

Artigo 2. Acción protectora.

A acción protectora dispensada ós deportistas profesionais será a establecida no artigo 114.1 do texto refundido da Lei xeral da Seguridade Social.

Artigo 3. Cotización.

Ós deportistas profesionais incluídos no ámbito de aplicación deste real decreto seralles de aplicación, para efectos de cotización, o establecido no artigo 34 do Regulamento xeral sobre cotización e liquidación doutros dereitos da Seguridade Social, aprobado polo Real decreto 2064/1995, do 22 de decembro.

Artigo 4. Obrigas empresariais.

Os clubs, entidades deportivas e organizadores de espectáculos ou actividades deportivas, nos termos previstos no Real decreto 1006/1985, do 26 de xuño, terán a consideración de empresarios para efectos das obrigas que para estes se establecen no réxime xeral da Seguridade Social.

Disposición derradeira primeira. Habilitación regulamentaria.

Autorízase o ministro de Traballo e Asuntos Sociais para dicta-las disposicións necesarias para a aplicación e o desenvolvemento do previsto neste real decreto.

Disposición derradeira segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto entrará en vigor o primeiro día do segundo mes seguinte ó da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, o 7 de marzo de 2003.

JUAN CARLOS R.

O ministro de Traballo e Asuntos Sociais,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

MINISTERIO DE ECONOMÍA

7253 *ORDE ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras. («BOE» 85, do 9-4-2003.)*

Esta orde establece normas para o cálculo do valor de taxación de bens inmobles e de determinados dereitos reais para as finalidades previstas no seu ámbito de aplicación, así como para a elaboración de informes e certificados nos que se formalizará. Estas normas pretenden, continuando na liña do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, potencia-la calidade técnica e formal das valoracións co obxectivo último de protexer máis e mellor os intereses de terceiros na súa condición de investidores ou asegurados. Convén lembrar que esta orde non contén ningunha disposición de tipo subxectivo relacionada coa capacidade para taxar nin para designa-lo taxador, a cal se rexe polas normas regulamentarias correspondentes segundo a finalidade da taxación.

O cálculo e a formalización do valor de taxación estaba regulado pola Orde do 30 de novembro de 1994

sobre normas de valoración de bens inmobles para determinadas entidades financeiras. Esta disposición, que agora se derroga, era o último expoñente dunha regulación que tiña como orixe a Lei da regulación do mercado hipotecario. A Orde de 1994 contribuíu de forma decisiva a perfecciona-lo funcionamento do mercado de taxación para finalidades financeiras.

Non embargante, considerouse aconsellable a súa substitución por un novo texto. Os motivos para este cambio normativo son basicamente tres:

a) A aclaración terminolóxica dalgúns aspectos relacionados coa valoración de bens inmobles para a finalidade hipotecaria e de fondos de pensións. Algúns desenvolvementos recentes no ámbito europeo tenden a diferenciar valor de mercado (o valor nun momento do tempo) e valor hipotecario (o valor sustentable no tempo). Aínda que formalmente a Orde de 1994 baseaba o cálculo do valor de taxación no valor de mercado, a obriga de utilizar unha metodoloxía estricta e rigorosa baseada no principio de prudencia conducía ó cálculo dun valor de taxación equiparable ó valor hipotecario. Para emendar este problema, máis formal ca material, introduciuse na orde o valor hipotecario como base para a obtención do valor de taxación de bens inmobles para as finalidades hipotecaria e de fondos de pensións, facendo explícitas algunhas prácticas destinadas a respecta-lo principio de prudencia. En todo caso, debe subliñarse que estas modificacións non supoñen en modo ningún unha ruptura nas normas de cálculo do valor de taxación, senón tan só un axuste aclaratorio inscrito na vontade xeral de continuidade que inspira a orde.

b) A adaptación do cálculo do valor de taxación e a súa formalización á lexislación aprobada recentemente. En efecto, desde a entrada en vigor da Orde de 1994 aprobáronse novas normas que a afectan directa ou indirectamente. Entre elas destacan a Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións, a Lei 46/1998, do 17 de decembro, sobre introducción do euro, o Real decreto lei 14/1999, do 17 de setembro, sobre sinatura electrónica, o Real decreto 2486/1998, do 20 de novembro, polo que se aproba o Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados, e o Real decreto 845/1999, do 21 de maio, de modificación parcial do Real decreto 1393/1990, do 2 de novembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 46/1984, do 26 de decembro, reguladora das institucións de investimento colectivo en relación coas sociedades e fondos de investimento inmobiliarios e se dispoñen outras medidas financeiras.

c) A introducción das melloras de tipo técnico e formal froito da experiencia na aplicación práctica da Orde de 1994, tanto por parte dos organismos supervisores como das entidades e das sociedades e servizos de taxación.

A orde consta de 88 artigos, cinco disposicións adicionais, unha disposición transitoria, unha disposición derogatoria e tres disposicións derradeiras. Os artigos estrutúranse en catro títulos e estes en capítulos e seccións.

O título I contén as disposicións xerais: o ámbito, principios e definicións; as comprobacións mínimas e documentación dispoñible; os condicionantes e advertencias, tanto xerais coma específicas, e en xeral todas aquelas cuestións que o taxador deberá ter en conta tanto no ámbito técnico coma no formal.

O título II contén as disposicións técnicas encamiñadas á determinación do valor de taxación dos distintos obxectos de valoración e para as distintas finalidades. Para iso regúlanse os distintos métodos técnicos de valoración e a valoración dos distintos bens e dereitos. Todo o seu contido está baseado no principio de prudencia

e o principio de sustentabilidade para aqueles valores con efectos ó longo do tempo.

O título III contén as disposicións formais encamiñadas á elaboración do informe e certificado nos que se formalizará o correspondente valor de taxación. Para iso establécese unha única estrutura cunha serie de puntos mínimos que o taxador terá que cubrir segundo cál sexa o obxecto da valoración. Todo o seu contido está baseado no principio de transparencia no sentido de que os documentos e datos manexados polo taxador para o cálculo dos valores deberán estar ó dispor do supervisor correspondente.

O título IV contén unha serie de disposicións cun ámbito de aplicación que se limita á valoración para a cobertura das provisións técnicas das entidades aseguradoras e para a determinación do patrimonio das institucións de investimento colectivo inmobiliarias.

Esta orde dítase en uso das habilitacións normativas sinaladas no artigo 37.4 do Real decreto 685/1982, do 17 de marzo, polo que se desenvolven determinados aspectos da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario; o artigo 74.5 do regulamento da Lei 46/1984, do 26 de decembro, reguladora das institucións de investimento colectivo, aprobado polo Real decreto 1393/1990, do 2 de novembro (segundo a redacción dada no Real decreto 686/1993, do 7 de maio); o artigo 50.10 do Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados (aprobado polo Real decreto 2486/1998, do 20 de novembro) e o artigo 37.1 do Regulamento de plans e fondos de pensións (aprobado polo Real decreto 1307/1988, do 30 de setembro).

Na súa virtude, dispoño:

TÍTULO I

Disposicións xerais

CAPÍTULO I

Ámbito, principios e definicións

Artigo 1. *Obxecto.*

Esta orde ten por obxecto a regulación do réxime xurídico ó que se deberá axustar-lo cálculo do valor de taxación de bens inmoables e determinados dereitos, así como a elaboración dos informes e certificados nos que se formalice, sempre que o devandito cálculo se realice para algunha das finalidades integrantes do seu ámbito de aplicación.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

Esta orde será de aplicación sempre que o valor de taxación se utilice para algunha das finalidades seguintes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos ou préstamos que formen ou vaian formar parte da carteira de cobertura de títulos hipotecarios emitidos polas entidades, promotores e constructores a que se refire o artigo segundo do Real decreto 685/1982, do 17 de marzo, polo que se desenvolven determinados aspectos da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.
- b) Cobertura das provisións técnicas das entidades aseguradoras, esixida no Real decreto 2486/1998, do 20 de novembro, polo que se aproba o Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados.
- c) Determinación do patrimonio das institucións de investimento colectivo inmobiliarias reguladas no Real

decreto 1393/1990, do 2 de novembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 46/1984, do 26 de decembro, reguladora das institucións de investimento colectivo.

d) Determinación do patrimonio inmobiliario dos fondos de pensións regulados no Real decreto 1307/1988, do 30 de setembro, polo que se aproba o Regulamento de plans e fondos de pensións.

Artigo 3. *Principios.*

1. As entidades de crédito que dispoñan de servizos de taxación e as sociedades de taxación homologadas cando valoren para calquera das finalidades integradas no ámbito de aplicación desta orde deberano facer aplicando, nos termos establecidos nel, os seguintes principios:

a) Principio de anticipación, segundo o cal o valor dun inmoable que se encontre en explotación económica é función das expectativas de renda que previsiblemente proporcionará no futuro.

b) Principio de finalidade, segundo o cal a finalidade da valoración condiciona o método e as técnicas de valoración que hai que seguir. Os criterios e métodos de valoración utilizados serán coherentes coa finalidade da valoración.

c) Principio de maior e mellor uso, segundo o cal o valor dun inmoable susceptible de ser dedicado a diferentes usos será o que resulte de o destinar, dentro das posibilidades legais e físicas, ó economicamente máis aconsellable, ou se é susceptible de ser construído con distintas intensidades edificatorias, será o que resulte de o construír, dentro das posibilidades legais e físicas, coa intensidade que permita obte-lo seu maior valor.

d) Principio de probabilidade, segundo o cal ante varios escenarios ou posibilidades de elección razoables se elixirán aqueles que se consideren máis probables.

e) Principio de proporcionalidade, segundo o cal os informes de taxación se elaborarán coa amplitude adecuada tendo en conta a importancia e o uso do obxecto de valoración, así como a súa singularidade no mercado.

f) Principio de prudencia, segundo o cal, ante varios escenarios ou posibilidades de elección igualmente probables, se elixirá o que dea como resultado un menor valor de taxación.

Este principio será de aplicación obrigatoria cando o valor de taxación se utilice para algunha das finalidades sinaladas no artigo 2.a), b) e d) desta orde.

g) Principio de substitución, segundo o cal o valor dun inmoable é equivalente ó doutros activos de similares características substitutivos daquel.

h) Principio de temporalidade, segundo o cal o valor dun inmoable é variable ó longo do tempo.

i) Principio de transparencia, segundo o cal o informe de valoración dun inmoable deberá conte-la información necesaria e suficiente para a súa fácil comprensión e detalla-las hipótese e documentación utilizadas.

j) Principio do valor residual, segundo o cal o valor atribuíble a cada un dos factores de produción dun inmoable será a diferenza entre o valor total do devandito activo e os valores atribuíbles ó resto dos factores.

2. Os principios recollidos no punto anterior utilizaranse como criterios de interpretación e, se é o caso, de integración das normas desta orde.

Artigo 4. *Definicións.*

Para os efectos desta orde utilizaranse as seguintes definicións:

Actualización dunha taxación. É toda revisión dunha taxación anterior, emitida pola mesma entidade taxadora

antes de transcorrerem dous anos desde a súa data de emisión, na que con referencia á taxación anterior se modifiquen as advertencias, os condicionantes ou calquera dos valores que figuren nela. Este prazo será de tres anos para a finalidade recollida no artigo 2.b) (ámbito de aplicación), conforme o establecido no artigo 84.1 desta orde.

Antigüidade. É o número de anos transcorridos entre a data de construción dun inmovible ou a da última rehabilitación integral del, e a data da valoración.

Comparables. Son inmovibles que se consideran similares ó inmovible obxecto de valoración ou adecuados para aplica-la homoxeneización, tendo en conta a súa localización, uso, tipoloxía, superficie, antigüidade, estado de conservación, ou outra característica física relevante ó devandito fin.

Compromiso de compra a prazo de inmovibles. É un contrato en virtude do cal os contratantes se comprometen á compravenda dun inmovible, a un prezo predefinido, e nunha data concreta.

Depreciación física. É a perda que experimenta o valor de reemprazamento bruto (VRB) dun ben en función da súa antigüidade, estado de conservación e duración dos seus compoñentes.

Depreciación funcional. É a perda que experimenta o valor de reemprazamento bruto (VRB) dun ben atendendo á súa defectuosa adaptación á función a que se destina. Comprende as perdas producidas no inmovible por obsolescencia, deseño, falta de adaptación ó seu uso, etc.

Edificio. É calquera tipo de construción, sólida, durable e apta para albergar un ou varios espazos destinados ó desenvolvemento de calquera actividade.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). É todo edificio no que a superficie sobre rasante destinada a un uso determinado é igual ou superior a dous tercios da superficie total sobre rasante del.

Edificio en construción. É toda obra de nova edificación iniciada e non terminada que conte coa correspondente licencia e se realice de acordo cun proxecto visado polo Colexio profesional correspondente.

Edificio en proxecto. É calquera tipo de construción (obra nova ou rehabilitación) que se realizará sobre un terreo ou predio determinado de acordo cun proxecto visado polo Colexio profesional correspondente. Para estes efectos, entenderanse como obras de rehabilitación as que cumpran os requisitos sinalados na definición de inmovible en rehabilitación.

Elementos comúns dun edificio. Son todos aqueles espazos que, non sendo de uso privativo, deban ser tidos en conta para efectos de cómputo de superficie.

Elemento dun edificio. É toda unidade física, funcional ou rexistral, que forme parte dun edificio composto por máis unidades destinadas ó mesmo ou a outros usos e que sexa susceptible de venda individualizada.

Elementos especulativos. Son aqueles datos, ofertas ou escenarios que mesmo sendo relevantes para a determinación do valor de mercado traian causa, ben dun comportamento ligado á intención dun operador de beneficiarse a curto prazo coas fluctuacións nos prezos dos activos inmobiliarios, ben de expectativas de cambio de uso ou edificabilidade, ben doutros factores extraordinarios (tales como novas infraestruturas ou investimentos que impliquen unha revalorización dos inmovibles) dos que a presenza futura non estea asegurada.

Entidade taxadora. As sociedades de taxación homologadas e inscritas no Rexistro Especial do Banco de España, así como, respecto ás valoracións que teñan como finalidade a mencionada na letra a) do artigo 2, os servizos de taxación de entidades de crédito homologados e inscritos no Rexistro Especial do Banco de España.

Contorno. É o espazo de adecuada amplitude e con características homoxéneas tanto físicas coma estruturais no cal se sitúa o inmovible obxecto de valoración.

Predio rústico. Aquel terreo de nivel urbanístico II que se dedique ou poida dedicarse ó desenvolvemento dunha actividade agraria.

Homoxeneización de prezos de inmovibles comparables. É un procedemento polo cal se analizan as características do inmovible que se taxa en relación con outros comparables, co obxecto de deducir, por comparación entre as súas similitudes e diferenzas, un prezo de compravenda ou unha renda homoxeneizada para aquel.

Infraestruturas exteriores do terreo. Son as necesarias para dota-lo terreo dos servizos urbanísticos esixidos para a súa consideración como solo urbano de acordo coa lexislación sobre réxime do solo e ordenación urbana.

Inmovible en rehabilitación. É todo edificio ou elemento de edificio no que se iniciasen obras que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Que contén coa correspondente licencia.
- b) Que se realicen de acordo cun proxecto visado polo Colexio profesional correspondente.
- c) Que, alterando ou non os seus elementos estruturais, impliquen o acondicionamento de polo menos o 50 por 100 da súa superficie edificada antes do inicio das obras.

Para estes efectos consideraranse como obras de acondicionamento as destinadas a melloras condicións de habitabilidade dun edificio mediante a substitución, restauración ou modernización dos seus diferentes elementos constructivos e instalacións, e as que teñan por obxecto alterar substancialmente a morfoloxía da edificación, amplíen ou non a superficie edificada.

- d) Que o custo orzado das obras alcance polo menos o 50 por 100 do valor de reemprazamento bruto da edificación (excluído o valor do terreo).

Cando a valoración se refira a un edificio completo e se estea procedendo á súa reforma parcial, a definición precedente poderá aplicarse á parte afectada polas obras cando estas alcancen polo menos unha planta completa.

Inmovible ligado a unha actividade económica. É todo edificio, ou elemento de edificio, de uso monovalente que está ou pode estar vinculado a unha explotación económica. Entre outros inclúiranse os seguintes tipos:

- a) Edificios e instalacións industriais, fabrís e de produción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcadoiros e edificacións ou instalacións ligadas ó servizo de transporte.
- c) Inmovibles hoteleiros, nas súas diversas categorías e tipoloxías.
- d) Hospitais e outras instalacións de carácter sanitario.
- e) Instalacións recreativas, deportivas e de espectáculos.
- f) Centros de ensino e outras instalacións culturais.
- g) Centros de equipamento social.
- h) Residencias estudiantís, para a terceira idade ou similares.

Instalacións polivalentes. Son as instalacións que, concibidas ou instaladas para un uso concreto, permitan, ó xuízo do taxador, a súa utilización para outros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalacións polivalentes aquelas con características e elementos constructivos que limiten ou dificulten usos distintos ós existentes, como son as cámaras acoirazadas, cámaras frigoríficas, instalacións de lavandería, cociña e de servizos específicos en establecementos de hostalería.

Localidade. É o núcleo urbano no que se encontra o inmovible obxecto de valoración.

Mercado local. O inmobiliario do contorno urbano ou rural homoxéneo (barrio, pedanía, localidade, comarca) onde se encontre o inmovible (edificio, elemento de edificio, predio rústico ou terreo), ou, cando o seu uso ou características non permitan dispoñer de comparables na devandita área, o mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciais, hoteis, explotación agraria do cultivo dominantes correspondente) sempre que resulte representativo para a súa comparación dentro do territorio nacional.

Niveis urbanísticos do terreo. Para efectos da súa taxación os terreos clasifícanse nos seguintes niveis:

Nivel I. Inclúirán tódolos terreos que non pertencen ó nivel II.

Nivel II. Inclúirán os terreos clasificados como non urbanizables nos que non se permita edificar para usos diferentes á súa natureza agrícola, forestal, gandeira ou que estean ligados a unha explotación económica permitida pola normativa vixente.

Tamén se inclúirán os terreos clasificados como urbanizables que non estean incluídos nun ámbito de desenvolvemento do planeamento urbanístico ou que, estando, non se definisen nel as condicións para o seu desenvolvemento.

Opción de compra. É un contrato en virtude do cal un vendedor outorga o dereito a comprar un inmovible, a un prezo predeterminado, e nunha data ou prazo concreto.

Protección pública. É calquera réxime legal que limite o prezo de venda ou aluguer do inmovible obxecto de valoración.

Solo urbano, solo non urbanizable, solo urbanizable. Utilízanse as definicións establecidas na lexislación vixente sobre réxime do solo e ordenación urbanística.

Superficie comprobada. É a área medida polo taxador tendo en conta as definicións de superficie útil ou construída e o correspondente plano acotado.

Superficie construída con partes comúns. É a superficie construída sen partes comúns máis a parte proporcional que lle corresponda segundo a súa cota na superficie dos elementos comúns do edificio.

Superficie construída sen partes comúns. É a superficie útil, sen excluír a superficie ocupada polos elementos interiores mencionados na devandita definición e incluíndo os cerramentos exteriores ó 100 por 100 ou ó 50 por 100, segundo se trate, respectivamente, de cerramentos de fachada ou medianeiros, ou de cerramentos compartidos con outros elementos do mesmo edificio.

Superficie útil. É a superficie do solo delimitado polo perímetro definido pola cara interior dos cerramentos externos dun edificio ou dun elemento dun edificio, incluíndo a metade da superficie do solo dos seus espazos exteriores de uso privativo cubertos (tales como terrazas, balcóns e tendedeiras, soportais, peiraos de carga, beirís, etc.), medida sobre a proxección horizontal da súa cuberta.

Non se considerará superficie útil a superficie ocupada en planta por cerramentos interiores fixos, polos elementos estruturais verticais, e polas canalizacións ou conductos con sección horizontal superior ós 100 centímetros cadrados e a superficie do solo cunha altura libre inferior a 1,5 metros.

Tampouco se considerará superficie útil a ocupada polos espazos exteriores non cubertos.

Superficie utilizable ou computable. É a superficie utilizada nas taxacións para determinar os valores técnicos.

Taxador. O profesional que, de conformidade co previsto nas normas aplicables a cada tipo de taxación, debe subscribir necesariamente o informe de taxación.

Valor de mercado ou venal dun inmovible (VM). É o prezo ó que podería venderse o inmovible, mediante con-

trato privado entre un vendedor voluntario e un comprador independente na data da taxación no suposto de que o ben se ofrecese publicamente no mercado, que as condicións do mercado permitisen dispoñer del de maneira ordenada e que se dispuxese dun prazo normal, tendo en conta a natureza do inmovible, para negociar a venda.

Para tal efecto considerarase:

a) Que entre vendedor e comprador non debe existir vinculación previa ningunha, e que ningún dos dous ten un interese persoal ou profesional na transacción allea á causa do contrato.

b) Que a oferta pública ó mercado comporta tanto a realización dunha comercialización adecuada ó tipo de ben de que se trate, como a ausencia de información privilexiada en calquera das partes intervinientes.

c) Que o prezo do inmovible é consecvente coa oferta pública citada e que reflicte nunha estimación razoable o prezo (máis probable) que se obtería nas condicións do mercado existentes na data da taxación.

d) Os impostos non se inclúirán no prezo. Tampouco se inclúirán os gastos de comercialización.

Valor do inmovible para a hipótese de edificio terminado. É o valor que previsiblemente poderá alcanzar un edificio en proxecto, construción ou rehabilitación na data da súa terminación, se se constrúe nos prazos estimados e coas características técnicas contidas no seu proxecto de edificación ou rehabilitación.

Valor de reemprazamento (VR) ou custo de reemprazamento ou de reposición pode ser: bruto ou a novo e neto ou actual.

O valor de reemprazamento bruto ou a novo (VRB) dun inmovible é a suma dos investimentos que serían necesarios para construír, na data da valoración, outro inmovible das mesmas características (capacidade, uso, calidade, etc.) pero utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais.

O valor de reemprazamento neto ou actual (VRN) é o resultado de deducir do VRB a depreciación física e funcional do inmovible na data da valoración.

Valor de taxación (VT). É o valor que esta orde establece como tal para cada tipo de inmovible ou dereito a valorar. Este valor será o valor xurídico ou con efectos xurídicos para as finalidades integrantes do ámbito de aplicación dela.

Valor hipotecario ou valor para efecto de crédito hipotecario (VH). É o valor do inmovible determinado por unha taxación prudente da posibilidade futura de comerciar co inmovible, tendo en conta os aspectos duradeiros a longo prazo daquela, as condicións do mercado normais e locais, o seu uso no momento da taxación e os seus usos alternativos correspondentes.

Na determinación a que se refire o punto anterior non se inclúirán os elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). É o prezo máximo de venda dunha vivenda suxeita a protección pública establecido na normativa específica que lle sexa aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. É o valor obtido mediante a aplicación dos métodos técnicos de comparación, actualización de rendas e residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. É calquera das valoracións que se emiten con posterioridade á taxación inicial e durante a construción ou rehabilitación dun elemento ou edificio, nos que se reflicte o avance das obras e a porcentaxe da obra executada e calquera outra circunstancia da construción que poida afectar o valor de taxación. A súa emisión non implica a actualización dos valores contidos na valoración inicial.

Vivenda para primeira residencia. É aquela que polas súas características e localización teña como destino

máis probable o seu uso como vivenda habitual, independentemente do seu destino actual.

Vivenda para segunda residencia. É aquela que polas súas características e localización teña como destino máis probable o seu uso como residencia temporal, independentemente do seu destino actual.

Vida útil. É o prazo durante o cal un inmovible estará en condicións de ser usado para o fin a que se destina. Será total se se calcula desde o momento da construción ou última rehabilitación integral e será residual se se calcula desde a data da taxación.

Artigo 5. *Superficie utilizable ou computable.*

1. Para calcula-lo valor dun edificio ou dun elemento dun edificio utilizarase sempre a superficie comprobada polo taxador. Ademais deberanse ter en conta as especificacións seguintes:

a) Cando non sexa posible comproba-la superficie do edificio ou elemento do edificio, utilizarase a súa superficie rexistral.

b) No caso de elementos de edificios nos que se puidese comproba-la superficie útil ou a construída sen partes comúns, poderá tamén utilizarse a superficie rexistral con partes comúns, mesmo cando esta última non puidese ser comprobada, sempre que exista unha dificultade operativa especial para a comprobación debidamente xustificada polo taxador, non exista dúbida razoable sobre a natureza da devandita superficie rexistral e a relación entre esta e a superficie comprobada sexa razoable ó xuízo do taxador.

c) Cando a superficie comprobada sexa superior á rexistral ou cando se trate dun edificio que careza de declaración de obra nova inscrita, a súa adopción requirirá que se verifique a súa adecuación á normativa urbanística aplicable.

d) No caso de que a superficie dos espazos exteriores de uso privativo do edificio ou elemento dun edificio supere o 15 por 100 da súa superficie total, aquela superficie deberase medir por separado e valorarase con prezo unitario diferente a superficie dos espazos exteriores. Tamén se deberán valorar con prezo unitario diferente os espazos exteriores non cubertos e os que polo seu uso, características constructivas e funcionais se considere que teñen valores independentes. O conxunto destas superficies deberá ser obxecto de xustificación, indicando os criterios seguidos.

e) Para os efectos do cálculo do seu valor máximo legal, nas vivendas suxeitas a protección pública tomarase como superficie a consignada na cédula de cualificación correspondente.

2. Para calcula-lo valor dun terreo ou dun predio rústico utilizarase como superficie a comprobada polo taxador. Cando a devandita comprobación non sexa viable utilizarase a menor entre a superficie rexistral e a catastral.

Sen prexuízo do sinalado no parágrafo anterior, poderase utiliza-la maior entre a superficie rexistral e a catastral sempre que, unha vez feitas as estimacións oportunas, se xustifique expresa e razoadamente dunha maneira destacada.

Artigo 6. *Expresión dos valores.*

1. Os valores dos bens inmoables e dereitos obxecto de valoración reflectiranse nun informe e, se é o caso, nun certificado de taxación para a elaboración do cal se seguirá o previsto no título III desta orde.

2. Estes valores expresaranse na moeda de curso legal do país onde se localicen os bens ou o obxecto dos dereitos. Se a devandita moeda non fose o euro, os valores ós que se refire o punto anterior expresaranse tamén en euros utilizando como tipo de cambio os publicados oficialmente na data da taxación ou, se é o caso, no día anterior máis próximo.

CAPÍTULO II

Comprobacións e documentación

Artigo 7. *Comprobacións mínimas.*

1. Para determina-lo valor de taxación realizaranse as comprobacións necesarias para coñecer as características e situación real do obxecto da valoración, e utilizarase o contido da documentación sinalada no artigo 8 desta orde.

2. Entre as comprobacións a que se refire o punto anterior, incluíranse polo menos as seguintes:

a) A identificación física do inmovible, mediante a súa localización e inspección ocular por parte dun técnico competente, comprobando se a súa superficie e demais características coinciden coa descrición que conste na documentación utilizada para realiza-la taxación, así como da existencia de servidumes visibles e do seu estado de construción ou conservación aparente.

b) O estado de ocupación do inmovible e uso ou explotación ó que se destine.

c) No caso de vivendas, o réxime de protección pública.

d) O réxime de protección do patrimonio arquitectónico.

e) A adecuación do inmovible ó planeamento urbanístico vixente e, se é o caso, a existencia do dereito ó aproveitamento urbanístico que se valore.

Artigo 8. *Documentación necesaria.*

1. Para realiza-lo cálculo do valor de taxación, deberase ter disposto previamente de todos aqueles documentos que sexan necesarios para unha identificación completa do obxecto da valoración, tendo en conta o tipo de ben, a finalidade daquela, o estado de ocupación e construción daquel e o método de valoración utilizado.

Entre os documentos ós que se refire o parágrafo anterior incluíranse a certificación rexistral acreditativa da titularidade e cargas do inmovible, así como da súa descrición completa, expedida dentro dos tres meses anteriores á data da valoración, ou os seus equivalentes legais en soportes alternativos.

Non obstante, na valoración de bens para a finalidade sinalada no artigo 2.a) e na valoración previa á compra de bens para a finalidade sinalada no artigo 2.c) (ámbito de aplicación) desta orde, a devandita certificación poderá ser substituída por orixinal ou copia de nota simple rexistral, expedida dentro dos tres meses anteriores á data de valoración, que conteña polo menos a titularidade e descrición completa do inmovible, incluídos, se é o caso, os dereitos reais e as limitacións do dominio; ou por fotocopia do libro de Rexistro da Propiedade, por fotocopia de escritura de propiedade, ou por documentos equivalentes emitidos por procedementos telemáticos polo Rexistro da Propiedade.

2. Ademais do sinalado no punto anterior, deberase ter disposto do seguinte:

a) No caso de edificios en proxecto que se valoren para a hipótese de edificio terminado, o proxecto deles visado polo colexio profesional competente.

b) No caso de edificios en construción ou en rehabilitación que se valoren para a hipótese de edificio terminado, e ademais do proxecto deles visado polo colexio profesional correspondente, a licenza de obra, a última certificación da obra executada expedida pola dirección facultativa, así como o contrato de execución da obra e o orzamento de contrata, se existen.

c) No caso de vivendas suxeitas a protección pública, cédula de cualificación ou documento administrativo que acredite ou permita determina-lo prezo máximo en venda ou aluguer.

d) No caso de edificios (que teñan como uso principal o de vivenda) a que se refire o artigo 2 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, o documento acreditativo da expedición do seguro de danos materiais recollido no seu artigo 19.1.c) (seguro de danos decenal).

e) No caso de inmoables dos que se cedese total ou parcialmente o uso, o contrato de arrendamento ou outro título de ocupación, o último recibo da renda aboado así como unha certificación expedida polo propietario na que se expresará con claridade: cada unha das superficies arrendadas dentro do predio; a renda neta anual producida en total e por cada unha das partes; o estado de ocupación do inmovible; o estado de pagamento das rendas vixentes; os gastos imputables ó inmovible, con indicación dos repercutidos ó ocupante durante o último ano e o destino do inmovible.

Para efectos da finalidade indicada no artigo 2.a) desta orde, os datos a que se refire o parágrafo anterior deberán estar igualmente dispoñibles aínda que non será necesaria a certificación expedida polo propietario.

f) En inmoables ligados a unha explotación económica, os documentos necesarios para calcula-los fluxos a que se refire o artigo 27 (fluxos de caixa no método de actualización) desta orde.

g) No caso de predios rústicos, a documentación catastral relevante, a referente ó seu réxime de explotación, así como, se é o caso, a do dereito de rega e a do seu rendemento.

h) No caso dos terreos que se valoren atendendo ó seu aproveitamento urbanístico ou para edificios en proxecto, cédula urbanística ou certificado municipal ou outra documentación que permita determina-la clase de solo e, se é o caso, o seu aproveitamento urbanístico, condicións para o seu desenvolvemento ou documentación necesaria para determinalos.

i) No caso de edificios en réxime de propiedade horizontal ou elementos de edificios diferentes de vivenda ou praza de garaxe, os estatutos da comunidade de propietarios, documento equivalente ou certificación do administrador da comunidade acreditativa das limitacións do seu uso ou outras circunstancias contidas naqueles que puidesen afecta-lo seu valor.

j) Os restantes que sexan esixidos por outras disposicións desta orde segundo o método de valoración adoptado, o tipo de inmovible ou a finalidade de taxación.

CAPÍTULO III

Condicionantes e advertencias

Artigo 9. Valor de taxación condicionado.

Agás o previsto no artigo 14, para que o valor de taxación calculado de acordo con esta orde poida ser utilizado para algunha das finalidades sinaladas no seu artigo 2 (ámbito de aplicación) deberá ser expresado sen suxeición a ningún condicionante.

Artigo 10. Condicionantes.

1. Para os efectos desta orde considerarase que existe un condicionante nos seguintes supostos:

a) Cando non se puidesen realiza-las comprobacións a que se refire o artigo 7.2 (comprobacións mínimas), salvo no caso da prevista na letra d) do devandito punto, que só constituirá un condicionante cando afecte edificios completos ou locais comerciais.

b) Cando, estando cedido o uso do inmovible, non se dispuxese do contrato de arrendamento ou outro título de ocupación e das condicións actuais do arrendamento ou cesión.

c) Cando o inmovible estea suxeito a protección pública e non se puidese calcula-lo seu valor máximo legal.

d) Cando non se dispuxese, se é o caso, dalgunha da documentación seguinte:

A documentación a que se refiren os parágrafos segundo e terceiro do artigo 8.1 (documentación dispoñible) desta orde.

O proxecto visado a que se refire o artigo 8.2.a).

A licenza de obra a que se refire o artigo 8.2.b).

Cédula urbanística ou documentación a que se refire o artigo 8.2.h) desta orde.

A da adscrición do dereito de rega ó predio rústico a que se refire o artigo 8.2.g) cando esta se valore como regadío.

e) Cando non se puidesen cumprir outras esixencias previstas nesta orde, ou concorran outras circunstancias que impliquen dúbidas razoadas sobre a correcta identificación, física ou rexistral, do inmovible que se vaia taxar, ou sobre a existencia das características del utilizadas na taxación, que poidan afectar significativamente o cálculo dos seus valores técnicos.

2. Cando a taxación se efectúe para os efectos do disposto no artigo 2.c) (ámbito de aplicación) desta orde, condicionarse o valor de taxación, cando o titular rexistral do inmovible non coincida coa institución que o inclúa para efectos de cálculo do seu valor patrimonial.

O sinalado no parágrafo anterior non será de aplicación cando se realicen taxacións previas á compra de inmoables por parte de sociedades ou fondos de investimento inmobiliario.

Artigo 11. Advertencias xerais.

Para os efectos desta orde considerarase que existe un suposto de advertencia, sempre que se teña dúbida sobre algún dos datos utilizados no cálculo dos valores técnicos do obxecto da valoración e, como mínimo, nos supostos que se indican a continuación:

a) Cando existan discrepancias entre a realidade física do inmovible e a súa descrición rexistral que non induzan a dúbida sobre a súa identificación ou características e que non influan previsiblemente sobre os valores calculados.

b) Cando o inmovible que se valora non estea conforme co planeamento urbanístico vixente, salvo que se formulase un condicionante, ou cando, non sendo esixible a emisión dun condicionante, non se puidese comproba-lo réxime de protección do patrimonio arquitectónico do inmovible.

c) Cando se valoren inmoables suxeitos a expropiación forzosa ou en función de licencias de construción ou autorizacións administrativas que conteñan condicións, que de non cumprirse poidan orixinar modificacións no valor certificado.

d) Cando na valoración se utilizasen métodos diferentes dos indicados no artigo 15.1 (métodos) desta orde.

e) Cando para calcula-lo valor máximo legal non se dispuxese da documentación indicada no artigo 8.2.c).

f) Cando non se dispuxese dalgunha da documentación seguinte:

Os documentos necesarios para calcula-los fluxos de caixa a que se refire o artigo 8.2.f).

Nos predios rústicos, a documentación catastral relevante ou a referente ó seu réxime de explotación ou rendemento.

Os documentos sinalados no artigo 8.2.b), agás a licencia de obra para a que será de aplicación o previsto no artigo 10.1.d).

Nos casos a que se refiren as letras d) e i) do artigo 8.2, os documentos alí sinalados.

Artigo 12. *Advertencias específicas.*

1. Con independencia das advertencias xerais sinaladas no artigo anterior, cando concorran tódalas circunstancias mencionadas no punto seguinte, a entidade taxadora deberá advertir expresa e motivadamente da posibilidade de que o valor de taxación do inmovible sufrira minusvalías no futuro, poñendo de manifesto os datos (ciclos pasados no mesmo mercado local; expectativas comúns entre os expertos; volatilidade apreciada no prezo dos seus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que dispoña sobre as características e a conxuntura do mercado inmobiliario considerado.

2. As circunstancias a que se refire o punto anterior son as seguintes:

a) Que o valor de taxación se calcule para a finalidade prevista no punto 2.a) desta orde.

b) Que no cálculo do valor de taxación se utilice exclusivamente o método de comparación.

c) Que o ben obxecto de valoración estea destinado a un uso do que os comparables, no mercado local onde se sitúe, experimentasen algunha caída significativa e duradeira dos seus prezos nominais nos últimos dez anos.

3. Nas taxacións que teñan como finalidade a prevista no punto 2.a) desta orde, tamén se deberá incluír unha advertencia específica, na forma que se indica a continuación, cando, aínda que non concorra a circunstancia prevista na letra c) do punto anterior, a entidade taxadora considere que existe unha probabilidade elevada de que o valor de taxación experimente unha redución significativa en termos nominais antes de transcorrido un ano desde a data da taxación que dure polo menos tres anos.

A estimación deberá apoiarse en datos sólidos dispoñibles sobre a situación conxuntural do mercado local, e a advertencia deberá mencionar aquela probabilidade xustificando a súa existencia e os datos en que se apoia a estimación da entidade.

Artigo 13. *Actuacións da entidade taxadora.*

1. Cando se produza un condicionante, a entidade taxadora deberá elixir unha das seguintes alternativas:

a) Entregarlle o informe ó cliente condicionando expresamente o valor de taxación.

b) Entregarlle o informe ó cliente denegando a fixación dun valor de taxación.

Non obstante, cando a taxación se realice para os efectos da finalidade sinalada no artigo 2.a), e non se puidese identificar física ou rexistralmente o inmovible, a entidade deberá rexeitar de maneira razoada a emisión do informe.

2. Cando se produza unha advertencia, a entidade taxadora deberá expresar, se é o caso, o seu efecto sobre a valoración.

Artigo 14. *Emenda e levantamento do condicionante.*

1. Malia o indicado no artigo 9, os informes e certificados que conteñan condicionantes poderán utilizarse sempre que se levantasen conforme o previsto no punto 2 e, ademais, para efectos da finalidade prevista no artigo 2.a) poderán utilizarse os informes e certificados que conteñan:

O condicionante mencionado na letra b) do artigo 10.1, se previamente á formalización da hipoteca se transmite a propiedade do inmovible libre de inquilinos e ocupantes.

Os condicionantes mencionados nas letras a), polo que se refire á comprobación do réxime de protección pública da vivenda que se vai valorar, e c) do artigo 10.1, se previamente á formalización da hipoteca se incorporase ó expediente do correspondente crédito, baixo a responsabilidade da entidade de crédito que o conceda, a documentación, procedente das autoridades administrativas competentes ou do rexistro da propiedade correspondente, que reflecta o réxime legal do inmovible (existencia ou inexistencia de protección pública, concreción do valor máximo legal), unida a unha declaración subscrita por apoderado recoñecido da entidade na que manifeste a identidade dos inmovibles a que se refire a citada documentación e os previstos na taxación.

2. A entidade taxadora poderá levanta-lo condicionante dun informe de taxación e do certificado en que aquel se sintetice cando desaparecese o suposto que deu orixe a el. O levantamento do condicionante esixirá a declaración expresa e razoada da entidade que subscribiu o informe que o contiña na que se manifeste que se verificou a desaparición do suposto que deu orixe a el.

TÍTULO II

Cálculo do valor de taxación

CAPÍTULO I

Métodos técnicos de valoración

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 15. *Métodos.*

1. Os métodos técnicos de valoración utilizables para efectos desta orde son:

- O método do custo.
- O método de comparación.
- O método de actualización de rendas.
- O método residual.

2. Estes métodos permiten obte-lo valor de mercado, o valor hipotecario e o valor de reempazamento.

Artigo 16. *Aplicabilidade e procedementos.*

1. O ámbito de aplicabilidade dos métodos sinalados no artigo anterior así como os requisitos e proce-

dementos para a súa aplicación axustaranse ó establecido nas seccións seguintes deste capítulo.

2. En todo caso, na aplicación dos devanditos métodos para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) eliminaranse os elementos especulativos.

SECCIÓN 2.^a MÉTODO DO CUSTO

Artigo 17. *Aplicabilidade do método do custo.*

1. O método do custo será aplicable na valoración de toda clase de edificios e elementos de edificios, en proxecto, en construción ou rehabilitación ou terminados.

2. Mediante este método calcúlase un valor técnico que se denominará valor de reemprazamento. Este valor poderá ser bruto ou neto.

Artigo 18. *Procedemento de cálculo do valor de reemprazamento bruto.*

1. Para calcula-lo valor de reemprazamento bruto sumaranse os seguintes investimentos:

- a) O valor do terreo no que se encontra o edificio ou o do edificio que se vai rehabilitar.
- b) O custo da edificación ou das obras de rehabilitación.
- c) Os gastos necesarios para realiza-lo reemprazamento.

Para determina-los valores ou importes a que se refire o parágrafo anterior terase en conta o sinalado nos números seguintes.

2. Para determina-lo valor do terreo ou do edificio que se vai rehabilitar utilizarase ben o método de comparación, ben o método residual de acordo co previsto nesta orde.

3. O custo da edificación ou das obras de rehabilitación será o custo da construción por contrata.

Considerarase como custo da construción por contrata a suma dos custos de execución material da obra, os seus gastos xerais, se é o caso, e o beneficio industrial do constructor. Non se incluírán no devandito custo o dos elementos non esenciais da edificación que sexan facilmente desmontables nin, agás para os inmobles ligados a unha explotación económica, os custos dos acabamentos e instalacións non polivalentes.

No caso de edificios de carácter histórico ou artístico terase en conta, ademais, o valor particular dos elementos da edificación que lle confiran ese carácter.

4. Os gastos necesarios serán os medios do mercado segundo as características do inmovible obxecto de valoración, con independencia de quen poida acomete-lo reemprazamento. Estes gastos calcularanse cos prezos existentes na data da valoración.

Incluíranse como gastos necesarios, entre outros, os seguintes:

Os impostos non recuperables e aranceis necesarios para a formalización da declaración de obra nova do inmovible.

Os honorarios técnicos por proxectos e dirección das obras ou outros necesarios.

Os custos de licencias e taxas da construción.

O importe das primas dos seguros obrigatorios da edificación e dos honorarios da inspección técnica para calcula-las devanditas primas.

Os gastos de administración do promotor.

Os debidos a outros estudos necesarios.

Non se considerarán como gastos necesarios o beneficio do promotor, nin calquera clase de gastos financeiros ou de comercialización.

5. Na determinación do valor de reemprazamento bruto dos inmobles en construción ou en rehabilitación atenderase á situación da obra executada na data da valoración, sen incluír fornecementos nin mobiliario.

6. Cando se calcule o valor de reemprazamento bruto de inmobles en proxecto, en construción ou en rehabilitación, para a hipótese de edificio terminado, os prezos das unidades de obra existentes no momento da taxación poderán corríxirse, se é o caso, coa evolución do mercado ata a data da actualización. A modificación do valor do solo non poderá realizarse ata que a obra estea terminada e esixirá a actualización da taxación.

Artigo 19. *Procedemento de cálculo do valor de reemprazamento neto.*

1. Para calcula-lo valor de reemprazamento neto restase do valor de reemprazamento bruto a depreciación física e funcional do edificio terminado.

2. A depreciación física da edificación calcularase por algún destes tres procedementos:

a) Atendendo á vida útil total e residual estimadas polo taxador, o cal deberá xustificar adecuadamente o procedemento utilizado na devandita estimación.

No caso de que atribuíse diferentes vidas útiles ás diferentes instalacións ou elementos da construción de edificio, a xustificación desagregará cada unha delas.

b) Mediante a técnica de amortización lineal, para os efectos da cal se multiplicará o VRB, excluído o valor de mercado do terreo, polo cociente que resulte de dividi-la antigüidade do inmovible entre a súa vida útil total. Esta última será a estimada polo taxador e, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 anos.

Para edificios de oficinas: 75 anos.

Para edificios comerciais: 50 anos.

Para edificios de uso industrial e inmobles ligados a unha explotación económica: 35 anos.

No caso de edificios non destinados a un uso determinado, a vida útil máxima obterase ponderando os prazos máximos sinalados anteriormente en función da superficie destinada a cada un dos usos.

c) Sumando os custos e gastos necesarios para transforma-lo edificio actual nun novo de similares características.

3. Os elementos dun edificio seguirán o réxime de depreciación correspondente ó edificio en que se encontrén.

4. A depreciación funcional calcularase como o valor dos custos e gastos necesarios para adapta-lo edificio ós usos ós que se destina, ou para corríxir erros de deseño ou obsolescencia.

SECCIÓN 3.^a MÉTODO DE COMPARACIÓN

Artigo 20. *Aplicabilidade do método de comparación.*

1. O método de comparación será aplicable á valoración de toda clase de inmobles sempre que se cumpran os requisitos que se establecen no artigo seguinte.

2. Nos termos previstos nos artigos 53 (valoración de inmobles sobre os que existe dereito de superficie) e 54 (valoración de concesións administrativas) desta orde poderá ser aplicado igualmente á valoración do dereito de superficie e das concesións administrativas.

3. Mediante este método determínanse dous valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determina-lo valor de mercado dun determinado ben, e valor por comparación axustado, que permite determina-lo seu valor hipotecario.

Artigo 21. Requisitos para a utilización do método de comparación.

1. Para a utilización do método de comparación para efectos desta orde será necesario que se cumpran os seguintes requisitos:

- a) A existencia dun mercado representativo dos inmobles comparables.
- b) Dispoñer de suficientes datos sobre transaccións ou ofertas que permitan, na zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realiza-la homoxeneización de comparables.
- c) Dispoñer de información suficiente sobre polo menos seis transaccións ou ofertas de comparables que reflectan adecuadamente a situación actual do devandito mercado.

2. Adicionalmente, para a utilización do método de comparación para efectos do previsto no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) desta orde serán necesarios os seguintes requisitos:

- a) Dispoñer de datos adecuados (transaccións, ofertas, etc.) para estima-la evolución dos prezos de compravenda no mercado local de comparables durante polo menos os dous anos anteriores á data da valoración.
- b) Dispoñer de información adecuada (datos propios, publicacións oficiais ou privadas, índices sobre evolución de prezos, etc.) sobre o comportamento histórico das variables determinantes na evolución dos prezos do mercado inmobiliario dos inmobles de usos análogos ó que se valore e sobre o comportamento deses prezos no ciclo relevante para o efecto e sobre o estado actual da conxuntura inmobiliaria.
- c) Contar con procedementos adecuados que, a través da detección das ofertas ou transaccións con datos anormais no mercado local, posibiliten a identificación e eliminación de elementos especulativos.

Artigo 22. Procedemento de cálculo do valor por comparación.

1. Para calcula-lo valor por comparación seguiranse as seguintes regras xerais:

- a) Estableceranse as calidades e características do inmovible taxado que inflúan no seu valor.

No caso de edificios de carácter histórico ou artístico, para establece-las devanditas calidades e características terase en conta, ademais, o valor particular dos elementos da edificación que lle confire ese carácter.

- b) Analizarase o segmento do mercado inmobiliario de comparables e, baseándose en informacións concretas sobre transaccións reais e ofertas firmes apropiadamente corrixidas, se é o caso, obteranse prezos actuais de compravenda ó contado dos devanditos inmobles.

- c) Seleccionarase entre os prezos obtidos trala análise prevista na letra anterior, unha mostra representativa dos que correspondan ós comparables, á que se aplicará o procedemento de homoxeneización necesario.

Na selección indicada deberase, previamente, contrastar aqueles prezos que resulten anormais co fin de identificar e eliminar tanto os procedentes de transac-

cións e ofertas que non cumpran as condicións esixidas na definición de valor de mercado dos bens afectados como, cando se trate dunha valoración para a finalidade prevista no artigo 2.1.a) desta orde, os que poidan incluír elementos especulativos.

- d) Realizarase a homoxeneización de comparables cos criterios, coeficientes ou ponderacións que resulten adecuados para o inmovible de que se trate.

- e) Asignarase o valor do inmovible, neto de gastos de comercialización, en función dos prezos homoxeneizados, logo de deducción das servidumes e limitacións do dominio que recaian sobre aquel e que non fosen tidas en conta na aplicación das regras precedentes.

2. Ademais das regras xerais sinaladas no punto anterior, para determina-lo valor a que se refire o devandito número teranse en conta, cando proceda, as seguintes regras especiais:

- a) No caso de edificios en proxecto, construción ou rehabilitación, cando se determine o valor por comparación para a hipótese de edificio terminado, utilizaranse os prezos existentes no mercado na data da taxación para a venda de inmobles terminados similares. Este valor poderase corrixir razoadamente de acordo coa tendencia do mercado para o prazo previsto de terminación da obra.

- b) No caso de valoración de predios rústicos, ó utiliza-lo método de comparación, a homoxeneización prevista nel basearase nos valores unitarios por hectárea existentes no mercado para as distintas clases de terra, ou tipos de cultivos ou aproveitamento.

Artigo 23. Axuste do valor por comparación.

1. O valor por comparación obtido de acordo co artigo anterior será axustado pola entidade taxadora para obter un valor por comparación axustado cando concorran os requisitos para incluí-la advertencia específica que se menciona no punto 3 do artigo 12.

2. Para corrixir-los efectos da probabilidade a que se refire o devandito artigo 12.3, a entidade taxadora, en función da súa capacidade técnica, aplicaralle ó valor por comparación a redución que considere necesaria.

Cando os datos dispoñibles sobre o comportamento do mercado non permitan, en opinión da entidade taxadora, estima-la redución indicada no parágrafo anterior, aplicarase unha porcentaxe de redución do 10 por 100 en todo caso, e do 15 por 100 se aprecia unha gran volatilidade nos prezos considerados para determina-lo valor por comparación.

3. Sen prexuízo da información esixible no cálculo do valor de taxación, a mención ó axuste realizado e a súa xustificación incluíranse na advertencia específica a que se refire o artigo 12.3.

SECCIÓN 4.^a MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENDAS

Artigo 24. Aplicabilidade do método de actualización.

1. O método de actualización de rendas será aplicable, sempre que se cumpran os requisitos establecidos no artigo seguinte, á valoración de toda clase de inmobles susceptibles de producir rendas e á dos dereitos reais sinalados no artigo 52.2 (aplicación), salvo as opcións de compra.

2. Mediante este método calcularase un valor técnico que se denominará valor por actualización, que permite determinar tanto o valor de mercado dun determinado ben como o seu valor hipotecario.

Artigo 25. Requisitos para a utilización do método de actualización.

1. Para a utilización do método de actualización para efectos desta orde será necesario que se cumpra polo menos un dos seguintes requisitos:

a) A existencia dun mercado de alugueres representativo dos comparables. Para presumir tal existencia, será necesario dispoñer, como mínimo, de seis datos de rendas de aluguer sobre comparables que reflectan adecuadamente a situación actual deste mercado e dispoñer de suficientes datos sobre transaccións en aluguer ou ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realiza-la homoxeneización de rendas en comparables.

b) A existencia dun contrato de arrendamento sobre o inmovible obxecto de valoración.

c) Que o inmovible valorado estea producindo ou poida producir ingresos como inmovible ligado a unha actividade económica e que ademais existan suficientes datos contables da explotación ou información adecuada sobre ratios estruturais medias da rama de actividade correspondente.

2. Para utiliza-lo método de actualización de rendas para efectos do previsto no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) desta orde será necesario, cando concorran algún dos supostos previstos nas letras a) ou b) do punto 1, que a entidade de taxación dispoña de:

a) Datos adecuados (transaccións ou ofertas, etc.), sobre a evolución das rendas de aluguer no mercado local de inmovibles comparables durante polo menos os dous anos anteriores á data da valoración, e o seu estado actual.

b) Información adecuada (datos propios, publicacións oficiais, índices de prezos) sobre o comportamento histórico das variables determinantes na evolución dos prezos do mercado inmobiliario dos inmovibles de usos análogos ó que se valore e sobre o propio comportamento deses prezos no ciclo relevante para o efecto e o estado actual da conxuntura inmobiliaria.

c) Procedementos adecuados que, a través da detección das ofertas ou transaccións con datos anormais no mercado local, posibiliten a identificación e eliminación de elementos especulativos.

Artigo 26. Procedemento de cálculo do valor por actualización.

O cálculo do valor de actualización esixirá:

- a) Estima-los fluxos de caixa.
- b) Estima-lo valor de reversión.
- c) Elixi-lo tipo de actualización.
- d) Aplica-la fórmula de cálculo.

Artigo 27. Fluxos de caixa no método de actualización.

1. Para efectos do sinalado no artigo anterior os fluxos de caixa poden ser inmobiliarios e operativos.

2. Entenderase por fluxos de caixa inmobiliarios os cobramentos e pagamentos futuros que traian causa do inmovible obxecto de valoración.

3. Entenderase por fluxos de caixa operativos os da explotación que utilice o inmovible obxecto de valoración. Estes fluxos calcularanse sumando ó beneficio da explotación no exercicio despois de impostos as dotacións a amortizacións realizadas nel e restando desta suma os investimentos efectuados no devandito exer-

cicio en inmovilizado e, se é o caso, as variacións do fondo de manobra.

Cando se vaia calcula-lo valor de taxación para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación), os beneficios que se considerarán serán, en exclusiva, os ordinarios do correspondente exercicio.

Entenderase por fondo de manobra a diferenza entre o saldo do activo circulante e o de acredores a curto prazo do balance.

O inmovilizado, o activo circulante e os acredores a curto prazo abarcarán as contas que se sinalan nos artigos 176, 177 e 180 do texto refundido da Lei de sociedades anónimas, aprobado polo Real decreto lexislativo 1564/1989, do 22 de decembro.

4. Os fluxos de caixa estimaranse tendo en conta o réxime do inmovible obxecto de valoración e, en todo caso, utilizaranse as hipóteses máis probables para determina-las súas contías e as datas en que se realizarán os cobramentos e os pagamentos.

Os devanditos fluxos de caixa calcularanse en unidades monetarias do ano a que se refira o valor da taxación, sen ter en conta, por tanto, o efecto inflacionista.

Artigo 28. Fluxos de caixa dos inmovibles con mercado de alugueres.

1. O establecido neste artigo poderá aplicarse sempre que exista, na data da taxación, un mercado de alugueres nos termos establecidos no artigo 25.1.a) (requisitos para a utilización do método de actualización) desta orde, con independencia de que o inmovible estea alugado, baleiro ou explotado directamente polo seu propietario.

2. Os fluxos de caixa do inmovible obxecto de valoración estimaranse, ó longo da súa vida útil, tendo en conta tódolos factores que poidan afecta-la súa contía e a súa obtención efectiva, entre deles:

Os cobramentos que normalmente se obteñan en inmovibles comparables.

A ocupación actual e a probabilidade de ocupación futura do inmovible.

As disposicións legais ou cláusulas contractuais (renda, revisións, prazo, etc.) que afecten exclusivamente os fluxos de caixa do inmovible. Exclúiranse aquelas disposicións ou cláusulas que afecten a fluxos atribuíbles a elementos vinculados ó devandito inmovible pero alleos a el, tales como mobiliario, enxoval, etc.

A morosidade actual ou previsible dos cobramentos.

A evolución previsible do mercado, tendo en conta soamente, cando a valoración se realice para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) desta orde, aquelas situacións ou circunstancias que presumiblemente poidan permanecer no medio e longo prazo.

3. Sen prexuízo do sinalado no punto anterior, durante o período de vixencia dos contratos de arrendamento as contías dos cobramentos integrantes dos fluxos de caixa serán as derivadas das cláusulas contractuais. Non obstante, se as devanditas contías fosen superiores ás doutros inmovibles comparables, só se poderán utilizar se se considera e xustifica que non é previsible a modificación das devanditas contías e, cando se pretenda calcula-lo valor de taxación para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación), sempre que aquelas non se poidan atribuír a elementos especulativos.

4. No cálculo dos pagamentos incluírase calquera tipo de gasto necesario actual ou previsible, mesmo recuperable, que deba soporta-la propiedade, xa sexa impu-

table directamente ó inmovible (mantemento, conservación, administración, impostos, taxas, etc.), xa sexa consecuencia do seu destino ou necesario para o seu aluguer (administración dos alugueres, comercialización, etcétera).

Nos pagamentos recuperables terase tamén en conta o prazo previsible en que vaian ser efectivamente recuperados.

Artigo 29. Fluxos de caixa doutros inmoables en arrendamento.

1. O establecido neste artigo poderá aplicarse cando o inmovible obxecto de valoración se encontre arrendado na data da taxación.

2. Os fluxos de caixa do inmovible obxecto de valoración estimaranse, mentres estea en vigor o contrato de arrendamento, tendo en conta as súas cláusulas contractuais.

Cando a finalidade da valoración sexa a prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación), os fluxos de caixa do inmovible obxecto de valoración que sexan superiores ós doutros inmoables comparables substituiranse polos destes sempre que a diferenza poida atribuírse á presenza de elementos especulativos.

Artigo 30. Fluxos de caixa doutros inmoables en explotación económica.

1. O establecido neste artigo poderá aplicarse cando o inmovible obxecto de valoración se encontre na data da taxación ligado a unha actividade económica.

2. Estimarase os fluxos de caixa da explotación durante o período de tempo en que previsiblemente vaia continuar esta e tomaranse os que son imputables ó inmovible.

3. Os fluxos de caixa a que se refire o punto anterior serán as contías medias do sector de actividade no que se integre a devandita explotación. Estas contías medias corríxirase razoadamente cando:

a) A localización ou as características particulares do inmovible inflúan ou poidan influír claramente en que a explotación económica obteña ingresos superiores ou inferiores á media do sector de actividade no que se integra.

Cando a finalidade da valoración sexa a prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) só se levará a cabo corrección se se prevé que os ingresos a que se refire o punto anterior, cando sexan superiores ás contías medias citadas, vaian ser obtidos de modo duradeiro polo menos durante os cinco anos seguintes á data da taxación.

b) As perspectivas económicas do devandito sector modifiquen a probabilidade de obte-los ingresos netos previstos pola devandita explotación.

Para realiza-la corrección a que se refire o primeiro parágrafo deste número non se poderán utiliza-los datos actuais ou previsibles da explotación que utiliza o inmovible obxecto de valoración que, segundo opinión razoada do taxador, traian causa de factores vinculados fundamentalmente á xestión da devandita explotación ou outros alleos ó inmovible.

4. Para realiza-la imputación a que se refire o punto 2 deste artigo tomaranse os fluxos de caixa operativos determinados segundo o punto anterior, e terase en conta o valor relativo do mobiliario e equipo non inmobiliario.

5. Cando non existan as contías medias a que se refire o punto 3 deste artigo, utilizaranse as propias da explotación de que se trate sempre que se dispoña de

datos de, polo menos, os dous últimos anos. No caso de tratarse dunha explotación en proxecto, teranse en conta as contías provisionais achegadas polos titulares da futura explotación, sempre que sexan completas e alcancen polo menos tres exercicios.

No caso de que a finalidade da valoración sexa a prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) as contías a que se refire o parágrafo anterior reduciranse polo menos nun 10 por 100.

Artigo 31. Valor de reversión.

1. Cando os fluxos de caixa se calculan de conformidade co previsto no artigo 28 (fluxos de caixa dos inmoables con mercado de alugueres) desta orde, o valor de reversión ó final da súa vida útil será o valor nesa data do terreo no que está edificado. Para iso:

a) Calcularase o valor do terreo na data da taxación de acordo cos métodos previstos nesta orde.

b) Este valor axustarase coa plusvalía ou a minusvalía que resulte razoable e sexa debidamente xustificada, tendo en conta a localización, uso e evolución do mercado de inmoables comparables.

2. Cando os fluxos de caixa se calculan de acordo co previsto no artigo 29 (fluxos de caixa doutros inmoables en arrendamento) desta orde, o valor de reversión será o valor previsible do inmovible ó final do contrato. Para iso calcularase o valor do inmovible libre de inquilinos na data da taxación aplicando o método de valoración correspondente, e axustarase o valor do solo de acordo coa letra b) do punto 1 anterior e restarase a depreciación física e funcional da edificación, calculada de acordo co método do custo.

3. Cando os fluxos de caixa se calculen de acordo co previsto no artigo 30 (fluxos de caixa doutros inmoables en explotación económica) desta orde, para estima-lo valor de reversión ó final do período de tempo en que previsiblemente vaia continua-la explotación, tomarase o seu valor de reemprazamento neto no devandito momento. Para iso terase en conta o sinalado nas letras seguintes:

a) Calcularase o valor do solo na data da taxación e axustarase nos termos establecidos nas letras a) e b) do punto 1 deste artigo.

b) A depreciación das edificacións corresponderase co período citado.

Artigo 32. Tipo de actualización no método de actualización.

1. Para determina-lo tipo de actualización seguirase o seguinte procedemento:

Adoptarase un tipo de xuro nominal adecuado ó risco do proxecto de investimento e que atenda, en particular, ó seu volume e grao de liquidez, á tipoloxía (industrial, comercial, etc.) do inmovible, ás súas características e localización física, ó tipo de contrato de arrendamento (existente ou previsto) e ó risco previsible na obtención de rendas.

Este tipo de xuro converterase en real corríndose do efecto inflacionista mediante a aplicación dun índice de prezos que reflecta adecuadamente a inflación esperada durante o período para o que se prevexa a existencia de fluxos de caixa.

2. O tipo de xuro nominal a que se refire o primeiro guión do punto anterior non poderá ser inferior á rendibilidade media anual do tipo medio da débeda do Estado con vencemento superior a dous anos. Este prazo

de vencemento será igual ou superior a cinco anos se a finalidade da valoración é a prevista no artigo 2.a).

Para determina-la rendibilidade media anual:

Tomarase o tipo medio durante un período continuo non inferior a tres meses nin superior a un ano contados antes da data da taxación.

O tipo medio deberá ter sido publicado por un organismo público ou por un mercado organizado.

3. A entidade taxadora xustificará debidamente o tipo de xuro elixido, destacando o diferencial positivo aplicado respecto á rendibilidade media mencionada no parágrafo anterior e, en especial, a inflación esperada e demais medios de corrección utilizados para obter un tipo real.

Artigo 33. *Fórmula de cálculo do valor por actualización.*

1. O valor de actualización do inmoble obxecto de valoración será o valor actual (VA) dos fluxos de caixa e do valor de reversión esperados para o tipo de actualización elixido.

2. O VA a que se refire o número anterior calcularase de acordo coa seguinte fórmula matemática:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

Onde:

VA = Valor actual.

E_j = Importe dos cobramentos imputables ó inmoble no momento J.

S_k = Importe dos pagamentos previstos no momento K.

t_j = Número de períodos de tempo que debe transcorrer desde o momento da valoración ata que se produza o correspondente E_j .

t_k = Número de períodos de tempo desde o momento da valoración ata que se produza o correspondente S_k .

i = Tipo de actualización elixido correspondente á duración de cada un dos períodos de tempo considerados.

n = Número de períodos de tempo desde a taxación ata o final do período de estimación dos ingresos esperados.

3. Os períodos transcorridos (tempo), e o tipo de actualización que se vaia utilizar, expresaranse nas unidades correspondentes á duración de cada un dos períodos de tempo considerados.

SECCIÓN 5.^a MÉTODO RESIDUAL

Artigo 34. *Aplicabilidade do método residual.*

1. O valor polo método residual calcularase seguindo un dos procedementos seguintes:

a) Procedemento de análise de investimentos con valores esperados (Procedemento de cálculo «dinámico»).

b) Procedemento de análise de investimentos con valores actuais (Procedemento de cálculo «estático»).

2. O método residual poderá aplicarse mediante o procedemento dinámico ós seguintes inmobles:

a) Terreos urbanos ou urbanizables, estean ou non edificadas.

b) Edificios en proxecto, construción ou rehabilitación, mesmo no caso de as obras estaren paralizadas.

3. O método residual só se poderá aplicar mediante o procedemento estático ós soares e inmobles en rehabilitación nos que se poida comeza-la edificación ou rehabilitación nun prazo non superior a un ano, así como ós soares edificadas.

4. Mediante este método calcularase un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto o valor de mercado dun determinado ben coma o seu valor hipotecario.

Artigo 35. *Requisitos para a utilización do método residual.*

1. Para a utilización do método residual para efectos desta orde será necesario o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) A existencia de información adecuada para determina-la promoción inmobiliaria máis probable que se vaia desenvolver consonte o réxime urbanístico aplicable ou, no caso de terreos con edificios terminados, para comprobar se cumpren co devandito réxime.

b) A existencia de información suficiente sobre custos de construción, gastos necesarios de promoción, financeiros, se é o caso, e de comercialización que permita estima-los custos e gastos normais para un promotor de tipo medio e para unha promoción de características semellantes á que se vai desenvolver.

c) A existencia de información de mercado que permita calcula-los prezos de venda máis probables dos elementos que se inclúen na promoción ou no edificio nas datas previstas para a súa comercialización.

d) A existencia de información suficiente sobre os rendementos de promocións semellantes.

2. Para poder aplica-lo método residual polo procedemento dinámico será necesario, ademais dos requisitos sinalados no punto anterior, a existencia de información sobre os prazos de construción ou rehabilitación, de comercialización do inmoble e, se é o caso, de xestión urbanística e de execución da urbanización.

Artigo 36. *Procedemento de cálculo «dinámico».*

1. Para o cálculo do valor residual polo procedemento de cálculo dinámico seguiranse os seguintes pasos:

- Estimaranse os fluxos de caixa.
- Elixirase o tipo de actualización.
- Aplicarase a fórmula de cálculo.

2. Deberanse xustificar razoada e explicitamente as hipóteses e os parámetros de cálculo adoptados.

Artigo 37. *Fluxos de caixa no método residual dinámico.*

1. Tomaranse como fluxos de caixa: os cobramentos e, se é o caso, as entregas de crédito que se estime obter pola venda do inmoble que se vaia promover; e os pagamentos que se estime realizar polos diversos custos e gastos durante a construción ou rehabilitación, mesmo os pagamentos polos créditos concedidos.

Os devanditos cobramentos e pagamentos aplicaranse nas datas previstas para a comercialización e construción do inmoble.

2. Para estima-los cobramentos que haxa que obter partírase dos valores en venda previstos nas datas de comercialización na hipótese de edificio terminado, os cales se calcularán atendendo ós valores obtidos polos métodos de comparación ou por actualización de rendas na data de taxación, e á evolución esperada dos prezos de mercado.

3. Para estima-los pagamentos que haxa que realizar teranse en conta os custos de construción, os gastos necesarios a que se refire o artigo 18.3 e 4 desta orde, os de comercialización e, se é o caso, os financeiros normais para un promotor de tipo medio e para unha promoción das características similares á que se considere máis probable promover.

No caso de inmobles en rehabilitación e naqueles terreos que contén con proxecto de obra nova tamén se terán en conta os custos de construción orzados no correspondente proxecto.

4. Para determina-las datas e os prazos previstos a que se refire o punto 1 deste artigo teranse en conta, ademais dos sistemas de pagamentos a provedores, as hipóteses máis probables atendendo ás características do inmoble proxectado e, se é o caso, ó grao de desenvolvemento do planeamento, da xestión urbanística e da urbanización.

5. Para determina-lo inmoble que se vaia promover sobre o obxecto que se vai valorar terase en conta o principio de maior e mellor uso. Non obstante, cando sexa coñecido o destino decidido pola propiedade do inmoble e non se opoña á normativa urbanística atenderase a el.

En todo caso, cando se trate de soares edificadas de acordo co réxime urbanístico aplicable, e salvo que exista a posibilidade de materializa-lo principio de maior e mellor uso, atenderase á edificación existente.

Artigo 38. *Tipo de actualización no método residual dinámico.*

1. Para os efectos do cálculo do valor residual polo procedemento dinámico previsto no artigo 36 (procedemento de cálculo «dinámico») desta orde utilizarase como tipo de actualización aquel que represente a rendibilidade media anual do proxecto sen ter en conta financiamento alleo que obtería un promotor medio nunha promoción das características da analizada.

Calcularase sumando ó tipo libre de risco, a prima de risco.

2. O tipo libre de risco será o tipo de actualización establecido no artigo 32 (tipo de actualización no método de actualización) desta orde, tomándoo como real ou nominal segundo sexa constante ou nominal a estimación dos fluxos de caixa.

3. A prima de risco será determinada pola entidade taxadora, a partir da información sobre promocións inmobiliarias de que dispoña, mediante a avaliación do risco da promoción tendo en conta o tipo de activo inmobiliario que se vai construír, a súa localización, liquidez, prazo de execución, así como o volume do investimento necesario.

4. Cando na determinación dos fluxos de caixa se teña en conta o financiamento alleo, as primas de risco sinaladas no punto anterior deberán ser incrementadas en función da porcentaxe do devandito financiamento (grao de apañamento) atribuído ó proxecto e dos tipos

de xuro habituais do mercado hipotecario. En todo caso, o devandito incremento deberá ser debidamente xustificado.

Artigo 39. *Fórmula de cálculo do valor residual polo procedemento dinámico.*

O valor residual do inmoble obxecto da valoración calculado polo procedemento dinámico será a diferenza entre o valor actual dos cobramentos obtidos pola venda do inmoble terminado e o valor actual dos pagamentos realizados polos diversos custos e gastos, para o tipo de actualización fixado, utilizando a seguinte fórmula:

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

Onde:

F = Valor do terreo ou inmoble que se vai rehabilitar.

E_j = Importe dos cobramentos previstos no momento J.

S_k = Importe dos pagamentos previstos no momento K.

t_j = Número de períodos de tempo previsto desde o momento da valoración ata que se produce cada un dos cobramentos.

t_k = Número de períodos de tempo previsto desde o momento da valoración ata que se produce cada un dos pagamentos.

i = Tipo de actualización elixido correspondente á duración de cada un dos períodos de tempo considerados.

Artigo 40. *Procedemento de cálculo «estático».*

1. Para o cálculo do valor residual polo procedemento estático seguiranse os seguintes pasos:

a) Estimaranse os custos de construción, os gastos necesarios a que se refire o artigo 18.3 e 4 desta orde, os de comercialización e, se é o caso, os financeiros normais para un promotor de tipo medio e para unha promoción de características similares á analizada. No caso de inmobles en rehabilitación e naqueles terreos que contén con proxecto de obra nova tamén se terán en conta os custos de construción orzados no correspondente proxecto.

b) Estimarase o valor en venda do inmoble que se vai promover para a hipótese de edificio terminado na data da taxación. Este valor será o obtido por algún dos métodos establecidos nos artigos precedentes.

c) Fixarase a marxe de beneficio do promotor.

d) Aplicarase a fórmula de cálculo.

2. Deberanse xustificar razoada e explicitamente as hipóteses e os parámetros de cálculo adoptados.

Artigo 41. *Marxe de beneficio do promotor.*

1. A marxe de beneficio do promotor será fixada pola entidade taxadora, a partir da información de que dispoña sobre promocións de semellante natureza, e atendendo ó máis habitual nas promocións de similares características e localización, así como ós gastos financeiros e de comercialización máis frecuentes.

Artigo 42. Fórmula de cálculo do valor residual polo procedemento estático.

O valor residual polo procedemento estático do obxecto de valoración calcularase aplicando a seguinte fórmula:

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

Onde:

F = Valor do terreo ou inmovible que se vai rehabilitar.

VM = Valor do inmovible na hipótese de edificio terminado.

b = Marxe ou beneficio neto do promotor en tanto por un.

C_i = Cada un dos pagamentos necesarios considerados.

CAPÍTULO II**Valoración de bens inmovibles e dereitos****SECCIÓN 1.^a DISPOSICIÓNS XERAIS****Artigo 43. Valoración de inmovibles.**

1. As valoracións expresaranse por predios rexistrados independentes.

2. Para valorar un inmovible integrado por varios elementos procederase a valorar cada un deles segundo o previsto nesta orde, obténdose o valor total do inmovible como suma dos valores calculados para os devanditos elementos.

3. Aqueles inmovibles que sexan obxecto dalgún dos dereitos recollidos na sección quinta deste capítulo valoraranse tendo en conta a existencia dos devanditos dereitos.

4. Cando non fose posible a utilización de ningún dos métodos técnicos sinalados no artigo 15, poderase calcula-lo valor correspondente utilizando un procedemento admitido na práctica profesional para tal fin. Ademais da advertencia a que se refire a letra d) do artigo 11, o devandito procedemento deberá ser explicado co debido detalle no informe, e a súa utilización xustificada adecuadamente nel, especificando ademais, cando se trate de calcula-lo valor de taxación para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación), o procedemento empregado para descarta-los elementos especulativos do cálculo.

SECCIÓN 2.^a VALORACIÓN DE EDIFICIOS E ELEMENTOS DUN EDIFICIO**Artigo 44. Aplicación.**

1. O establecido nesta sección será de aplicación á valoración de edificios e elementos de edificios, estean ou non terminados. Aplicarase igualmente os edificios ou elementos de edificios en proxecto, en construción ou rehabilitación para a hipótese de edificio terminado.

2. Malia o sinalado no punto anterior, os edificios en demolición, e os declarados legalmente en ruína, valoraranse consonte o establecido para a valoración de terreos na sección cuarta deste mesmo capítulo II, salvo que sexan cualificados como predios rústicos.

Artigo 45. Valor de taxación de edificios e elementos de edificios para o mercado hipotecario e fondos de pensións.

O valor de taxación de edificios e elementos de edificios para finalidades incluídas nas letras a) e d) do artigo 2 desta orde será o valor hipotecario; para a súa determinación seguiranse as seguintes regras:

1. Nos inmovibles en construción ou en rehabilitación:

a) O valor de taxación será o valor de reemprazamento neto; non obstante, se as obras estivesen paralizadas e non se prevé a súa continuación a curto prazo, tomarase como valor de taxación o menor entre o valor de reemprazamento e o residual do terreo e da edificación realizada.

b) A valoración dos inmovibles en proxecto, construción ou rehabilitación para a hipótese de edificio terminado realizarase, para a data prevista de terminación das obras, seguindo as regras previstas nas letras a), b), c) seguintes.

2. Nos inmovibles terminados:

a) Nos inmovibles ligados a unha actividade económica calcularase o valor por comparación, se é o caso, axustado e, cando sexa posible, o valor por actualización, e o valor de reemprazamento neto, e tomarase como valor de taxación o menor deles. No cálculo do valor por actualización terase en conta o previsto no artigo 30 desta orde, salvo cando o inmovible estea arrendado na data da taxación, caso en que poderá seguirse o previsto no artigo 28 ou, se non existise un mercado de alugueres que cumpra os requisitos previstos no artigo 25.1.a) desta orde, o previsto no seu artigo 29.

b) Nos inmovibles arrendados ou nos que estando baleiros o seu destino sexa o aluguer, coa excepción das vivendas, calcularase o valor por actualización e o valor por comparación, se é o caso, axustado, para o suposto en que estivese libre de inquilinos, e tomarase como valor de taxación o menor deles. No cálculo do valor por actualización terase en conta o previsto no artigo 28 desta orde, salvo cando se trate dun inmovible que careza dun mercado de alugueres que cumpra os requisitos previstos no artigo 25.1.a) desta orde, caso en que, de estar arrendado na data da taxación, se seguirá o réxime previsto no artigo 29.

As regras anteriores aplicaranse igualmente ó conxunto de elementos dun edificio que constitúan unha unidade funcional destinada polo seu propietario ó aluguer.

No caso de vivendas que estean arrendadas na data da taxación, calcularase o valor por actualización, tendo en conta o previsto no artigo 29, e o valor por comparación, se é o caso, axustado, para o suposto en que se atopase libre de inquilino, e tomarase como valor de taxación o menor deles.

Cando non se poidan calcula-los valores citados, o valor de taxación será, como máximo, o valor de reemprazamento neto do inmovible.

c) Nos restantes inmovibles non mencionados nas letras anteriores, é dicir, os edificios ou elementos de edificios destinados a uso propio ou baleiros e non ligados a unha explotación, o valor de taxación será o valor por comparación, se é o caso, axustado; cando o seu cálculo non fose posible tomarase o valor por actualización tendo en conta o previsto no artigo 28, e se o cálculo deste tampouco fose posible, o valor de taxación será, como máximo, o valor de reemprazamento neto.

3. Nos inmobles acollidos a un sistema de protección pública, o valor de taxación en ningún caso será superior ó valor máximo legal.

Artigo 46. Valor de taxación de edificios e elementos de edificios para entidades aseguradoras.

O valor de taxación de edificios e elementos de edificios para finalidades incluídas na letra b) cando se refira a entidades aseguradoras do artigo 2, determinarase seguindo as seguintes regras:

1. Nos inmobles en construción ou en rehabilitación:

— O valor de taxación será o valor inicial máis o importe das certificacións de obra na medida en que se vaian aboando e respondan a unha efectiva realización delas.

— O valor inicial a que se refire o parágrafo anterior será o valor de taxación do terreo no caso de obras de nova construción ou o valor de taxación do edificio ou elemento de edificio antes do comezo das obras no caso de edificios ou elementos de edificios en rehabilitación.

2. Nos inmobles terminados:

a) Nos inmobles ligados a unha actividade económica calcularase o valor por comparación, o valor por actualización, e o valor de reemprazamento neto, e tomarase como valor de taxación o menor deles. No cálculo do valor por actualización terase en conta o previsto no artigo 30 desta orde, salvo cando o inmueble estea arrendado na data da taxación, caso en que se poderá segui-lo previsto no artigo 28 ou, se non existise un mercado de alugueres que cumpra os requisitos previstos no 25.1.a) desta orde, o previsto no seu artigo 29.

b) Nos inmobles arrendados, o valor por actualización calculado segundo o procedemento previsto no artigo 29. O valor de taxación así achado non poderá superar-lo valor por comparación do inmueble no suposto de que estivese libre de inquilinos.

Cando non se poidan calcula-los valores citados, o valor de taxación será, como máximo, o valor de reemprazamento neto do inmueble.

c) Nos restantes inmobles non mencionados nas letras anteriores, é dicir, os edificios ou elementos de edificios destinados a uso propio ou baleiros e non ligados a unha explotación económica, o valor de taxación será o valor por comparación; cando o seu cálculo non fose posible, tomarase o valor por actualización tendo en conta o previsto no artigo 28, e se o cálculo deste tampouco fose posible, o valor de taxación será, como máximo, o valor de reemprazamento neto.

3. Nos inmobles acollidos a un sistema de protección pública, o valor de taxación, en ningún caso, será superior ó valor máximo legal.

Artigo 47. Valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliarias.

O valor de taxación de edificios e elementos de edificios para a finalidade recollida no artigo 2.c) (ámbito de aplicación) desta orde determinarase seguindo as regras que se citan a seguir:

1. Nos inmobles en proxecto, en construción ou en rehabilitación:

O valor de taxación será o valor que tería o inmueble na data da taxación para a hipótese de edificio terminado, calculado segundo as regras do punto seguinte. Este

valor non poderá incorporar correccións á alza para reflectir-la tendencia do mercado no prazo que reste ata a finalización das obras.

2. Nos inmobles terminados:

O valor de taxación será o menor entre o valor por comparación e o valor por actualización calculado segundo o previsto no artigo 28 (fluxos de caixa dos inmobles con mercado de alugueres) desta orde.

Cando non existise un mercado de alugueres que cumpra os requisitos previstos no artigo 25.1.a) desta orde:

— Se o inmueble se encontra arrendado na data da taxación, o valor de taxación será menor entre o valor por comparación e o valor por actualización calculado segundo o previsto no artigo 29 (fluxos de caixa doutros inmobles en arrendamento) desta orde.

— En caso contrario, o valor de taxación será o menor entre o valor por comparación e o valor por actualización calculado segundo o previsto no artigo 30 (fluxos de caixa doutros inmobles en explotación económica) desta orde. Neste caso, o valor de taxación non poderá ser superior:

a) ó valor de reemprazamento neto, se se está realizando unha taxación previa á adquisición do inmueble pola Institución de Investimento Colectivo (en diante, IIC), ou

b) ó valor de adquisición do inmueble pola IIC se se está realizando a primeira taxación con efectos no cálculo do valor liquidativo, ou

c) ó último valor de taxación asignado ó inmueble, cando se puidese calcular por outros procedementos de acordo co previsto neste artigo, para o resto de taxacións sucesivas mentres o inmueble forme parte do patrimonio da IIC.

No caso de vivendas que estean arrendadas na data da taxación, calcularase o valor por actualización segundo o previsto no artigo 29 e o valor por comparación para o suposto de que se atope libre de inquilino. Tomarase como valor de taxación o menor deles.

3. Cando non fose posible o cálculo de ningún dos valores sinalados nos números anteriores, o taxador poderá calcula-lo valor de taxación de acordo co previsto no artigo 43.4 desta orde sempre que o procedemento usado estea admitido na práctica profesional para o cálculo do valor de mercado do inmueble en cuestión.

En todo caso, o devandito valor de taxación deberá respecta-lo previsto nas letras a) b) e c) do punto 2 deste artigo.

4. Cando exista un valor máximo legal para o inmueble obxecto de taxación, o valor de taxación non poderá ser superior ó devandito valor máximo legal, agás no caso de vivendas de protección oficial nas que a fin do período de afección que reste sexa inferior a tres anos desde a data de taxación. Neste último caso, o valor de taxación non poderá ser superior ó seguinte:

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

Onde:

VML: é o valor máximo legal.

VTL: é o valor de taxación de acordo coas normas do artigo 47 para o inmueble en ausencia do réxime de protección oficial.

i: é o tipo de xuro da débeda pública a un prazo similar a aquel que quede ata a fin do período de afección, máis a prima por iliquidez que o taxador considere razoable.

n: é o prazo que reste ata a fin do período de afección.

SECCIÓN 3.^a VALORACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOSArtigo 48. *Aplicación.*

O establecido nesta sección será de aplicación á valoración de predios rústicos, incluídos aqueles con mellores, instalacións ou edificios.

Artigo 49. *Valor de taxación de predios rústicos para tódalas finalidades.*

O valor de taxación de predios rústicos obterase sumando os seguintes valores:

a) O valor de taxación da terra, incluídos os distintos edificios e instalacións non desmontables vinculados e necesarios para a súa explotación. Este valor será o menor entre o valor por comparación, se é o caso, axustado, das distintas clases de terra, e o valor por actualización da explotación.

b) O valor de taxación dos edificios ou instalacións destinados a explotacións distintas daquelas ás que se dedican os diferentes tipos de terra. Este valor obterase como se fosen inmobles ligados a unha explotación económica e será, como máximo, o valor de reemprazamento neto.

c) O valor de taxación doutros edificios ou instalacións (residencias, recreativas, etc.). Este valor será o valor de taxación calculado de acordo cos artigos 45 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para o mercado hipotecario e fondos de pensións), 46 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para entidades aseguradoras) e 47 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliarias) desta orde segundo a finalidade da taxación.

SECCIÓN 4.^a VALORACIÓN DE SOARES E TERREOSArtigo 50. *Aplicación.*

1. O establecido nesta sección será de aplicación á valoración de terreos clasificados como urbanos e urbanizables e non urbanizables que non se valoren como predios rústicos.

2. Tamén se aplicará, xustificándoo debidamente, a aqueles inmobles construídos nos que non exista impedimento legal para a súa demolición e que teñan como maior e mellor uso o de terreo.

Artigo 51. *Valor de taxación de terreos para tódalas finalidades.*

1. O valor de taxación dos terreos de nivel urbanístico I será o valor por comparación, se é o caso, axustado. Cando o seu cálculo non fose posible, o valor de taxación será o valor residual. En ámbolos casos descontaranse, cando proceda, os gastos de demolición.

A existencia dun proxecto de construción sobre un determinado terreo non permite valorar este de maneira diferente á prevista nesta sección.

2. O valor de taxación dos terreos suxeitos a explotación económica distinta da agropecuaria será o valor por actualización calculado polo procedemento previsto no artigo 30.

3. O valor de taxación nos restantes casos de terreos catalogados como nivel urbanístico II será o valor por

comparación sen consideración ningunha á súa posible utilización urbanística. Cando o cálculo do devandito valor non fose posible, o valor de taxación será, como máximo, o valor catastral do terreo.

4. Os valores a que se refire o punto 1 anterior calcularanse tendo en conta o aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación polo seu propietario na data da taxación.

SECCIÓN 5.^a VALORACIÓN DE DETERMINADOS DEREITOS E DOS BENS OBXECTO DELESArtigo 52. *Aplicación.*

1. O establecido nesta sección será de aplicación á valoración de determinados dereitos reais ou limitacións que recaian sobre un ben obxecto de valoración de acordo coa presente orde.

2. Os dereitos e limitacións a que se refire o punto anterior son:

- a) O dereito de superficie.
- b) A concesión administrativa.
- c) A servidume.
- d) A núa propiedade, o usufructo, o uso e a habitación.
- e) Limitacións de dominio.
- f) As opcións de compra.
- g) Tempo compartido sobre inmobles.
- h) Compromisos de compra a prazos.

Artigo 53. *Valoración de inmobles sobre os que existe dereito de superficie.*

1. Para valorar un edificio ou elemento de edificio construído ou que se vaia construír para a hipótese de edificio terminado en exercicio dun dereito de superficie sobre un terreo propiedade dun terceiro, poderase elixir calquera dos procedementos indicados nas letras seguintes:

a) Aplicaranse, en función da finalidade da taxación, os artigos 45 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para o mercado hipotecario e fondos de pensións), 46 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para entidades aseguradoras) e 47 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliarias) desta orde como se fosen inmobles en pleno dominio.

Do valor así obtido restaranse:

i) O valor actual dos pagamentos que se lle vaian efectuar ó concedente.

ii) O valor actual do valor de reversión calculado de acordo co artigo 31.3 na data de extinción do dereito de superficie.

b) Calculando o valor por actualización a que se refire o artigo 24.2 desta orde. Para o cálculo do devandito valor teranse en conta ademais as precisións seguintes:

i) Os pagamentos que se lle vaian efectuar ó concedente por calquera concepto.

ii) Os investimentos que vaia efectuarlo concesionario en edificios ou instalacións.

iii) O período en que se xerarán rendas ou ingresos.

iv) A inexistencia dun valor de reversión para o concesionario.

2. Para valorar un dereito de superficie sobre un determinado terreo aplicarase o método residual polo procedemento dinámico previsto no artigo 36 (procedemento de cálculo «dinámico») desta orde tendo en conta, en particular, as cantidades que pagará o superficiario durante a construción e, se é o caso, durante o resto de duración do dereito, así como os cobramentos e pagamentos xerados pola actividade económica asociada ó dereito de superficie.

3. Para valorar a propiedade dun terreo sobre o que está constituído un dereito de superficie sumárase:

a) O valor actual dos pagamentos que se lle vaian efectuar ó concedente.

b) O valor actual do valor de reversión calculado de acordo co artigo 31.3 (valor de reversión), na data de extinción do dereito de superficie.

4. As taxas de capitalización que se utilizan para calcula-los valores citados neste artigo determinarase de acordo cos artigos 32 e 38, segundo corresponda e deberán tomar en consideración, adicionalmente, as condicións do dereito de superficie, especialmente en canto ás causas e ó prazo de extinción ou resolución.

5. Sen prexuízo do sinalado nos números anteriores, cando existan datos suficientes sobre transaccións de inmobles en dereito de superficie, ou de dereitos de superficie ou de terreos afectados por dereitos de superficie en condicións similares ó que se valora, poderase utiliza-lo método de comparación, sempre que se cumpran os requisitos do artigo 22 (procedemento de cálculo do valor por comparación) desta orde.

Artigo 54. *Valoración de concesións administrativas.*

1. Para valorar un edificio ou elemento de edificio construído ou que se vaia construír para a hipótese de edificio terminado sobre os que está constituída unha concesión administrativa, poderase elixir calquera dos procedementos indicados nas letras seguintes:

a) Aplicaranse, en función do tipo de inmovible e da finalidade da taxación, os artigos 45 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para o mercado hipotecario e fondos de pensións), 46 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para entidades aseguradoras) e 47 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliarias) e 49 (valor de taxación de predios rústicos) desta orde como se fosen inmobles en pleno dominio.

Do valor así obtido restarase:

i) O valor actual dos pagamentos que se lle vaian efectuar ó concedente.

ii) O valor actual de reversión calculado de acordo co artigo 31.3 na data de extinción da concesión administrativa.

b) Calculando o valor por actualización a que se refire o artigo 24.2 desta orde. Para o cálculo do devandito valor teranse en conta ademais as precisións seguintes:

i) Os pagamentos que vaia efectua-lo concedente por canon ou por outro concepto.

ii) Os investimentos que se lle vaian efectuar ó concesionario en edificios ou instalacións.

iii) As tarifas do servizo público da concesión e a súa previsible evolución.

iv) O período en que se xerarán rendas ou ingresos.

v) A inexistencia dun valor de reversión para o concesionario.

2. Para valorar unha concesión administrativa sobre un determinado terreo aplicarase o método residual polo procedemento dinámico previsto no artigo 36 (procedemento de cálculo dinámico) desta orde tendo en conta, en particular:

a) As cantidades que teña que paga-lo beneficiario da concesión durante a construción e, se é o caso, durante o resto da duración da concesión.

b) Os cobramentos e pagamentos xerados pola actividade económica asociada á concesión.

3. Para valorar a propiedade dun terreo sobre o que está constituída unha concesión administrativa sumárase:

a) O valor actual dos pagamentos que se lle vaian efectuar ó concedente.

b) O valor actual de reversión calculado de acordo co artigo 31.3 na data de extinción da concesión administrativa.

4. As taxas de actualización que se utilicen para calcula-los valores actuais citados neste artigo determinarase de acordo cos artigos 32 e 38, segundo corresponda e deberán tomar en consideración adicionalmente as condicións da concesión administrativa sobre causas e prazos de extinción ou resolución, así como das tarifas do servizo público da concesión e a súa posible evolución.

5. Sen prexuízo do sinalado nos números anteriores, cando existan datos suficientes sobre transaccións de inmobles en concesión administrativa, ou de concesións administrativas ou de terreos afectados por concesións administrativas, en condicións similares ó que se valora, poderase utiliza-lo método de comparación, sempre que se cumpran os requisitos do artigo 22 (procedemento de cálculo do valor por comparación) desta orde.

Artigo 55. *Valoración da servidume.*

1. As servidumes recollidas no título VII do libro segundo do Código civil, valoraranse restando do valor do inmovible, suposto libre da carga imposta pola servidume, o valor do devandito inmovible tendo en conta o efecto da servidume que o grava.

2. Os valores a que se refire o punto anterior calcularanse aplicando o método correspondente previsto nesta orde.

Artigo 56. *Valoración da núa propiedade, do usufructo, do uso e da habitación.*

O valor da núa propiedade, do usufructo, do uso e da habitación determinarase conforme as seguintes regras:

1.º) Calcularase a base para o rateo, que será o valor por actualización segundo o procedemento previsto no artigo 28 (fluxos de caixa dos inmobles con mercado de alugueres) desta orde.

2.º) A distribución da base de rateo entre o usufructo e a núa propiedade será a seguinte:

Usufructo: valor actual actuarial dos fluxos de caixa durante o período en que se mantén o dereito.

Núa propiedade: diferenza entre a base de rateo e o valor actual anterior.

Consideracións para o cálculo do usufructo:

a) usufructo constituído a favor dunha soa persoa:

a.1) se o usufructo é temporal: calcularase o valor actual actuarial dunha renda a duración da cal sexa a temporalidade non transcorrida, para unha cabeza da idade do usufructuario

a.2) se o usufructo é vitalicio: calcularase o valor actual actuarial dunha renda vitalicia para unha cabeza da idade do usufructuario.

b) usufructo constituído a favor de máis dunha persoa:

b.1) se o usufructo é temporal: calcularase o valor actual actuarial dunha renda a duración da cal sexa a temporalidade non transcorrida, considerando as probabilidades de supervivencia do grupo e a súa casuística de extinción segundo as ordes de falecemento.

b.2) se o usufructo é vitalicio: calcularase o valor actual actuarial dunha renda vitalicia, considerando as probabilidades de supervivencia do grupo e a súa casuística de extinción segundo as ordes de falecemento.

c) as fórmulas que se aplicarán en cada caso serán as seguintes:

A. Valor actuarial dunha renda para unha soa cabeza:

A.a. Renda temporal:

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

C_t : fluxo de caixa con vencemento no momento t

i : tipo de xuro segundo o art. 32 desta orde

${}_t p_x$: probabilidade de que unha cabeza de idade x viva t anos máis

x : idade do usufructuario no momento do cálculo

n : temporalidade non transcorrida do usufructo

A.b. Renda vitalicia:

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

w : idade límite da táboa de mortalidade utilizada

B. Valor actual actuarial dunha renda para máis dunha cabeza: fórmulas aplicables para o caso en que o grupo de usufructuarios estea formado por dúas cabezas:

B.a. Extinción ó primeiro falecemento:

renda temporal

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

${}_t p_{xy}$: probabilidade de que a cabeza (x) e a cabeza (y) estean vivas as dúas dentro de t anos

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

renda vitalicia:

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

${}_t p_{xy}$: probabilidade de que a cabeza (x), ou ben a cabeza (y), ou as dúas, estean vivas dentro de t anos

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

B.b. Extinción ó segundo (último) falecemento:

Renda temporal

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

${}_t p_{\overline{xy}}$: probabilidade de que a cabeza (x), ou ben a cabeza (y), ou as dúas, estean vivas dentro de t anos

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

Renda vitalicia:

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

d) os cálculos anteriores realizaranse coas táboas de supervivencia que cumpran os requisitos establecidos no artigo 34.1, puntos a), b), c), e) e último inciso, do Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados, aprobado polo Real decreto 2486/1998, do 20 de novembro.

Atopados os valores actuais do usufructo e da núa propiedade, a suma dos cales ten que ser igual á base de rateo, determínase a proporción que estes valores teñen.

3.º) O valor do usufructo e da núa propiedade será a resultante de lle aplicar ó valor de taxación do inmovible conforme esta orde ministerial a proporción correspondente determinada no parágrafo anterior.

4.º) O valor do dereito de uso e habitación obterase dividindo o valor do dereito de usufructo, calculado conforme as regras anteriores, por 1,12.

Artigo 57. *Valoración das limitacións do dominio.*

1. As prohibicións e as limitacións xerais ou particulares da plena propiedade ou da libre utilización dos inmovibles, diferentes ás sinaladas nos artigos 53 (valoración de inmovibles sobre os que existe dereito de superficie), 54 (valoración de concesións administrativas), 55 (valoración da servidume) e 56 (valoración da núa propiedade, do usufructo, do uso e a habitación) desta orde, teranse en conta na valoración destes.

2. A valoración das limitacións determinarase aplicando os métodos previstos no capítulo I deste título, que correspondan ó contido xurídico da limitación do dominio, aplicados á contía na que a propiedade quede afectada.

3. O valor do inmovible virá determinado pola diferenza entre o obtido como se non existise a limitación do dominio, e o valor desta.

Artigo 58. *Valoración de opcións de compra.*

As opcións de compra sobre inmovibles que se valoren para os efectos do artigo 2.c) (ámbito de aplicación) desta orde, farano considerando o valor do inmovible, os prazos e as condicións da execución da opción que figuren na documentación que regule o dereito de opción.

O valor da opción determinarase conforme as seguintes regras:

a) Se a diferenza entre o valor do inmovible na data da taxación, calculado segundo o previsto no artigo 47 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliarias) desta orde, e o prezo de execución da opción sobre o inmovible, é positiva, o valor da opción será equivalente a esa diferenza.

b) Se a mencionada diferenza fose negativa ou nula, o valor da opción será nulo.

c) En calquera dos casos nos que a opción, o seu prazo de execución ou o importe polo que se pode executar, estean condicionados a situacións ou prazos que fagan improbable o seu exercicio, en opinión da entidade taxadora, o seu valor será nulo.

Artigo 59. *Valoración de inmovibles con tempo compartido.*

1. Os inmovibles que sexan total ou parcialmente obxecto do dereito previsto na Lei 42/1998, do 15 de decembro, sobre dereitos de aproveitamento por quenda

de bens inmovibles de uso turístico e normas tributarias, valoraranse na parte suxeita a este dereito de acordo coas seguintes regras:

a) Determinarase o valor de tódolos períodos susceptibles de cesión do inmovible suxeito total ou parcialmente a este dereito, estean cedidos ou non, polo método de actualización de rendas, utilizando como xuro o da débeda pública de duración máis próxima ó número de anos restantes para a finalización do réxime.

b) Determinarase o valor de cada período cedido de cada elemento de edificio suxeito a este dereito polo método de actualización de rendas, sen consideralo valor de reversión e utilizando como xuro o de débeda pública de duración máis próxima ó número de anos restantes para a finalización do contrato.

c) En ámbolos casos os fluxos de caixa calcularanse segundo o previsto no artigo 28 tendo en conta as rendas medias de inmovibles arrendados comparables, considerando a época do ano a que se refiran, que deberá se-la mesma cá do período do que se pretende obter o valor.

2. Para a obtención do valor do inmovible suxeito total ou parcialmente a este dereito e do que se cederon determinados períodos, restarase do valor obtido no punto 1.a) a suma de valores obtidos no punto 1.b) e calcularase a proporción que representa sobre o valor obtido no punto 1.a).

Para a obtención do valor dun ou máis períodos cedidos determinarase a proporción que representa sobre o valor obtido no punto 1.a).

3. Multiplicarase, segundo o caso, a proporción así achada polo menor entre o valor por comparación, o valor por actualización calculado segundo o procedemento do artigo 28 e o valor de reemprazamento neto do inmovible, no suposto de que non existise este dereito.

Artigo 60. *Valoración de compromisos de compra a prazos.*

1. Os compromisos de compra a prazo sobre inmovibles que se valoren para os efectos do artigo 2.c) (ámbito de aplicación) desta orde, valoraranse considerando o valor do inmovible, o prazo e as condicións do contrato que figuren na documentación que regule o devandito compromiso.

2. O valor do compromiso determinarase como diferenza entre o valor do inmovible no momento da taxación, calculado conforme o previsto no artigo 47 (valor de taxación de edificios e elementos de edificios para institucións de investimento colectivo inmobiliario) desta orde, e o prezo pactado no contrato de compra a prazo actualizado, utilizando como taxa de actualización o tipo de xuro da débeda pública con duración máis próxima ó prazo restante para o exercicio do compromiso.

TÍTULO III

Elaboración de informes e certificados de taxación

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 61. *Principios e regras xerais.*

1. As entidades de crédito que dispoñan de servizos de taxación e as sociedades de taxación homologadas

e
deberán elaboralos informes e certificados de taxación de acordo coas seguintes regras xerais:

- a) Redactalos con veracidade e transparencia.
- b) Indicar explicitamente e de forma notoria se a taxación se realizou ou non de acordo coas disposicións contidas nesta orde.

En todo caso, citarase a devandita orde coa súa denominación completa e indicarse a data do «Boletín Oficial del Estado» en que fose publicada.

2. Cando o informe se elabore para as finalidades previstas no artigo 2 (ámbito de aplicación) desta orde, os seus aspectos formais e estruturais axustaranse ó establecido nos artigos seguintes.

En tódolos casos nos que esta orde prevexa a adopción dunha decisión ou opción determinada xunto á súa xustificación razoada, esta xustificación farase constar de forma expresa no informe de taxación, e no correspondente certificado cando así proceda por estaren incluídas nel as informacións a que se aplicase a decisión ou opcións citadas. Cando a norma prevexa unha xustificación destacada, farase uso dun tipo de letra diferente ou doutros procedementos que chamen a atención do lector.

3. O informe e certificado da actualización dunha taxación realizarase coas mesmas esixencias cás de calquera outra taxación e deberá conter ademais a identificación da taxación anterior á que actualiza.

Artigo 62. *Emisión e caducidade das taxacións.*

1. A data de emisión dun informe ou certificado de taxación non poderá ser posterior en máis de dous meses á data en que se efectuase a última inspección ocular do ben valorado.

2. Non obstante, no caso dos terreos, ou noutros excepcionais e expresamente xustificados no informe, tales como a valoración de patrimonios, o devandito período poderá alongarse ata os seis meses.

3. Para efectos desta orde a data de emisión será considerada como a data da taxación.

4. Os informes e certificados caducarán, necesariamente, ós seis meses contados desde a data en que fose emitido o informe.

CAPÍTULO II

Aspectos formais

SECCIÓN 1.^a ASPECTOS FORMAIS ESPECÍFICOS DO CERTIFICADO

Artigo 63. *Requisitos do certificado.*

1. O certificado de taxación elaborarse de acordo coa forma e co contido mínimo seguinte:

a) Indicarase a denominación social da sociedade de taxación ou da entidade financeira que o emita, e o seu número de inscrición no Rexistro do Banco de España.

Confeccionarase en papel coa cabeceira da sociedade de taxación ou da entidade financeira que o emite, con mención do punto de páxinas que o compoñen. Alternativamente tamén poderá confeccionarse e arquivarse por medios electrónicos en soporte duradeiro sempre que estea asegurada a identificación da entidade que a emite e a conservación da súa integridade para ulterior consulta.

b) Indicará a finalidade legal da taxación.

c) Incluirá unha referencia precisa ó informe de taxación que sintetiza.

d) Conterá a localización e o tipo de inmovible, a súa identificación rexistral, a referencia catastral sempre que se coñeza, a superficie útil cando se trate de edificios e sexa comprobable, a superficie adoptada no cálculo dos valores técnicos e o seu estado de ocupación e salvo para efectos da finalidade do artigo 2.a) (ámbito de aplicación), o titular rexistral no momento da taxación.

e) Incluirá unha declaración expresa de que a taxación se realizou de acordo cos requisitos desta orde ou outra normativa aplicable segundo a finalidade da taxación.

f) Indicará o método ou métodos de valoración utilizados, así como os valores estimados para cada método.

g) Indicará o valor de taxación do inmovible así como as limitacións ó dominio que se mencionaran especificamente e o valor para efectos de seguro de incendios e outros danos.

Cando se refira a varios inmovibles que constitúan predios rexistrais ou funcionais independentes deberá especifica-lo valor de taxación que se asigna a cada un deles.

h) Indicará, se é o caso, os condicionantes e as advertencias a que se refiren os artigos 10 (condicionantes), 11 (advertencias xerais) e 12 (advertencias específicas) desta orde.

i) Indicarase a súa data de emisión, a data da última visita ó inmovible e a data límite de validez.

j) Será asinado por un representante da entidade que emita o certificado ou da entidade financeira ós servizos da cal pertenza o taxador. A sinatura será autógrafa, mecanizada ou electrónica; neste caso caso cumprirá a normativa vixente sobre sinatura electrónica, correspondendo á entidade taxadora establece-los procedementos que aseguren a inalterabilidade dos documentos en que se estampa.

k) Conterá calquera outra información que sexa requirida pola normativa específica segundo a finalidade da taxación.

SECCIÓN 2.^a ASPECTOS FORMAIS ESPECÍFICOS DO INFORME

Artigo 64. *Requisitos formais do informe.*

O informe elaborarse cos seguintes requisitos formais:

a) Indicarase a denominación social da sociedade de taxación ou da entidade financeira que o emita, e o seu número de inscrición no Rexistro do Banco de España.

Confeccionarase en papel coa cabeceira da sociedade de taxación ou da entidade financeira que o emite, con mención do punto de páxinas que o compoñen. Alternativamente tamén poderá confeccionarse e arquivarse por medios electrónicos en soporte duradeiro sempre que estea asegurada a identificación da entidade que a emite e a conservación da súa integridade para ulterior consulta.

b) Elaborarse conforme a estrutura e o contido previstos nos artigos 65 (estructura xeral dos informes de taxación) e seguintes.

c) Será asinado por un representante da entidade taxadora e polo profesional competente que realizase o informe, de acordo co establecido no artigo 2.2 do Real decreto 775/1997, do 30 de maio.

Necesariamente, unha das dúas sinaturas será autógrafa ou electrónica; neste caso cumprirán a normativa vixente sobre sinatura electrónica, correspondendo á

entidade taxadora establece-los procedementos que aseguren a inalterabilidade dos documentos en que se estampa.

Cando o profesional competente que realízase o informe non sexa o mesmo que o que realízase a visita e inspección ocular do inmovible obxecto de valoración, o informe indicará ademais os datos profesionais e persoais do profesional competente que a realízase, especificando tal circunstancia.

CAPÍTULO III

Aspectos estruturais

Artigo 65. *Estructura xeral dos informes de taxación.*

1. Os informes de taxación elaboraranse e presentaranse de acordo coa estrutura que se especifica neste artigo. Esta estrutura conterá, como mínimo, os seguintes puntos:

- a) Solicitante da taxación e finalidade.
- b) Identificación e localización.
- c) Comprobacións e documentación.
- d) Localidade e contorno.
- e) Descrición e superficie do terreo.
- f) Descrición e superficie da edificación.
- g) Descrición urbanística.
- h) Réxime de protección, tenza e ocupación.
- i) Análise de mercado.
- j) Datos e cálculo dos valores técnicos.
- k) Valores de taxación.
- l) Condicionantes e advertencias
- m) Observacións.
- n) Data de emisión, caducidade e sinaturas.
- o) Documentación anexa ó informe.

2. Os puntos sinalados no punto anterior cubriranse tendo en conta o principio de proporcionalidade, segundo o tipo de inmovible que sexa obxecto de valoración, e neles expresárase como mínimo o contido que se indica nos artigos seguintes.

Artigo 66. *Solicitante e finalidade.*

1. Neste punto do informe indicárase:

- a) O cliente da entidade taxadora.
- b) A finalidade para a cal se fixese a taxación.
- c) Se a taxación se realizou seguindo as disposicións contidas nesta orde, citando a orde coa súa denominación completa e a data do «Boletín Oficial del Estado» en que fose publicada.

2. Cando a finalidade da taxación sexa a prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) desta orde, indicárase ademais a entidade que fose mandatario do cliente para o seu encargo.

Artigo 67. *Identificación e localización.*

Neste punto do informe indicárase:

- a) Se se valora un só edificio ou elemento de edificio ou varios agrupados nun único complexo, ou no mesmo edificio.
- b) Se se trata dun inmovible terminado, en proxecto, construción ou en rehabilitación.

c) Os datos correspondentes á localización do inmovible obxecto de valoración, así como os da súa identificación rexistral ou, se é o caso, e sempre que se coñezan, catastral.

d) Cando o obxecto da valoración sexa un predio rústico ou un terreo non urbanizable expresárase, ademais do sinalado na letra anterior, a aldea ou lugar, termo municipal, comarca e provincia en que se encontre o devandito predio, así como o nome con que figura no Rexistro da Propiedade e, cando sexa diferente, aquel polo que é recoñecido habitualmente.

Artigo 68. *Comprobacións e documentación.*

Neste punto do informe indicárase a relación das comprobacións realizadas pola entidade taxadora para a confección do informe e a relación dos documentos utilizados.

Artigo 69. *Localidade e contorno.*

1. No epígrafe localidade e contorno expresárase as características básicas de ambos que poidan influír na valoración, por exemplo, o tipo de núcleo, a súa ocupación laboral predominante, a súa poboación de dereito e evolución recente, así como as características básicas da localidade da que dependa cando exista.

2. Cando o obxecto da valoración sexa un edificio, un elemento dun edificio ou un terreo, entre as características básicas do contorno indicárase por exemplo: o nivel de renda, os trazos de homoxeneidade arquitectónica e usos dominantes, infraestructuras, equipamento e servizos, as súas comunicacións, aparcadoiros, o nivel de desenvolvemento edificatorio do contorno, a súa antigüidade característica, a renovación experimentada recentemente, etc.

3. Cando o obxecto da valoración sexa un predio rústico, entre as características básicas do contorno indicárase, por exemplo: as explotacións características, a súa densidade de poboación, os seus equipamentos e servizos, en particular os que permitan ou faciliten a explotación agraria, a súa infraestructura, etc.

Artigo 70. *Descrición e superficie do terreo.*

1. Cando o obxecto de valoración sexa un edificio ou un terreo de carácter urbano, neste punto do informe indicárase:

a) A superficie do terreo comprobada polo taxador, a que figure na documentación rexistral utilizada e, sempre que se coñeza, a superficie catastral.

b) As obras de infraestructura exteriores do terreo das que estea dotado, así como das pendentes de realizar no momento da taxación, expresando unha estimación da porcentaxe de obra realizada e do investimento pendente.

2. Cando o obxecto de valoración sexa un elemento dun edificio, non será necesario expoñer-la información prevista neste artigo, agás que pola súa transcendencia sobre o valor do inmovible se considere relevante.

3. Cando o obxecto de valoración sexa un predio rústico, indicárase:

a) A superficie do terreo comprobada polo taxador, detallando o tipo de comprobacións realizadas, a que figure na documentación rexistral utilizada e, se é o caso, a superficie catastral.

e

b) A superficie aproximada destinada ós distintos aproveitamentos agrarios e, se é o caso, a dedicada a outros fins (residenciais, recreativos, outras explotacións económicas, etc.).

c) As infraestructuras interiores de que dispón (auga, camiños, enerxía eléctrica, etc.).

d) En relación co solo, os factores de textura, profundidade, pedregosidade, salinidade e pendente, indicando as clases agrolóxicas.

e) Nas predios onde existan explotacións de regadío, a procedencia das augas, caudais, calidade, sistema de extracción e distribución no predio segundo o sistema de rega.

f) No caso de que existan características especiais sinalaranse aquelas que inflúan no seu valor, tales como a súa especial localización, circunstancias paisaxísticas, ecolóxicas, cinexéticas.

g) As alternativas seguidas para as rotacións de cultivo e as súas características.

Artigo 71. *Descrición e superficie da edificación.*

1. Cando o obxecto de valoración sexa un edificio, indicarase:

a) A distribución das edificacións e servizos na parcela, a tipoloxía da edificación, a superficie total, sinalando se é a útil ou a construída con ou sen partes comúns, o punto de plantas, distribución básica, usos e superficie de cada unha delas, existencia de elementos comúns, servizos xerais internos, e atendendo ós seus usos, as circunstancias específicas máis relevantes para cada un deles. Sempre que sexa comprobable indicarase a superficie útil.

b) Os elementos fundamentais da edificación (cimentación, estrutura, cuberta, cerramentos exteriores, carpinterías exteriores, etc.), as instalacións relevantes (fontanería, calefacción, aire acondicionado, gas, electricidade, ascensores, prevención de incendios, etc.), así como as terminacións e acabamentos relevantes.

c) No caso de edificios en construción ou rehabilitación, as características dos puntos anteriores referiranse, na parte da obra que aínda non estea executada, ó proxecto que servise de base para a concesión da licenza municipal.

Tamén se expresará en qué fase se encontran as obras, indicando unha estimación da porcentaxe de obra executada.

d) No caso de edificios destinados ó uso comercial ou industrial, indicarase tamén as características e os elementos constructivos que limiten ou dificulten usos distintos ós existentes, os acabamentos, instalacións ou elementos constructivos recuperables, relevantes e utilizables previsiblemente por un terceiro ou polivalentes.

Tamén se expresará se se encontra terminado en bruto (estrutura e acometida de instalacións) ou se se encontra acondicionado para a actividade correspondente.

2. Cando o obxecto de valoración sexa un elemento dun edificio indicarase:

a) A súa superficie, indicando se é a útil ou a construída con ou sen partes comúns, distribución e dependencias, situación relativa e características básicas do edificio do que forme parte, as características específicas que sexan relevantes para cada un dos seus usos e, cando existan, os seus anexos coa súa superficie.

b) As súas características constructivas e instalacións relevantes ou que afecten o valor.

3. Cando o obxecto de valoración sexa un terreo de carácter urbano, indicarase se existen sobre el edificacións e no caso de que existan e non estea prevista a súa demolición describirase o seu uso, superficie e principais características constructivas.

4. Cando o obxecto de valoración sexa un predio rústico, indicarase:

a) As edificacións, instalacións e melloras permanentes existentes, distinguindo as necesarias para a explotación agraria ou gandeira e forestais, as que produzan rendemento por si mesmas por estaren ligadas a unha explotación económica distinta da explotación agraria do terreo e outras edificacións non incluídas nos tipos anteriores, como, por exemplo, as vivendas.

b) Para cada unha das edificacións describirase o seu uso, distribución, superficie e principais características constructivas, consignando a adecuación e suficiencia.

5. Para todo tipo de edificacións e para as instalacións agrarias ou doutra natureza, expresarse a súa antigüidade e vida útil estimadas, o estado de conservación e as deterioracións aparentes existentes.

Artigo 72. *Descrición urbanística.*

1. Cando o obxecto de valoración sexa un edificio ou un elemento dun edificio, indicarase:

a) O grao de adecuación das súas características físicas e usos a que está destinado, á normativa urbanística vixente, así como se está suxeito a algún tipo de protección urbanística ou histórica individualizada.

b) En particular, cando se trate de edificios, indicarase se son ou non conformes co planeamento.

2. Cando o obxecto de valoración sexa un terreo de carácter urbano, expresarse:

a) O planeamento xeral de ordenación vixente e, se é o caso, o planeamento de desenvolvemento necesario segundo a lexislación urbanística aplicable, a fase de aprobación na que se encontra, os prazos previsibles para a súa aprobación definitiva, tendo en conta, se é o caso, a súa inclusión dentro dun ámbito de xestión.

b) A clasificación urbanística que corresponda ó terreo: urbano, urbanizable ou non urbanizable, ou, se é o caso, clases equivalentes reguladas pola lexislación urbanística.

Cando o terreo obxecto de valoración sexa clasificado como urbano, expresarse ademais se ten ou non natureza de soar.

c) A cualificación urbanística, os usos autorizados e prohibidos, a tipoloxía e intensidade edificatoria e as súas condicións (índices de aproveitamento e de edificabilidade neta ou bruta, alturas permitidas, ocupación máxima, recuamentos, etc.).

d) O aproveitamento urbanístico de acordo co seu ámbito de repartición e ámbito de xestión e execución. A este respecto indicarase:

— A superficie realmente construíble polo propietario do terreo.

— O suxeito a quen corresponda a iniciativa da xestión (calquera das diferentes administracións, particulares, etc.).

— O sistema e modo de xestión segundo a lexislación urbanística aplicable.

— As cargas urbanísticas (cesións, custos de urbanización, obrigas adquiridas, etc.) que afecten ó terreo, atendendo, se é o caso, ó ámbito de xestión no que se encuentre. Neste caso, indicarase tamén a proporción que a superficie do terreo representa sobre a superficie total do ámbito de xestión ó que pertencen. Cando se iniciasen as obras de urbanización, indicarase o seu estado.

— Os instrumentos de planeamento ou xestión, e os trámites destes, necesarios para que o terreo poida considerarse soar.

— No caso de estaren establecidos, os prazos de execución previstos para o desenvolvemento urbanístico do terreo fixados no documento correspondente de programación segundo lexislación aplicable e, en particular, as consecuencias que puidesen afecta-lo valor do terreo en caso de incumprimento.

— No caso de que o terreo estea dentro dun ámbito suxeito a expropiación forzosa, indicarase os criterios legais aplicables á súa valoración e o estado do procedemento expropiatorio.

3. Cando o obxecto da valoración sexa un predio rústico, indicarase a clasificación do solo e, se é o caso, o seu réxime de protección especial.

Artigo 73. *Réxime de protección, tenza e ocupación.*

Neste punto, indicarase para o inmovible que se valora:

a) O estado de ocupación e, en caso de estar ocupado, o título en virtude do cal o está, así como as súas características e o prazo de vixencia.

b) Cando o inmovible teña ou estea destinado a unha explotación económica indicarase as características da actividade ou explotación económica albergada ou prevista pola propiedade.

c) Cando exista algún dereito ou obriga que afecte o contido do dereito real de propiedade do inmovible, describiranse as súas características e o efecto sobre o valor.

d) Cando se valore un inmovible que teña algunha limitación legal, urbanística ou protección pública que limite directa ou indirectamente o seu prezo de venda, indicarase expresamente o feito e o efecto sobre o valor.

Artigo 74. *Análise de mercado.*

Neste punto describiranse as características do segmento do mercado inmobiliario relativo ós bens comparables ó que sexa obxecto de valoración, cando exista. Tamén se indicarán as diferencias apreciadas entre o valor de mercado e o valor hipotecario nese segmento do mercado.

Segundo o caso, conterà datos relativos á oferta, á demanda, ós intervalos de prezos actuais de venda ó contado ou de aluguer e ás expectativas de oferta-demanda e de revalorización.

Artigo 75. *Datos e cálculo dos valores técnicos.*

1. Neste punto indicarase os métodos de taxación e os criterios utilizados, así como os cálculos realizados para determina-lo valor. Ademais, informarase daqueles datos que sexan necesarios para realiza-lo devandito cálculo e que non fosen incluídos nos puntos precedentes. Os devanditos criterios e datos estarán en función do método de valoración empregado e serán, como mínimo, os sinalados nos números seguintes deste artigo.

2. Cando se utilice o método de comparación, os datos mínimos a que se refire o punto anterior serán:

a) Os datos de polo menos seis inmovibles comparables utilizados para aplica-lo método, indicando para cada un deles, como mínimo, a provincia, o municipio e, se é o caso, o código postal, a rúa e, para os edificios que non sexan vivendas unifamiliares, o seu número.

b) Para cada inmovible os parámetros, os coeficientes ou ponderacións ou desenvolvemento estatístico utilizados para realiza-la homoxeneización de prezos.

3. Cando se utilice o método de actualización, os datos mínimos a que se refire o punto 1 deste artigo serán, se é o caso:

a) Información utilizada para fixa-las rendas esperadas. No caso de que se trate de datos puntuais de comparables indicarase para cada un deles, como mínimo, os datos utilizados para realiza-la homoxeneización de rendas.

b) As ratios medias empregadas no caso de inmovibles ligados a unha explotación económica e as fontes utilizadas.

c) Detalle dos fluxos de caixa empregados no cálculo, da vida útil e a taxa de actualización elixidas e do valor residual.

4. Cando se utilice o método residual, os datos mínimos a que se refire o punto 1 serán:

a) Os valores en venda dos produtos inmobiliarios correspondentes.

b) Os custos de construción utilizados.

c) Os prazos de execución e venda no caso do método residual polo procedemento dinámico.

d) A taxa de actualización elixida no caso do método dinámico ou da marxe no caso do método estático.

e) Detalle dos fluxos de caixa empregados no cálculo no caso do método residual polo procedemento dinámico.

5. Nos casos nos que o valor se calcule por algún método relacionado co método de custo e cando se calcule o valor de inmovibles en construción, os datos a que se refire o punto 1 serán:

a) Os custos de construción utilizados.

b) A información correspondente ó método elixido para calcula-lo valor do solo.

Artigo 76. *Valores de taxación, condicionantes e advertencias.*

Neste punto expresaranse:

a) Os valores técnicos resultantes para cada inmovible obxecto de valoración.

b) O valor de taxación que resulta tendo en conta o obxecto e a finalidade da valoración.

c) Os condicionantes ou advertencias que puidesen existir conforme o previsto no capítulo III do título I desta orde.

d) As limitacións ós valores, se as houber.

e) O valor mínimo do seguro de incendios e outros danos ó continente previstos na disposición adicional primeira.

Artigo 77. *Data de emisión, caducidade e sinaturas.*

Neste punto incluíranse:

a) Data da última visita ó inmovible.

b) A data de emisión do informe.

e

c) A data de caducidade do informe.

d) Nome, sinaturas e titulación ou cargo dos que subscriben o informe e nome e titulación dos restantes técnicos especializados que interviñesen directamente na taxación.

Artigo 78. Documentación anexa ó informe.

1. Neste punto incluírase polo menos a seguinte documentación gráfica:

- a) Planos a escala ou esbozo de situación e localización do inmovible no municipio.
- b) Planos a escala ou esbozo acotados do inmovible.
- c) Aqueloutra que ó xuízo do taxador permita definir e identificar suficientemente as características do inmovible (seccións, fotografías, etc.).

2. Tamén se incluírá polo menos a seguinte documentación non gráfica:

- a) Documento utilizado para a identificación rexistral ou catastral, se é o caso.
- b) Copia da licencia de obras nos edificios en construción ou rehabilitación.
- c) Nos edificios en proxecto, en construción ou rehabilitación, un resumo do orzamento de execución material.
- d) Copia da cédula de cualificación ou documento que determine ou permita determina-lo valor máximo legal nos edificios en construción suxeitos a protección pública.
- e) Copia do certificado de titularidade e cargas, cando o devandito documento sexa de uso obrigatorio para a taxación.
- f) En inmovibles arrendados, copia do contrato de arrendamento ou, no seu defecto, título da ocupación e agás para a finalidade prevista no artigo 2.a) (ámbito de aplicación) desta orde, certificado do propietario da situación de ocupación, rendas vixentes e o seu estado de pagamento, e dos gastos imputables ó inmovible durante o último ano.
- g) Copia do balance e conta de resultados dos últimos tres anos no caso de inmovibles ligados a unha explotación económica.

3. O contido dos puntos anteriores poderase integrar total ou parcialmente nos diferentes epígrafes do informe de taxación, se iso mellora a súa lectura.

4. Nos casos de escrituras ou documentos técnicos extensos, poderase xunta-la folla identificativa deles, ou a súa información máis representativa.

TÍTULO IV

Disposicións especiais

CAPÍTULO I

Cobertura de provisións técnicas de entidades aseguradoras

Artigo 79. Ámbito deste capítulo.

As disposicións especiais recollidas neste capítulo terán como ámbito exclusivo de aplicación a valoración para a finalidade prevista no artigo 2.b) (ámbito de aplicación) desta orde.

Os inmovibles poderán ser valorados polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións ou por unha entidade de taxación autorizada para a valoración de bens no mercado hipotecario (en diante entidade taxadora autorizada) consonte as normas que para tal efecto se establecen nesta orde, sen prexuízo das comprobacións que poida realiza-la Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións das valoracións efectuadas polas citadas entidades taxadoras autorizadas.

Artigo 80. Valoracións realizadas polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións.

1. A entidade aseguradora que pretenda a valoración dun inmovible ou dun dereito real inmobiliario polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións deberá presentar no devandito centro directivo solicitude telemática ou non telemática asinada polo seu representante legal e remiti-los seguintes documentos:

a) Documento público que acredite a adquisición do inmovible, o seu prezo e a forma de pagamento. Se a escritura pública correspondese á adquisición de varios inmovibles e figurase nela un prezo conxunto para eles, a entidade deberá xuntar certificación expedida pola súa representación legal na que se faga consta-lo prezo individualizado do inmovible ou inmovibles dos que se solicite a valoración.

b) Orixinal ou copia legalizada da certificación rexistral sinalada no artigo 8.1 (documentación dispoñible) desta orde.

c) Documentación gráfica a que se refire o artigo 78.1 (documentación anexa ó informe) desta orde.

d) Certificado das obras de mellora ou acondicionamento, se se realizasen despois da adquisición do inmovible, comprensiva ó detalle delas e da súa valoración, asinada polo contratista que as realizase.

e) Certificación expedida polo representante legal da entidade aseguradora, na que se faga consta-lo réxime de ocupación e tenza do inmovible, é dicir, se se encontra ocupado ou desocupado, destinado a uso propio ou en arrendamento. Se o inmovible estivese total ou parcialmente arrendado indicárase: a superficie e localización da zona arrendada, a renda líquida anual producida en total, e, se é o caso, a producida por cada unha das partes, a duración do contrato, se existe dereito de adquisición preferente a favor do arrendatario e as condicións pactadas e demais cláusulas especiais se as houberse.

Se o inmovible se encontra ocupado sen título, cedido en precario, ou en calquera outra situación que implique a súa ocupación, na devandita certificación farase constar se a ocupación foi formalizada mediante algún tipo de contrato ou ben foi pactada verbalmente e en qué termos, en calquera caso concretárase detalladamente a situación existente co ocupante de forma que permita coñecer cá é o título actual de ocupación do inmovible.

f) No caso de inmovibles en construción ou rehabilitación a entidade achegará certificación do acordo adoptado polo órgano social competente comprometéndose a finaliza-la construción no prazo de cinco anos e certificación da propia entidade aseguradora dos pagamentos realizados.

g) Os documentos sinalados nas letras c), f), g), h) e i) do artigo 8 (documentación dispoñible) desta orde, nos casos en que resulten de aplicación e calquera outro documento que a entidade que taxa crea necesario para a realización da taxación.

h) Certificación expedida pola entidade que asegura o inmovible na que se faga consta-lo punto de póliza contratada, que o inmovible se encontre asegurado contra o risco de incendios e outros danos ó continente, localización do risco asegurado para cada predio rexistral e que a póliza se encontre ó corrente de pagamento da prima.

i) Para o caso de dereitos reais inmobiliarios a entidade deberá achegar ademais da certificación rexistral sinalada na letra b) deste punto, na que o dereito real estea inscrito ó seu favor, aqueles documentos esixidos por esta orde para a valoración de bens inmovibles.

2. Unha vez que a entidade aseguradora achegase os documentos que correspondesen consonte o punto anterior, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións ordenará a valoración do inmovible ou dereito real inmobiliario, que se aterá ás normas previstas no título II, capítulo II desta orde e, ademais, ás seguintes:

a) As entidades aseguradoras deberán da-las máximas facilidades para levar a cabo a citada valoración. En caso contrario, o técnico actuante procederá a levantar dilixencia de constancia de feitos, e a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá declara-lo inmovible ou o dereito real inmobiliario non apto para a cobertura de provisións técnicas.

b) Se durante a tramitación do expediente de valoración se apreciase que o inmovible ou dereito real inmobiliario carecese dalgún dos requisitos de aptitude para cubrir provisións técnicas, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, mediante acordo motivado, declarará o inmovible ou dereito real inmobiliario non apto para a cobertura das devanditas provisións sen prexuízo da interposición dos recursos que procedesen contra o acordo anterior.

c) O técnico actuante elevará ó director xeral de Seguros e Fondos de Pensións un informe de valoración que, sen necesidade de se cinguir á estrutura e ó contido previstos no título III, deberá axustarse ós criterios e ós métodos de cálculos de valores de taxación establecidos nesta orde.

d) Efectuada a valoración, darase traslado á entidade aseguradora do acordo no que se fixe o valor do inmovible ou dereito real inmobiliario para efectos de cobertura das provisións técnicas e do informe elaborado polo técnico actuante que motive o acordo, con indicación do recurso que coubese interpoñer contra o devandito acordo.

e) Se o inmovible estivese sometido ó réxime de propiedade horizontal, o capital asegurado na póliza de seguro contra o risco de incendios e outros danos deberá figurar individualizado. Se á vista do valor da construción que figure no informe de valoración se apreciase no seguro unha situación de infraseguro, a entidade aseguradora deberá de inmediato proceder a emendalo. Unha vez emendado poderá computa-lo inmovible polo valor fixado no acordo da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións.

Artigo 81. *Valoración realizada por entidade taxadora autorizada.*

1. A entidade aseguradora propietaria do inmovible ou do dereito real inmobiliario deberá remitir á Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, no prazo dun mes desde a data de emisión do informe de taxación, escrito asinado polo representante legal da aseguradora no que se faga consta-la identificación rexistral do inmo-

ble, a razón social da entidade taxadora autorizada que realizase a valoración, o valor de taxación, a data de emisión do informe e o certificado de taxación. O escrito xuntarán o informe e o certificado emitidos pola entidade taxadora autorizada que se axustarán ó disposto nesta orde, coas matizacións seguintes:

a) O informe deberá mencionar expresamente a data e o prezo de adquisición do inmovible ou do dereito real inmobiliario e os importes das obras que se realizasen desde a anterior valoración, se é o caso.

b) Como anexos ó informe de taxación deberán figura-los recollidos no artigo 80.1 (valoracións realizadas polos servicios técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) desta orde.

c) O informe conterá o valor mínimo que será cuberto pola póliza de seguro de incendios e outros danos ó continente.

2. Cando as valoracións efectuadas por entidade taxadora autorizada sexan obxecto de comprobación pola Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, os seus servicios técnicos aplicarán as normas correspondentes mencionadas no artigo 80.2 (valoracións realizadas polos servicios técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) desta orde.

3. A Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá elaborar e subministrar un modelo de certificado coa finalidade de facer uniforme a forma de presentación e ordena-lo seu contido.

Artigo 82. *Normas complementarias.*

1. As entidades aseguradoras comunicarán á Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións calquera incidencia que puidese altera-lo valor dos inmovibles e dos dereitos reais inmobiliarios, ou as circunstancias que puidesen afecta-los requisitos de aptitude para cobertura de provisións técnicas deles no prazo dun mes, a partir da data en que tivesen coñecemento diso. Á vista do cal, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá acordar de oficio a revisión do valor atribuído, ou, se é o caso, a comprobación dos referidos requisitos.

2. A Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderalles requirir tanto á entidade aseguradora propietaria do inmovible e dos dereitos reais inmobiliarios como á entidade taxadora autorizada que emitise o informe as aclaracións necesarias e a presentación de documentos distintos ós mencionados expresamente nesta orde se fose preciso para verificar ou revisa-las circunstancias, cálculos e valores incorporados ó expediente, así como para comprobar que o inmovible ou os dereitos reais inmobiliarios cumpren os requisitos de aptitude para a cobertura das provisións técnicas. Se se apreciase a falta dalgún destes, procederá a decláralos non aptos para o devandito fin.

3. O incumprimento dos prazos previstos neste título, para a remisión de cantos datos ou documentos a entidade aseguradora deba subministrar á Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, entenderase comprendido dentro dos supostos do artigo 40 da Lei 30/1995, do 8 de novembro, de ordenación e supervisión dos seguros privados.

Artigo 83. *Comprobación pola Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións das valoracións realizadas por entidades taxadoras autorizadas.*

Cando a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións acorde comproba-la valoración realizada por

e entidades taxadoras autorizadas, comunicarallo por escrito á entidade aseguradora titular do inmovible ou do dereito real inmobiliario. Ambas entidades deberán entregar a documentación que lles sexa solicitada e dadas as máximas facilidades para realiza-la citada comprobación. Das comprobacións que efectúen os servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións elevarase a este informe de acordo cos termos en que se ordenase a valoración. Á vista do informe, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá acordar a ratificación da valoración inicial realizada pola entidade taxadora autorizada, a modificación daquel ou, se é o caso, a súa non aceptación. Cando o informe se emita contendo algunha das advertencias sinaladas no artigo 11 (advertencias xerais) desta orde comunicaralle o devandito acordo á entidade aseguradora con expresión do recurso que proceda contra el.

No caso de que a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións acordase modifica-la valoración poderallo comunicar igualmente á entidade taxadora autorizada indicando os motivos que concorresen e os criterios aplicados na fixación do novo valor.

Artigo 84. *Valoracións posteriores á inicial.*

1. As entidades aseguradoras solicitarán dos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións ou de entidade taxadora autorizada a revisión das valoracións dos inmovibles da súa propiedade e dos dereitos reais inmobiliarios inscritos ó seu favor, unha vez que transcorrese un ano desde a anterior valoración e antes de que transcorresen tres. Excepcionalmente, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá adianta-lo prazo dos tres anos, con carácter xeral ou para determinada clase de inmovibles e dereitos reais inmobiliarios, cando polas especiais circunstancias que afectasen o mercado inmobiliario fose necesario para evitar sobrevaloracións dos inmovibles.

2. As revisións dos valores dos inmovibles e dos dereitos reais inmobiliarios poderán facerse de oficio ou por instancia das entidades aseguradoras.

3. A Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións poderá acordar de oficio, en calquera momento, a revisión das valoracións atribuídas ós inmovibles e ós dereitos reais inmobiliarios cando considere que o seu importe supere o valor que resulte da aplicación desta orde.

4. Cando a revisión tivese que ser realizada polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, abondará con remitir, salvo en caso de aplicarse o punto 80.2 desta orde, os documentos sinalados nas letras b), e) e i) do artigo 80.1 (valoracións realizadas polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) desta orde, así como os documentos previstos nas letras d) e j) do citado artigo, nos casos en que resulten de aplicación.

5. Se a revisión da valoración fose efectuada por entidade taxadora autorizada, será de aplicación o disposto no artigo 81 (valoracións realizadas por entidade taxadora autorizada) desta orde.

6. Cando se trate de inmovibles en construción ou rehabilitación, a entidade aseguradora poderá incorporar á valoración inicial o importe das certificacións á orixe das obras realizadas, e aboadas, sen incluír fornecementos nin mobiliarios, caso en que presentará a documentación sinalada na letra f) do artigo 80.1 (valoracións realizadas polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) desta orde co fin

de xustifica-lo aumento do valor. Unha vez finalizadas as obras presentarase ou solicitarase nova valoración correspondente ó inmovible terminado.

Artigo 85. *Normas complementarias de valoración.*

1. Cando os inmovibles ou os dereitos reais inmobiliarios se encontren situados fóra de España, aplicaranse, de forma análoga e tendo en conta a lexislación propia de cada Estado, os criterios e normas de valoración contidos nesta orde.

2. As comprobacións das taxacións periciais dos inmovibles achegados como desembolso nos aumentos de capital social das entidades aseguradoras previstas no punto 2.a) do artigo 27 do Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados levaranse a cabo consonte o disposto nesta orde.

3. Naqueles casos nos que as plusvalías resulten da infravaloración de bens inmovibles e dereitos reais inmobiliarios non aptos para cobertura de provisións técnicas, a entidade aseguradora deberá axustarse ó disposto nesta orde para xustificar ante a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións o seu importe.

Artigo 86. *Valor de afección provisional a cobertura de provisións técnicas.*

1. Cando os inmovibles ou os dereitos reais inmobiliarios estean en trámite de inscrición no Rexistro da Propiedade, as entidades aseguradoras poderán afectalos a cobertura de provisións técnicas polos seus prezos de adquisición, sempre que exista un seguro de caución concertado con entidade aseguradora distinta á titular do inmovible ou un aval bancario por importe non inferior ó valor de afección provisional a cobertura de provisións técnicas asignado ó inmovible. No documento en que conste a garantía outorgada consignarase:

a) Entidade que emite o aval bancario ou a póliza de seguro de caución e nome e apelidos dos que asinan en nome e representación dela.

b) Designación da entidade aseguradora avalada ou tomadora do seguro de caución.

c) Que o aval bancario o constitúen solidariamente a entidade que o outorga e a entidade propietaria do inmovible.

d) Que a garantía se constitúe a favor e á disposición da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións.

e) Identificación do predio rexistral que se afianza.

f) Finalidade do aval ou póliza de seguro de caución, que se constitúe para efectos da afección provisional a cobertura de provisións técnicas dos inmovibles pendentes da súa inscrición no Rexistro da Propiedade, de acordo co disposto no último parágrafo do artigo 50.10 do Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados.

g) Contía a que ascende a garantía; vixencia a partir da data de efecto do aval ou seguro de caución e ata o momento en que a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións autorice a súa cancelación; e constancia expresa de que se fará efectivo por requirimento desta, sen máis requisito que no devandito requirimento se faga constar que é por calquera das causas que permiten a execución consonte este precepto.

h) Data de efecto e sinaturas dos apoderados debidamente lexitimadas.

Os avais deberán ser autorizados por apoderados da entidade avaladora, con poder suficiente para obrigala plenamente.

2. Unha vez inscrito o inmovible ó nome da entidade aseguradora ou o dereito real ó seu favor no Rexistro da Propiedade, procederáse á valoración do inmovible ou do dereito real inmobiliario por algunha das canles previstas nos artigos 80 (valoracións realizadas polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) e 81 (valoracións realizadas por entidade taxadora autorizada) desta orde, e solicitarase á Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións a cancelación do aval ou o vencemento do seguro de caución concertados como garantía. Para tal efecto, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións efectuará as oportunas notificacións tanto á entidade aseguradora propietaria do inmovible ou do dereito real inmobiliario como ás que ofrece a garantía. Non obstante, se se apreciase que o inmovible ou o dereito real inmobiliario non cumpre os requisitos precisos para ser apto para cobertura de provisións técnicas, a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións declarará non apto para o devandito fin e, no caso de que fose necesario para manter cubertas as provisións técnicas da entidade, poderá proceder á execución da garantía.

3. Unha vez que o inmovible ou o dereito real inmobiliario fose valorado por algunha das canles previstas nos artigos 80 (valoracións realizadas polos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións) e 81 (valoracións realizadas por entidade taxadora autorizada) desta orde, para o cal deberá estar previamente inscrito a nome da entidade aseguradora no Rexistro da Propiedade, atenderase ó valor resultante da taxación, que se deberá axustar ó disposto na norma sétima deste título.

4. O período de afección provisional non poderá exceder do prazo dun ano.

Artigo 87. *Créditos hipotecarios.*

1. A inclusión dun crédito hipotecario como apto para a cobertura de provisións técnicas na documentación estatístico-contable, información trimestral ou en calquera estado de cobertura de provisións técnicas que se presente na Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións esixirá que o devandito crédito hipotecario cumpra os requisitos de aptitude previstos no artigo 50.11 do Regulamento de ordenación e supervisión dos seguros privados na data á que se refiren os cálculos contidos no documento presentado, e que o inmovible hipotecado fose valorado conforme as normas e instrucións de valoración recollidas nesta orde para a finalidade 2.a) dela.

2. Na escritura de préstamo hipotecario deberá constar que o debedor hipotecario consente o acceso dos servizos técnicos da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións para realiza-la valoración do inmovible ou para comproba-la que se realizase.

3. A póliza de seguro de incendios e outros danos ó continente do inmovible incluírá unha cláusula de subrogación na que figurará como beneficiaria a entidade acreedora hipotecaria. Esta póliza de seguro deberá estar concertada con entidade aseguradora distinta da beneficiaria dela.

CAPÍTULO II

Determinación do patrimonio das institucións de investimento colectivo inmobiliarias

Artigo 88. *Disposicións especiais.*

Para os efectos da finalidade prevista no artigo 2.c desta orde:

a) Esixirase ademais do sinalado nesta orde calquera outra documentación que sexa esixida en función da normativa específica.

b) Se existisen condicionantes ó valor de taxación, a sociedade xestora ou a sociedade de investimento deberalle facilitar á sociedade de taxación, no prazo de dez días hábiles, a información necesaria e a realización das comprobacións mínimas que permitan a supresión dos condicionantes.

c) Cando as taxacións previas á compra de inmovibles por parte das institucións de investimento colectivo inmobiliario expresen un valor condicionado, a institución non poderá compra-lo inmovible en cuestión entretanto non se resolvesen as causas que orixinaron a devandita circunstancia e así o certificase a sociedade taxadora.

Disposición adicional primeira. *Seguro de incendio e outros danos ó continente.*

1. A suma asegurada para efectos do artigo 50.10.g) do Real decreto 2486/1998, do 20 de novembro, non será inferior a:

a) No caso de edificios completos, o menor entre o valor de reemprazamento bruto da edificación e o valor de taxación, excluindo en ámbolos casos o valor do terreo.

b) No caso de elementos de edificios, ó valor de taxación do elemento, excluindo o valor do terreo.

2. A suma asegurada para efectos do artigo 30 do Real decreto 685/1982, do 17 de marzo, non será inferior á cantidade resultante de restar do valor de reemprazamento bruto do edificio ou elemento do edificio obxecto de valoración o valor do terreo no que se encontra.

Disposición adicional segunda. *Mecanismos de control interno.*

Para o cumprimento dos obxectivos previstos no artigo 3.1.e) (mecanismos de control interno) do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, as devanditas sociedades e servizos deberán dispoñer duns procedementos que permitan asegurar:

1. O adecuado coñecemento do mercado inmobiliario sobre o que deberán operar, para o cal disporán, como mínimo:

a) Dunha base de datos de información de custos e prezos (en venda e en aluguer) e de características dos inmovibles, suficiente en número, tipoloxía e localización adecuadamente distribuída dentro da área xeográfica na que a entidade pretenda operar.

b) De datos actualizados de información estatística ou doutra índole (poxas, prezos de materiais, etc.) que sexan utilizables para a taxación.

c) Procedementos de actualización dos datos recollidos nas dúas alíneas anteriores.

e

- d) As fontes concretas dos datos anteriores.
- e) A metodoloxía utilizada no tratamento dos datos anteriores.
- f) As canles de transmisión dos devanditos datos ós seus profesionais e o sistema de utilización deles nas taxacións.

2. O cumprimento uniforme das normas de valoración aplicables, para o cal deberá dispoñer dun manual de procedemento, debidamente actualizado, no que, polo menos, se recollan:

a) Os criterios concretos para a aplicación das devanditas normas, detallando entre outros: os criterios de medición e atribucións de uso das superficies; os parámetros e sistemas utilizados na homoxeneización de comparables; a forma de validación de testemuñas; a interpretación da documentación rexistral; os criterios para aplica-los condicionantes e advertencias, se é o caso; a forma de determina-la vida útil, e os tipos que a entidade utiliza para aplica-los métodos de actualización e residual; a forma de obte-lo valor dos inmobles neto de gastos e impostos; a previsión da tendencia futura do mercado; a xustificación das plusvalías e minusvalías que se vaian aplicar ó valor de reversión do solo e os criterios para identifica-los elementos especulativos nas transaccións.

b) O sistema de control de calidade das taxacións e o modo de intervención nel dos profesionais vinculados, así como os criterios establecidos pola entidade para a intervención de profesionais especializados na taxación de inmobles dedicados a usos particulares.

c) O sistema de formación e actualización de coñecementos dos seus profesionais, especificando se os vinculados realizan ou non valoracións.

3. O cumprimento uniforme do réxime das obrigas e incompatibilidades previsto no Real decreto 775/1997, para os efectos do cal a información mínima dispoñible comprenderá a relación de persoas físicas e xurídicas, para as que a sociedade ou servizo de taxación non poida realizar valoracións por non poder manter razoablemente unha posición de independencia en menoscabo da obxectividade da taxación, así como os criterios utilizados para a confección da devandita relación.

Tamén comprenderá a información solicitada pola entidade ós seus profesionais para velar polo cumprimento das incompatibilidades destes e a frecuencia coa que se solicite.

Disposición adicional terceira. *Información que hai que lle render ó Banco de España.*

As sociedades e servizos de taxación comunicaranlle ó Banco de España, na forma e coa periodicidade que este estableza, información sobre as primas de risco e marxes de beneficio a que se refiren os artigos 38.3 e 41 desta orde que veñan utilizando na súa actividade, así como sobre calquera outro parámetro técnico de carácter xeral que veñan utilizando regularmente na súa práctica profesional para a aplicación dos diferentes métodos de taxación, e que o Banco de España considere relevante para asegura-lo cumprimento uniforme da normativa de valoración. A información agregada resultante da información recibida das entidades de taxación comunicárase á Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensiões e da Comisión Nacional do Mercado de Valores e distribuirase entre as propias entidades de taxación.

Toda disposición que sexa dictada polo Banco de España de conformidade co previsto no parágrafo precedente serao logo de informe da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensiões e da Comisión Nacional do Mercado de Valores.

Disposición adicional cuarta. *Conservación das taxacións.*

As taxacións dos últimos 5 exercicios, que as entidades de taxación deben conservar nos seus arquivos de conformidade co previsto no artigo 12.1 do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, incluírán unha copia completa dos informes de taxación e dos seus anexos, así como do certificado ou certificados que os sintetizasen. Tamén conterán a documentación utilizada para a súa elaboración ou unha referencia documental a ela ou ó arquivo público en que se encontre.

A conservación a que se refire o parágrafo anterior poderá facerse en papel, ou por medios electrónicos en soporte duradeiro, sempre que estea asegurada a identificación da entidade que a emite, a súa accesibilidade e a súa integridade para ulterior consulta.

Disposición adicional quinta. *Revisións periódicas.*

O tipo de xuro e as táboas actuariais utilizados nos cálculos para determina-lo valor do dereito de uso e habitación poderán ser revisados periodicamente pola Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensiões.

Disposición transitoria única. *Primas de risco e marxes de beneficio.*

Durante os tres primeiros anos, contados a partir da data de entrada en vigor desta orde, as primas de risco a que se refire o artigo 38.3 e as marxes de beneficio do promotor indicados no artigo 41 non poderán ser inferiores ós que se establecen nas táboas que, para cada un deles, se indican a continuación, ou ós que resulten da súa revisión conforme o previsto no último parágrafo desta disposición:

Tipo de inmueble	Prima de risco sen financiamento nin imposto sobre a renda de sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Vivendas primeira residencia	8
Vivendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciais	12
Edificios industriais	14
Prazas de aparcadoiro	9
Hoteis	11
Residencias de estudantes e da terceira idade	12
Outros	12

No caso de edificios destinados a varios usos, a prima de risco mínima obterase ponderando as primas de risco mínimas sinaladas anteriormente en función da superficie destinada a cada un dos usos.

Tipo de inmovible	Marxe sen financiamento nin imposto sobre a renda de sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Vivendas primeira residencia	18
Vivendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciais	24
Edificios industriais	27
Prazas de aparcadoiro	20
Hoteis	22
Residencias de estudantes e da terceira idade	24
Outros	24

Cando se teña en conta o financiamento alleo, as marxes sen financiamento sinaladas deberán ser modificados en función da porcentaxe do devandito financiamento (grao de apancamento) atribuído ó proxecto e dos tipos de xuro habituais do mercado hipotecario.

A Dirección Xeral do Tesouro e Política Financeira, logo de informe da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, do Banco de España e da Comisión Nacional do Mercado de Valores, poderá prorrogar-la ampliación do disposto no primeiro parágrafo desta disposición, por períodos sucesivos dun ano, sen exceder dun total de tres, agás para a finalidade b), para a que a devandita prórroga poderá ser por tempo indefinido.

Polo mesmo procedemento previsto no parágrafo precedente poderase revisar, cada dous anos, as primas de risco e marxes contidas nas devanditas táboas, tomando como criterios básicos a evolución do mercado inmobiliario, e os tipos de xuro da débeda pública a longo prazo, o índice de prezos ó consumo ou calquera outro factor que ó xuízo dos devanditos organismos inflúa no seu valor.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Derrógase a Orde do 30 de novembro de 1994 sobre normas de valoración de bens inmoables para determinadas entidades financeiras.

Disposición derradeira primeira. *Habilitación á Comisión Nacional do Mercado de Valores.*

Habilítase a Comisión Nacional do Mercado de Valores para dicta-las disposicións necesarias para o desenvolvemento desta orde, para efectos da súa aplicación para a finalidade recollida no artigo 2.c).

Disposición derradeira segunda. *Habilitación á Dirección Xeral do Tesouro e Política Financeira.*

A Dirección Xeral do Tesouro e Política Financeira, por motivos de prudencia e comparabilidade valorativa e logo de informe da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións, do Banco de España e da Comisión Nacional do Mercado de Valores, poderá establecer un límite cuantitativo á plusvalía anual utilizable para efectos do axuste previsto no artigo 31 desta orde.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

Esta orde entrará en vigor ós seis meses da súa publicación íntegra no «Boletín Oficial del Estado». Non obstante, desde a súa publicación e ata a súa entrada en vigor, as taxacións tamén se poderán realizar conforme esta orde.

Madrid, 27 de marzo de 2003.

DE RATO Y FIGAREDO

Excmo. Sr. Gobernador do Banco de España.
 Ilmo. Sr. Presidente da Comisión Nacional do Mercado de Valores.
 Ilmo. Sr. Director Xeral de Seguros e Fondos de Pensións.
 Ilma. Sra. Directora Xeral do Tesouro e Política Financeira.

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA E ALIMENTACIÓN

7401 *REAL DECRETO 373/2003, do 28 de marzo, de medidas urxentes no sector vitivinícola. («BOE» 86, do 10-4-2003.)*

En España, a vitivinicultura é un sector que produce importantes externalidades positivas, por canto a actividade vitivinícola xera unha serie de bens sociais que non son remunerados polo mercado.

Entre estes bens están a creación de actividade e de emprego en zonas sen alternativas productivas, a ocupación do territorio e a defensa do terreo fronte á erosión e a desertización.

Este problema adquire particular gravidade cando, como sucede na actualidade, a escasa rendibilidade do viñedo pode pór en risco o mantemento da actividade vitivinícola nalgúns zonas.

Ante a situación actual, o Ministerio de Agricultura, Pesca e Alimentación elaborou un plan de actuación para o sector vitivinícola, sometido a informe da Conferencia Sectorial de Agricultura e Desenvolvemento Rural, no que se inclúen actuacións para controla-la oferta e a demanda, medidas de reforzamento do control e medidas de organización e coordinación.

Para facer efectivas as previsións contidas no referido plan, é necesario establece-lo marco xurídico imprescindible que faga posible a adopción das medidas previstas. Así mesmo, este real decreto introduce as modificacións na normativa nacional, necesarias para a súa adaptación ó Regulamento (CE) n.º 1342/2002 da Comisión, do 24 de xullo de 2002, que modifica o Regulamento (CE) n.º 1227/2000 da Comisión, do 31 de maio de 2000, polo que se fixan as disposicións de aplicación do Regulamento (CE) n.º 1493/1999 do Consello, polo que se establece a organización común do mercado vitivinícola, no relativo ó potencial de produción.

Así pois, o réxime de reestructuración e reconversión do viñedo adaptouse ós cambios introducidos pola normativa comunitaria, modificouse a porcentaxe de dereitos de nova plantación que os agricultores mozos poden achegar ós citados plans, e fixéronse os prazos nos que o produtor pode renunciar ós anticipos que recolle a normativa comunitaria. Por outro lado, co fin de mello-la aplicación do réxime de reestructuración e recon-