques de l'immoble (seccions, fotografies, etc.).

2. També s'hi ha d'incloure com a mínim la documentació no gràfica següent:

a) Document utilitzat per a la identificació registral, o cadastral si s'escau.

b) Còpia de la llicència d'obres en els edificis en construcció o rehabilitació.

c) En els edificis en projecte, en construcció o rehabilitació, un resum del pressupost d'execució material.

d) Còpia de la cèdula de qualificació o document que determini o permeti determinar el valor màxim legal en els edificis en construcció subjectes a protecció pública.

e) Còpia del certificat de titularitat i càrregues, quan aquest document sigui d'ús obligatori per a la taxació.

f) En immobles arrendats, còpia del contracte d'arrendament o, si no n'hi ha, títol de l'ocupació i, excepte per a la finalitat que preveu l'article 2.a) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre, certificat del propietari de la situació d'ocupació, rendes vigents i l'estat de pagament, i de les despeses imputables a l'immoble durant l'últim any.

g) Còpia del balanç i compte de resultats dels últims tres anys en el cas d'immobles lligats a una explotació econòmica.

3. El contingut dels punts anteriors es pot integrar totalment o parcialment en els diferents epígrafs de l'informe de taxació, si això en millora la lectura.

4. En els casos d'escriptures o documents tècnics extensos, se'n pot adjuntar la caràtula identificativa, o la informació més representativa.

TÍTOL IV

Disposicions especials

CAPÍTOL I

Cobertura de provisions tècniques d'entitats asseguradores

Article 79. Àmbit d'aquest capítol.

Les disposicions especials que recull aquest capítol tenen com a àmbit exclusiu d'aplicació la valoració per a la finalitat que preveu l'article 2.b) (Àmbit d'aplicació) d'aquesta Ordre.

Els immobles poden ser valorats pels serveis tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions o per una entitat de taxació autoritzada per valorar béns al mercat hipotecari (d'ara endavant, entitat taxadora autoritzada) d'acord amb les normes que a aquest efecte estableix aquesta Ordre, sense perjudici de les comprovacions que pugui fer la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions de les valoracions efectuades per aquestes entitats taxadores autoritzades.

Article 80. Valoracions realitzades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.

1. L'entitat asseguradora que pretengui la valoració d'un immoble o d'un dret real immobiliari pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions ha de presentar en aquest centre directiu una sol·licitud telemàtica o no telemàtica signada pel seu representant legal i ha de trametre els documents següents:

a) Document públic que acrediti l'adquisició de l'immoble, el seu preu i la forma de pagament. Si l'escriptura pública correspon a l'adquisició de diversos immobles i hi figura un preu conjunt per a aquests, l'entitat ha d'aportar una certificació expedida per la seva representació legal en la qual es faci constar el preu individualitzat de l'immoble o immobles la valoració dels quals se sol·licita.

b) Original o còpia legalitzada de la certificació registral assenyalada a l'article 8.1 (Documentació disponible) d'aquesta Ordre.

c) Documentació gràfica a què es refereix l'article 78.1 (Documentació annexa a l'informe) d'aquesta Ordre.

d) Certificat de les obres de millora o condicionament, si s'han realitzat després d'adquirir l'immoble, comprensiu al detall de les mateixes obres i de la seva valoració, signat pel contractista que les hagi dut a terme.

e) Certificació expedida pel representant legal de l'entitat asseguradora, en la qual es faci constar el règim d'ocupació i tinença de l'immoble, és a dir, si està ocupat o desocupat, destinat a ús propi o en arrendament. Si l'immoble està totalment o parcialment arrendat s'ha d'indicar: la superfície i localització de la zona arrendada, la renda líquida anual produïda en total i, si s'escau, la produïda per cada una de les parts, la durada del contracte, si existeix dret d'adquisició preferent a favor de l'arrendatari i les condicions pactades i altres clàusules especials si n'hi ha.

Si l'immoble està ocupat sense títol, cedit en precari, o en qualsevol altra situació que impliqui la seva ocupació, a la certificació s'ha de fer constar si l'ocupació ha estat formalitzada mitjançant algun tipus de contracte o bé ha estat pactada verbalment i en quins termes; en qualsevol cas s'ha de concretar detalladament la situa-

ció existent amb l'ocupant de manera que permeti conèixer quin és el títol actual d'ocupació de l'immoble.

f) En el cas d'immobles en construcció o rehabilitació l'entitat ha d'aportar una certificació de l'acord adoptat per l'òrgan social competent en què es compromet a finalitzar la construcció en el termini de cinc anys i certificació de la mateixa entitat asseguradora dels pagaments realitzats.

g) Els documents assenyalats a les lletres c), f), g), h) i i) de l'article 8 (Documentació disponible) d'aquesta Ordre, en els casos en què siguin aplicables i qualsevol altre document que l'entitat que taxa consideri necessari per fer la taxació.

h) Certificació expedida per l'entitat que assegura l'immoble en la qual es faci constar l'apartat de pòlissa contractada, que l'immoble estigui assegurat contra el risc d'incendis i altres danys al continent, ubicació del risc assegurat per a cada finca registral i que la pòlissa estigui al corrent de pagament de la prima.

i) Per al cas de drets reals immobiliaris, l'entitat ha d'aportar a més a més de la certificació registral assenyalada a la lletra b) d'aquest apartat, en la qual el dret real estigui inscrit a favor seu, els documents que exigeix aquesta Ordre per a la valoració de béns immobles.

2. Una vegada l'entitat asseguradora hagi aportat els documents que corresponguin d'acord amb l'apartat anterior, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions ha d'ordenar la valoració de l'immoble o dret real immobiliari, que s'ha d'atenir a les normes que preveu el títol II, capítol II d'aquesta Ordre i, a més, a les següents:

a) Les entitats asseguradores han de donar les màximes facilitats per dur a terme la valoració. En cas contrari, el tècnic actuant ha d'estendre una diligència de constatació de fets, i la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot declarar l'immoble o el dret real immobiliari no apte per a la cobertura de provisions tècniques.

b) Si durant la tramitació de l'expedient de valoració s'aprecia que l'immoble o dret real immobiliari no té algun dels requisits d'aptitud per cobrir provisions tècniques, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, mitjançant un acord motivat, ha de declarar l'immoble o dret real immobiliari no apte per cobrir les provisions esmentades, sense perjudici de la interposició dels recursos que escaiguin contra l'acord anterior.

c) El tècnic actuant ha d'elevat al director general d'Assegurances i Fons de Pensions un informe de valoració que, sense necessitat de cenyir-se a l'estructura i el contingut que preveu el títol III, s'ha d'ajustar als criteris i als mètodes de càlculs de valors de taxació que estableix aquesta Ordre.

d) Efectuada la valoració, s'ha de traslladar a l'entitat asseguradora l'acord en el qual es fixi el valor de l'immoble o dret real immobiliari a efectes de cobertura de les provisions tècniques i de l'informe elaborat pel tècnic actuant que motiví l'acord, amb indicació del recurs que es pot interposar contra l'esmentat acord.

e) Si l'immoble està sotmès al règim de propietat horitzontal, el capital assegurat a la pòlissa d'assegurança contra el risc d'incendis i altres danys ha de figurar individualitzat. Si a la vista del valor de la construcció que figuri a l'informe de valoració s'aprecia a l'assegurança una situació d'infraassegurança, l'entitat asseguradora ho ha de solucionar immediatament. Una vegada solucionat pot computar l'immoble pel valor fixat en l'acord de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.

Article 81. Valoració feta per una entitat taxadora autoritzada.

1. L'entitat asseguradora propietària de l'immoble o del dret real immobiliari ha de remetre a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, en el termini d'un mes des de la data d'emissió de l'informe de taxació, un escrit signat pel representant legal de la companyia d'assegurances en el qual es faci constar la identificació registral de l'immoble, la raó social de l'entitat taxadora autoritzada que ha realitzat la valoració, el valor de taxació, la data d'emissió de l'informe i certificat de taxació. A l'escrit s'han d'adjuntar l'informe i el certificat emesos per l'entitat taxadora autoritzada, que s'han d'ajustar al que disposa aquesta Ordre, amb les matisacions següents:

a) L'informe ha d'esmentar expressament la data i el preu d'adquisició de l'immoble o del dret real immobiliari i els imports de les obres que s'hagin dut a terme des de l'anterior valoració, si s'escau.

b) Com a annexos a l'informe de taxació hi ha d'haver els recollits a l'article 80.1 (Valoracions efectuades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) d'aquesta Ordre.

c) L'informe ha de contenir el valor mínim a cobrir per la pòlissa d'assegurança d'incendis i altres danys al continent.

2. Quan les valoracions efectuades per una entitat taxadora autoritzada siguin objecte de comprovació per la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, els seus Serveis Tècnics han d'aplicar les normes corresponents esmentades a l'article 80.2 (Valoracions realitzades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) d'aquesta Ordre.

3. La Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot elaborar i subministrar un model de certificat amb la finalitat de fer uniforme la forma de presentació i ordenar-ne el contingut.

Article 82. Normes complementàries.

1. Les entitats asseguradores han de comunicar a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions qualsevol incidència que pugui alterar el valor dels immobles i dels drets reals immobiliaris, o les circumstàncies que puguin afectar els requisits d'aptitud per a cobertura de provisions tècniques d'aquests en el termini d'un mes, a partir de la data en què en tinguin coneixement. A la vista d'això, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot acordar d'ofici que es revisi el valor atribuït o, si s'escau, que es comprovin aquests requisits.

2. La Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot requerir tant a l'entitat asseguradora propietària de l'immoble i dels drets reals immobiliaris com a l'entitat taxadora autoritzada que hagi emès l'informe els aclariments necessaris i la presentació de documents diferents dels esmentats expressament en aquesta Ordre si és necessari per verificar o revisar les circumstàncies, els càlculs i els valors incorporats a l'expedient, així com per comprovar que l'immoble o els drets reals immobiliaris compleixen els requisits d'aptitud per a la cobertura de les provisions tècniques. Si s'aprecia que hi manca algun d'aquests, ha de procedir a declarar-los no aptes per a l'esmentada finalitat.

3. L'incompliment dels terminis que preveu aquest títol, per trametre totes les dades o documents que l'entitat asseguradora hagi de subministrar a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, s'entén comprès dins dels supòsits de l'article 40 de la Llei 30/1995,

de 8 de novembre, d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.

Article 83. Comprovació per la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions de les valoracions efectuades per entitats taxadores autoritzades.

Quan la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions acordi comprovar la valoració efectuada per entitats taxadores autoritzades, ho ha de comunicar per escrit a l'entitat asseguradora titular de l'immoble o del dret real immobiliari. Ambdues entitats han de lliurar la documentació que els sigui sol·licitada i donar les màximes facilitats per dur a terme la comprovació. De les comprovacions que efectuïn els Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, se n'ha d'eleva a aquesta un informe d'acord amb els termes en què s'hagi ordenat la valoració. A la vista de l'informe, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot acordar la ratificació de la valoració inicial realitzada per l'entitat taxadora autoritzada, la modificació d'aquesta o, si s'escau, la no-acceptació d'aquesta quan l'informe que s'emeti contingui alguna de les advertències assenyalades a l'article 11 (Advertències generals) d'aquesta Ordre, i ha de comunicar l'acord a l'entitat asseguradora amb expressió del recurs que sigui procedent en contra.

En el cas que la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions acordi modificar la valoració, ho pot comunicar igualment a l'entitat taxadora autoritzada amb indicació dels motius que hagin concorregut i els criteris aplicats en la fixació del nou valor.

Article 84. Valoracions posteriors a la inicial.

1. Les entitats asseguradores han de sol·licitar als Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions o a l'entitat taxadora autoritzada la revisió de les valoracions dels immobles de la seva propietat i dels drets reals immobiliaris inscrits a favor seu, una vegada hagi transcorregut un any des de l'anterior valoració i abans que n'hagin transcorregut tres. Excepcionalment, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot avançar el termini dels tres anys, amb caràcter general o per a una determinada classe d'immobles i drets reals immobiliaris, quan per les especials circumstàncies que afectin el mercat immobiliari sigui necessari per evitar sobrevaloracions dels immobles.

2. Les revisions dels valors dels immobles i dels drets reals immobiliaris es poden fer d'ofici o a instància de les entitats asseguradores.

3. La Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions pot acordar d'ofici, en qualsevol moment, la revisió de les valoracions atribuïdes als immobles i als drets reals immobiliaris quan estimi que el seu import supera el valor que sigui aplicable amb aquesta Ordre.

4. Quan la revisió l'hagin de realitzar els Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, n'hi ha prou de remetre, llevat del cas que s'apliqui el punt 80.2 d'aquesta Ordre, els documents assenyalats a les lletres b), e) i i) de l'article 80.1 (Valoracions efectuades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) d'aquesta Ordre, així com els documents que preveuen les lletres d) i j) del mateix article, en els casos en què siguin aplicables.

5. Si la revisió de la valoració l'ha fet una entitat taxadora autoritzada, és aplicable el que disposa l'article 81 (Valoracions efectuades per una entitat taxadora autoritzada) d'aquesta Ordre.

6. Quan es tracti d'immobles en construcció o rehabilitació, l'entitat asseguradora pot incorporar a la valoració inicial l'import de les certificacions a l'origen de les obres realitzades, i abonades, sense incloure-hi provisions ni mobiliaris, cas en què ha de presentar la documentació assenyalada a la lletra f) de l'article 80.1 (Valoracions efectuades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) d'aquesta Ordre a fi de justificar l'augment del valor. Una vegada finalitzades les obres s'ha de presentar o sol·licitar una nova valoració corresponent a l'immoble acabat.

Article 85. Normes complementàries de valoració.

1. Quan els immobles o els drets reals immobiliaris estiguin situats fora d'Espanya, s'han d'aplicar de forma anàloga i tenint en compte la legislació pròpia de cada Estat els criteris i les normes de valoració continguts en aquesta Ordre.

2. Les comprovacions de les taxacions pericials dels immobles aportats com a desemborsament als augments de capital social de les entitats asseguradores que preveu l'apartat 2.a) de l'article 27 del Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades s'han de dur a terme d'acord amb el que disposa aquesta Ordre.

3. En els casos en què les plusvàlues resultin de la infravaloració de béns immobles i drets reals immobiliaris no aptes per a cobertura de provisions tècniques, l'entitat asseguradora s'ha d'ajustar al que disposa aquesta Ordre per justificar-ne l'import davant de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.

Article 86. Valor d'afecció provisional a cobertura de provisions tècniques.

1. Quan els immobles o els drets reals immobiliaris estiguin en tràmit d'inscripció al Registre de la Propietat, les entitats asseguradores els poden afectar a cobertura de provisions tècniques pels seus preus d'adquisició, sempre que hi hagi una assegurança de caució concertada amb una entitat asseguradora diferent de la titular de l'immoble o un aval bancari per un import no inferior al valor d'afecció provisional a cobertura de provisions tècniques assignat a l'immoble. Al document on consti la garantia atorgada, s'hi ha de consignar:

a) Entitat que emet l'aval bancari o la pòlissa d'assegurança de caució i nom i cognoms dels qui signen en nom i representació d'aquesta entitat.

b) Designació de l'entitat asseguradora avalada o prenedora de l'assegurança de caució.

c) Que l'aval bancari el constitueixen solidàriament l'entitat que l'atorga i l'entitat propietària de l'immoble.

d) Que la garantia es constitueix a favor i a disposició de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.

e) Identificació de la finca registral que es fiança.

f) Finalitat de l'aval o pòlissa d'assegurança de caució, que es constitueix als efectes de l'afecció provisional a cobertura de provisions tècniques dels immobles pendents d'inscripció al Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa l'últim paràgraf de l'article 50.10 del Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.

g) Quantia a què puja la garantia; vigència a partir de la data d'efecte de l'aval o assegurança de caució i fins al moment en què la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions n'autoritzi la cancel·lació; i constància expressa que es farà efectiu per requeriment

d'aquesta, sense cap altre requisit que en l'esmentat requeriment es faci constar que és per qualsevol de les causes que permeten l'execució d'acord amb aquest precepte.

h) Data d'efecte i signatures dels apoderats degudament legitimades.

Els avals, els han d'autoritzar apoderats de l'entitat avaladora, amb poder suficient per obligar-la plenament.

2. Una vegada inscrit l'immoble a nom de l'entitat asseguradora o el dret real a favor seu al Registre de la Propietat, s'ha de procedir a valorar l'immoble o el dret real immobiliari per algun dels cursos que preveuen els articles 80 (Valoracions efectuades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) i 81 (Valoracions efectuades per una entitat taxadora autoritzada) d'aquesta Ordre i s'ha de sol·licitar a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions la cancel·lació de l'aval o el venciment de l'assegurança de caució concertats com a garantia. A aquest efecte, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions ha de fer les notificacions oportunes tant a l'entitat asseguradora propietària de l'immoble o del dret real immobiliari com a les que oferiria la garantia. Amb tot, si s'aprecia que l'immoble o el dret real immobiliari no compleix els requisits necessaris per ser apte per cobrir provisions tècniques, la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions l'ha de declarar no apte per a aquesta finalitat i, en el cas que sigui necessari per mantenir cobertes les provisions tècniques de l'entitat, pot procedir a executar la garantia.

3. Una vegada l'immoble o el dret real immobiliari hagi estat valorat per algun dels cursos que preveuen els articles 80 (Valoracions efectuades pels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions) i 81 (Valoracions efectuades per una entitat taxadora autoritzada) d'aquesta Ordre, per a la qual cosa ha d'estar prèviament inscrit a nom de l'entitat asseguradora al Registre de la Propietat, cal atènyer-se al valor resultant de la taxació, que s'ha d'ajustar al que disposa la norma setena d'aquest títol.

4. El període d'afecció provisional no pot passar del termini d'un any.

Article 87. Crèdits hipotecaris.

1. La inclusió d'un crèdit hipotecari com a apte per cobrir provisions tècniques en la documentació estadística comptable, informació trimestral o en qualsevol estat de cobertura de provisions tècniques que es presenti a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions exigeix que aquest crèdit hipotecari compleixi els requisits d'aptitud que preveu l'article 50.11 del Reglament d'ordenació i supervisió de les assegurances privades en la data a la qual es refereixen els càlculs continguts en el document presentat i que l'immoble hipotecat hagi estat valorat d'acord amb les normes i instruccions de valoració que recull aquesta Ordre per a la finalitat 2.a) de la mateixa Ordre.

2. A l'escriptura de préstec hipotecari ha de constar que el deutor hipotecari consent l'accés dels Serveis Tècnics de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions per realitzar la valoració de l'immoble o per comprovar la que s'hagi realitzat.

3. La pòlissa d'assegurança d'incendis i altres danys al continent de l'immoble ha d'incloure una clàusula de subrogació en què ha de figurar com a beneficiària l'entitat creditora hipotecària. Aquesta pòlissa d'assegurança ha d'estar concertada amb una entitat asseguradora diferent de la beneficiària de la pòlissa.

CAPÍTOL II

Determinació del patrimoni de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries**Article 88. Disposicions especials.**

Als efectes de la finalitat que preveu l'article 2.c d'aquesta Ordre:

a) S'exigeix a més del que assenyala aquesta Ordre qualsevol altra documentació que sigui exigida en funció de la normativa específica.

b) Si hi ha condicionants en el valor de taxació, la societat gestora o la societat d'inversió ha de facilitar a la societat de taxació, en el termini de deu dies hàbils, la informació necessària i la realització de les comprovacions mínimes que permetin suprimir els condicionants.

c) Quan les taxacions prèvies a la compra d'immobles per part de les institucions d'inversió col·lectiva immobiliària expressin un valor condicionat, la institució no pot comprar l'immoble en qüestió mentre no s'hagin resolt les causes que van originar l'esmentada circumstància i així ho hagi certificat la societat taxadora.

Disposició addicional primera. Assegurança d'incendi i altres danys al continent.

1. La suma assegurada als efectes de l'article 50.10.g) del Reial decret 2486/1998, de 20 de novembre, no pot ser inferior a:

a) En el cas d'edificis complets, el més petit entre el valor de reposició brut de l'edificació i el valor de taxació, excloent-ne en ambdós casos el valor del terreny.

b) En el cas d'elements d'edificis, al valor de taxació de l'element, excloent el valor del terreny.

2. La suma assegurada als efectes de l'article 30 del Reial decret 685/1982, de 17 de març, no pot ser inferior a la quantitat resultant de restar del valor de reposició brut de l'edifici o element de l'edifici objecte de valoració el valor del terreny on es troba.

Disposició addicional segona. Mecanismes de control intern.

Per complir els objectius que preveu l'article 3.1.e) (Mecanismes de control intern) del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació, les esmentades societats i serveis han de disposar d'uns procediments que permetin assegurar:

1. L'adequat coneixement del mercat immobiliari sobre el qual han d'operar, per a la qual cosa han de disposar, com a mínim, de:

a) Una base de dades d'informació de costos i preus (en venda i en lloguer) i de característiques dels immobles, suficient en nombre, tipologia i localització adequadament distribuïda dins de l'àrea geogràfica on l'entitat pretengui operar.

b) Dades actualitzades d'informació estadística o d'una altra índole (subhastes, preus de materials, etc.) que siguin utilitzables per a la taxació.

c) Procediments d'actualització de les dades recollides a les dues lletres anteriors.

d) Les fonts concretes de les dades anteriors.

e) La metodologia utilitzada en el tractament de les dades anteriors.

f) Els canals de transmissió d'aquestes dades als seus professionals i el sistema d'utilització de les dades en les taxacions.

2. El compliment uniforme de les normes de valoració aplicables, per a la qual cosa han de disposar d'un manual de procediment, degudament actualitzat, que reculli com a mínim:

a) Els criteris concrets per a l'aplicació d'aquestes normes, detallant entre altres: els criteris de mesurament i atribucions d'ús de les superfícies; els paràmetres i sistemes utilitzats en l'homogeneïtzació de comparables; la forma de validació de testimonis; la interpretació de la documentació registral; els criteris per aplicar els condicionants i advertències si s'escau; la forma de determinar la vida útil, i els tipus que l'entitat utilitza per aplicar els mètodes d'actualització i residual; la forma d'obtenir el valor dels immobles net de despeses i impostos; la previsió de la futura tendència del mercat; la justificació de les plusvàlues i minusvàlues a aplicar en el valor de reversió del sòl i els criteris per identificar els elements especulatius en les transaccions.

b) El sistema de control de qualitat de les taxacions i la manera d'intervenir-hi dels professionals vinculats, així com els criteris establerts per l'entitat per a la intervenció de professionals especialitzats en la taxació d'immobles dedicats a usos particulars.

c) El sistema de formació i actualització de coneixements dels seus professionals, especificant si els vinculats fan valoracions o no.

3. El compliment uniforme del règim de les obligacions i incompatibilitats que preveu el Reial decret 775/1997 als efectes del qual la informació mínima disponible ha de comprendre la relació de persones físiques i jurídiques per a les quals la societat o el servei de taxació no pot fer valoracions perquè no pot mantenir raonablement una posició d'independència en detriment de l'objectivitat de la taxació, així com els criteris utilitzats per confeccionar aquesta relació.

També ha de comprendre la informació sol·licitada per l'entitat als seus professionals per vetllar pel compliment de les incompatibilitats d'aquests i la freqüència amb la qual es demani.

Disposició addicional tercera. Informació que cal retre al Banc d'Espanya.

Les societats i els serveis de taxació han de comunicar al Banc d'Espanya, en la forma i amb la periodicitat que aquest estableixi, informació sobre les primes de risc i marges de benefici a què es refereixen els articles 38.3 i 41 d'aquesta Ordre que utilitzin en la seva activitat, així com sobre qualsevol altre paràmetre tècnic de caràcter general que utilitzin regularment en la seva pràctica professional per aplicar els diferents mètodes de taxació, i que el Banc d'Espanya consideri rellevant a fi d'assegurar el compliment uniforme de la normativa de valoració. La informació agregada resultant de la informació rebuda de les entitats de taxació s'ha de comunicar a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors i s'ha de distribuir entre les mateixes entitats de taxació.

Tota disposició que dicti el Banc d'Espanya de conformitat amb el que preveu el paràgraf precedent ho ha de ser previ informe de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

Disposició addicional quarta. Conservació de les taxacions.

Les taxacions dels últims 5 exercicis, que les entitats de taxació han de conservar als seus arxius de conformitat amb el que preveu l'article 12.1 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, han d'incloure una còpia completa dels informes de taxació i els seus annexos, així com del certificat o certificats que els hagin sin-

tetitzat. També cal que continguin la documentació utilitzada per elaborar-les o una referència documental a aquesta o a l'arxiu públic on es troba.

La conservació a què es refereix el paràgraf anterior es pot fer en paper, o per mitjans electrònics en suport durador, sempre que estigui assegurada la identificació de l'entitat que l'emet, la seva accessibilitat i la seva integritat per a consultes ulteriors.

Disposició addicional cinquena. *Revisions periòdiques.*

El tipus d'interès i les taules actuàries utilitzats en els càlculs per determinar el valor del dret d'ús i habitació poden ser revisats periòdicament per la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions.

Disposició transitòria única. *Primes de risc i marges de benefici.*

Durant els tres primers anys, comptats a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Ordre, les primes de risc a què es refereix l'article 38.3 i els marges de benefici del promotor indicats a l'article 41 no poden ser inferiors als que s'estableixen a les taules que, per a cada un d'aquests, s'indiquen a continuació, o als que resultin de la seva revisió d'acord amb el que preveu l'últim paràgraf d'aquesta disposició:

Tipus d'immoble	Prima de risc sense finançament ni impost sobre la renda de societats (IRS)
Edificis d'ús residència:	
Habitatges segona residència	8
Viviendas segunda residència	12
Edificis d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat .	12
Altres	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc mínima s'obté ponderant les primes de risc mínimes damunt assenyalades en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.

Tipus d'immoble	Marge sense finançament ni impost sobre la renda de societats (IRS)
Edificis d'ús residència:	
Habitatges primera residència	18
Habitatges segona residència	24
Edificis d'oficines	21
Edificis comercials	24
Edificis industrials	27
Places d'aparcament	20
Hotels	22
Residències d'estudiants i de la tercera edat .	24
Altres	24

Quan es tingui en compte el finançament aliè, els marges sense finançament assenyalats han de ser modificats en funció del percentatge de l'esmentat finançament (grau de palanquejament) atribuït al projecte i dels tipus d'interès habituals del mercat hipotecari.

La Direcció General del Tresor i Política Financera, amb l'informe previ de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, del Banc d'Espanya i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, pot prorrogar l'ampliació del que disposa el primer paràgraf de la present disposició, per períodes successius d'un any, sense passar d'un total de tres, excepte per a la finalitat b), per a la qual aquesta pròrroga pot ser per temps indefinit.

Pel mateix procediment que preveu el paràgraf precedent es poden revisar, cada dos anys, les primes de risc i marges continguts a les taules, prenent com a criteris bàsics l'evolució del mercat immobiliari i els tipus d'interès del deute públic a llarg termini, l'índex de preus al consum o qualsevol altre factor que segons el parer d'aquests organismes influeixi en el seu valor.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Es deroga l'Ordre de 30 de novembre de 1994 sobre normes de valoració de béns immobles per a determinades entitats financeres.

Disposició final primera. *Habilitació a la Comissió Nacional del Mercat de Valors.*

S'habilita la Comissió Nacional del Mercat de Valors per dictar les disposicions necessàries per al desplegament d'aquesta Ordre, als efectes de la seva aplicació per a la finalitat que preveu l'article 2.c).

Disposició final segona. *Habilitació a la Direcció General del Tresor i Política Financera.*

La Direcció General del Tresor i Política Financera, per motius de prudència i comparabilitat valorativa i amb l'informe previ de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, del Banc d'Espanya i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, pot establir un límit quantitatiu a la plusvàlua anual utilitzable als efectes de l'ajust que preveu l'article 31 d'aquesta Ordre.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor.*

Aquesta Ordre entra en vigor al cap de sis mesos de la publicació íntegra al Butlletí Oficial de l'Estat. Tanmateix, des de la publicació i fins que entri en vigor, les taxacions també es poden fer d'acord amb aquesta Ordre.

Madrid, 27 de març de 2003.

DE RATO Y FIGAREDO

Excm. Sr. Governador del Banc d'Espanya.

Il·lm. Sr. President de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

Il·lm. Sr. Director General d'Assegurances i Fons de Pensions.

Il·lma. Sra. Directora General del Tresor i Política Financera.