

3. El arbitraje se basará en:

Las disposiciones del presente Acuerdo; el derecho nacional de la Parte Contratante en cuyo territorio se haya realizado la inversión, incluidas las reglas relativas a los conflictos de leyes;

las reglas y principios de derecho internacional universalmente reconocidos.

4. Las decisiones arbitrales serán definitivas y vinculantes para las partes en controversia. Cada Parte Contratante se comprometerá a ejecutar las sentencias de acuerdo con su derecho nacional.

Artículo 10. *Solución de controversias entre las Partes Contratantes.*

1. Cualquier controversia entre las partes contratantes referente a la interpretación o aplicación del presente Acuerdo será resuelta, en la medida de lo posible, por conducto diplomático.

2. Si la controversia entre las Partes Contratantes no pudiera dirimirse de ese modo en un plazo de seis meses a partir del inicio de las negociaciones, será sometida, a petición de cualquiera de las dos Partes Contratantes, a un tribunal de arbitraje.

3. El tribunal de arbitraje se constituirá del siguiente modo: Cada Parte Contratante designará un árbitro y estos dos árbitros elegirán a un ciudadano de un tercer país como Presidente. Los árbitros serán designados en el plazo de dos meses y el Presidente en el plazo de cuatro meses desde la fecha en que cualquiera de las dos Partes Contratantes informe a la otra Parte Contratante de su intención de someter la controversia a un tribunal de arbitraje.

4. Si una de las dos Partes Contratantes no hubiera designado a su árbitro dentro del plazo establecido, la otra Parte Contratante podrá solicitar al Presidente de la Corte Internacional de Justicia que efectúe dicho nombramiento. En caso de que los dos árbitros no llegaran a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro del plazo establecido, cualquiera de las Partes Contratantes podrá acudir al Presidente de la Corte Internacional de Justicia para que efectúe la designación pertinente.

5. El tribunal de arbitraje dictará su decisión sobre la base del respeto a la ley, de las normas contenidas en el presente Acuerdo o en otros convenios vigentes entre las Partes Contratantes, así como de los principios universalmente reconocidos del derecho internacional.

6. A menos que las Partes Contratantes decidan otra cosa, el tribunal de arbitraje establecerá su propio procedimiento.

7. El tribunal adoptará por mayoría de votos su decisión, que será definitiva y vinculante para ambas Partes Contratantes.

8. Cada Parte Contratante sufragará los gastos del árbitro por ella designado y los relacionados con su representación en los procedimientos arbitrales. Los demás gastos, incluidos los del Presidente, serán sufragados a partes iguales por ambas Partes Contratantes.

Artículo 11. *Aplicabilidad.*

El presente Acuerdo será aplicable a todas las inversiones realizadas antes o después de su entrada en vigor por inversores de una Parte Contratante según las disposiciones legales pertinentes de la otra Parte Contratante en el territorio de esta última.

Artículo 12. *Entrada en vigor, prórroga y denuncia.*

1. El presente Acuerdo entrará en vigor el día en que los dos Gobiernos se hayan notificado mutuamente el cumplimiento de las respectivas formalidades cons-

titucionales requeridas para la entrada en vigor de acuerdos internacionales. Permanecerá en vigor por un período inicial de diez años y, por tática reconducción, por períodos consecutivos de cinco años.

2. Cada Parte Contratante podrá denunciar el presente Acuerdo mediante notificación previa por escrito seis meses antes de la fecha de su expiración.

3. Con respecto a las inversiones efectuadas o adquiridas con anterioridad a la fecha de denuncia del presente Acuerdo y a las que por lo demás éste es aplicable, seguirán estando en vigor, por un período adicional de diez años a partir de dicha fecha de denuncia, las restantes disposiciones contenidas en todos los demás artículos del presente Acuerdo.

4. El presente Acuerdo podrá ser revisado por mutuo consentimiento. Toda revisión o denuncia del presente Acuerdo se efectuará sin perjuicio de los derechos adquiridos u obligaciones contraídas antes de la fecha en que surta efecto dicha revisión o denuncia.

En fe de lo cual, los abajo firmantes, debidamente autorizados para ello por sus respectivos Gobiernos, firman el presente Acuerdo.

Hecho por duplicado en Seúl a 17 de enero de 1994, en español, coreano e inglés, siendo todos los textos igualmente auténticos. En caso de cualquier discrepancia en la interpretación se tomará como referencia el texto inglés.

Por el Reino de España,
Javier Solana Madariaga,

Ministro de Asuntos Exteriores

Por la República de Corea,
Han Sung-Joo,

Ministro de Asuntos Exteriores

El presente Acuerdo entró en vigor el día 19 de julio de 1994, fecha de la última notificación cruzada entre las partes comunicando el cumplimiento de las respectivas formalidades constitucionales requeridas, según se establece en su artículo 12.1.

Lo que se hace público para conocimiento general. Madrid, 25 de noviembre de 1994.—El Secretario general técnico, Antonio Bellver Manrique.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

27365 *ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.*

La presente Orden tiene por objeto establecer los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas a los que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles siempre que los mismos estén destinados a alguna de las finalidades que en ella se señalan.

Dicho cálculo se regula actualmente por la Orden de 28 de julio de 1989, sin embargo, para proceder a la valoración de bienes inmuebles fuera del ámbito del mercado hipotecario es necesario realizar determinadas adaptaciones.

Con el fin de evitar una dispersión normativa que dificultaría la realización de las valoraciones y la futura comprobación de las mismas, parece oportuno recoger

en un solo texto todas las normas sobre esta materia, sin perjuicio de establecer determinadas peculiaridades con base al principio de finalidad, lo que se posibilita al contemplar diversos procedimientos de aplicación de los métodos de capitalización y residual, así como la fijación de tasas de actualización inmobiliarias y financieras.

La Orden se estructura en una parte dispositiva y cinco anexos, adaptando su terminología, clasificaciones y definiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbanística.

El Reglamento de ordenación del seguro privado aprobado por el Real Decreto 1348/1985, de 1 agosto, permite la tasación de los inmuebles destinados a las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras por entidades homologadas para la valoración de bienes en el mercado hipotecario, sin perjuicio de las comprobaciones que de estas tasaciones pueda realizar el Ministerio de Economía y Hacienda. Con esta finalidad, en el anexo 5 de la presente Orden, además de establecerse determinadas normas específicas de valoración, se recogen otras de carácter procedimental para llevar a cabo dicha comprobación.

En uso de las habilitaciones contenidas en el artículo 37.4 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, en la letra c) del apartado 1 del artículo 66 del Reglamento de ordenación del seguro privado aprobado por Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto, según redacción dada a dicho precepto por Real Decreto 1126/1991, de 28 de junio, y en el artículo 74 del Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Primero. *Ambito de aplicación.*

1. Se aprueban los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas recogidos en los anexos a la presente Orden a los que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles a los siguientes efectos:

a) Garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.

b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Reglamento de Ordenación del Seguro Privado, aprobado por Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto.

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo.

2. Cuando las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación realicen una tasación para una finalidad distinta a la señalada en las letras anteriores indicarán en su informe, de forma destacada, si la misma se ajusta a lo establecido en esta Orden.

Segundo. *Normas específicas.*

1. A los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1 de la norma primera se aprueban las normas de procedimiento e instrucciones de valoración espe-

cíficas que se recogen en el anexo 5 de la presente Orden.

2. A los efectos de lo previsto en la letra c) del apartado 1 de la norma primera:

a) Se exigirá además de lo señalado en esta Orden cualquier otra documentación que sea exigida en función de la normativa específica.

b) El certificado de tasación cuyo contenido se regula en el anexo 3.11 deberá emitirse obligatoriamente y en la misma fecha que el informe de tasación.

c) Si existiesen condicionantes al valor de tasación, la sociedad gestora o la sociedad de inversión deberá facilitar a la sociedad de tasación, en el plazo de diez días hábiles, la información necesaria y la realización de las comprobaciones mínimas que permitan la supresión de los condicionantes.

d) Cuando las tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria expresen un valor condicionado, la institución no podrá comprar el inmueble en cuestión en tanto no se hayan resuelto las causas que originaron dicha circunstancia y así lo haya certificado la sociedad tasadora.

e) Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Orden, a efectos de su aplicación con esta finalidad.

Tercero. *Normas complementarias.*

1. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas para cualesquiera de las valoraciones a que se refieren las letras a), b) y c) de la norma primera deberán valorar con prudencia los inmuebles y redactar con veracidad los informes y certificados que emitan a los efectos anteriores. En todo caso, les será de aplicación el régimen de infracciones y sanciones contemplado en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, en los términos previstos en la misma.

2. Los principios recogidos en el anexo 1 se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas de la presente Orden. A efectos de ésta se utilizarán las definiciones que se recogen en el mismo.

3. Para valorar un inmueble integrado por varios elementos se procederá a valorar cada uno de dichos elementos conforme a la normativa específica correspondiente, obteniéndose el valor total del inmueble como suma de los calculados para los distintos elementos que lo integran.

4. Para que el valor mencionado en el apartado 1 de la norma primera pueda ser utilizado a los efectos en ella señalados, ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante. No obstante y a efectos del apartado 1.a), de dicha norma, podrán utilizarse los informes o certificados que contengan las condiciones previstas en las letras b) y c) del número 2 del apartado V del anexo 3, o en los que no se hubiera dispuesto de la documentación a que se refiere la letra e) del apartado IV de dicho anexo, siempre que previamente a la formalización de la hipoteca se hubiere transmitido la propiedad del inmueble libre de inquilinos y ocupantes.

5. El informe técnico de tasación elaborado de acuerdo con lo establecido en la presente Orden caducará a los seis meses contados desde la fecha del mismo.

6. Las tasas anuales mínimas y las primas de riesgo que se recogen, respectivamente, en los apartados III.2 y en el IV.1 del anexo 2 serán revisadas anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros, Banco de España y Comisión Nacional del Mercado de Valores,

tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario y de los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo y cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en el valor de las mencionadas tasas y primas.

7. El tipo de interés y las tablas actuariales utilizados en los cálculos para determinar el valor de mercado del derecho de uso y habitación podrán ser revisados periódicamente por la Dirección General de Seguros.

8. Los inmuebles localizados en España se valorarán en pesetas. Para los inmuebles localizados fuera de España se utilizará como tipo de cambio la media de los publicados por el Banco de España:

a) En la fecha de la tasación o, en su caso, en el día anterior más próximo a ella, o

b) En los últimos treinta días hábiles anteriores a la fecha de la tasación.

Cuando la tasación se realice a los efectos de lo previsto en el apartado 1.c), de la norma primera, deberá aplicarse en todo caso la letra a) de este apartado.

Cuarto. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el 1 de enero de 1995 salvo a efectos de lo previsto en el apartado 1.a), de la norma primera que lo hará el 1 de abril de 1995.

Disposición adicional.

Se modifica la letra a) del artículo 17.1 de la Orden de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, que quedará redactada como sigue:

a) Los bienes inmuebles se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 35 del Reglamento de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, aprobado por Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y sus normas de desarrollo.

Disposición transitoria.

Los valores de los inmuebles que hubiesen sido asignados a los efectos de lo previsto en el apartado 1.b), de la norma primera por los servicios técnicos de la Dirección General de Seguros o por una Sociedad de tasación homologada con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente Orden deberán ser revisados en los siguientes plazos:

a) Los valores asignados en el período comprendido entre el 1 de enero de 1990 y el 31 de diciembre de 1991, antes del 31 de diciembre de 1995.

b) Los valores asignados en el transcurso de los ejercicios 1988, 1989 y 1992, antes del 31 de diciembre de 1996.

c) Los valores asignados con posterioridad al 31 de diciembre de 1992, antes del 31 de diciembre de 1997.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de 28 de julio de 1989, sobre valoración de bienes en el Mercado Hipotecario.

Madrid, 30 de noviembre de 1994.

SOLBES MIRA

Excmos. Sres. Gobernador del Banco de España y Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores e Ilmos. Sres. Director general del Tesoro y Política Financiera y Director general de Seguros.

ANEXO 1

Criterios de valoración, principios y definiciones

I. CRITERIOS DE VALORACIÓN

1. *Valor de mercado (VM)*

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

2. *Coste de reemplazamiento-reposición (CR)*

2.1 Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2 Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3. *Valor máximo legal (VML)*

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

4. *Valor de tasación (VT)*

Es el valor de un inmueble que la normativa específica de cada tipo de inmueble, recogida en el anexo 4, establece como tal.

II. PRINCIPIOS

1. *Principio de mayor y mejor uso*

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intenciones edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

2. *Principio de sustitución*

El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

3. *Principio del valor residual*

El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

4. *Principio de anticipación*

El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

5. *Principio de temporalidad*

El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

6. *Principio de finalidad*

La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

III. DEFINICIONES

1. *Antigüedad*

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

2. *Edificios*

Cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

3. *Edificios en proyecto*

Cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará con arreglo a un proyecto, visado por el colegio profesional de un técnico competente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan las condiciones definidas en el número 5 siguiente.

4. *Edificios en construcción*

Abarca los casos en los que sobre un terreno se hayan iniciado, contando con la correspondiente licencia y de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional competente, obras de nueva edificación.

5. *Inmuebles en rehabilitación*

Son edificios o elementos de edificios en los que se hayan iniciado, contando con la correspondiente licencia y de acuerdo con un proyecto visado por el Colegio Profesional competente, obras que, alterando o no sus elementos estructurales, impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras, y siempre que el coste presupuestado de las obras alcance el 50 por 100 del CRB de la edificación (excluido el valor del terreno). A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

6. *Edificios destinados a uso determinado (residencial, de oficinas, etc.)*

Son edificios en los que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior al 66 por 100 de la superficie total sobre rasante de los mismos.

7. *Inmuebles ligados a una actividad económica*

Son edificios, o elementos de edificios, de uso monovalente que están o pueden estar vinculados a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- a) Instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.

d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.

e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.

f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.

g) Centros de equipamiento social.

8. *Elemento de un edificio*

Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

9. *Superficie útil*

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

10. *Superficie construida*

Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser justificados caso por caso en el informe de tasación.

11. *Vivienda para primera residencia*

Aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

12. *Vivienda para segunda residencia*

Aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

13. *Vida útil*

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

14. *Valor de mercado o CRB para la hipótesis de edificio terminado*

Es el VM o el CRB que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

15. Depreciación física

Deducción que se realiza sobre el CRB de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.

16. Depreciación funcional

Deducción que se realiza sobre el CRB de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina.

ANEXO 2

Métodos de valoración

I. MÉTODO DEL COSTE

Permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

1. Coste de reemplazamiento-reposición bruto

El CRB de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, calculado en la fecha de la valoración según lo establecido en la Instrucción III del anexo 4, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.), pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales. Todo ello, teniendo en cuenta las reglas que se establecen en los párrafos siguientes.

En el caso de los inmuebles en rehabilitación, el valor de mercado del terreno se sustituirá por el valor de mercado previo al inicio de las obras de la edificación a rehabilitar.

Entre los gastos necesarios se incluirán al menos los siguientes:

a) Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.

b) Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.

c) Costes de licencias y tasas de la construcción.

d) Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

e) Gastos de administración del promotor.

Los gastos necesarios a tener en cuenta serán los medios del mercado según las características del inmueble, independientemente de quien pueda acometer la reposición, calculados con los precios existentes en la fecha de la valoración.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En la determinación del CRB de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.

Cuando se calcule el CRB de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra, sin superar el incremento del índice de precios al consumo previsto oficialmente para el año en curso.

2. Coste de reemplazamiento-reposición neto

Es aplicable exclusivamente a los edificios o a los elementos de un edificio, terminados. Su determinación se realizará deduciendo del CRB, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el número precedente, la depreciación física y funcional de la edificación.

La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos dos procedimientos:

a) Aplicando al CRB, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de amortización lineal según la antigüedad de la edificación y su vida útil total. A estos efectos:

Se multiplicará la parte citada del CRB por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre la vida útil total.

La vida útil total será la estimada por el tasador y como máximo:

Para edificios de uso residencial: Cien años.

Para edificios de oficinas: Setenta y cinco años.

Para edificios comerciales: Cincuenta años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: Treinta y cinco años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos:

Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

b) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

El método descrito en b) se utilizará para estimar la depreciación física cuando la técnica de la amortización lineal no resulte adecuada por la excesiva antigüedad de la edificación, su estado de conservación u otras causas.

La depreciación funcional se calculará deduciendo del CRB, excluido el valor de mercado del terreno, el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina.

II. MÉTODO DE COMPARACIÓN

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere:

a) Establecer las cualidades y características propias del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables, por localización, uso y tipología, al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes (apropiadamente corregidas en su caso), obtener precios de compraventa al contado de dichos inmuebles en la fecha de la tasación.

c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables al que se valora (corrigiendo o desechando las desviaciones producidas por precios anormales o datos no comparables), y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del inmueble objeto de tasación, atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características (superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, condiciones de pago o cualesquiera otras relevantes) de aquellos inmuebles y las del inmueble a tasar.

En la homogeneización se podrá utilizar el coeficiente de mercado «K» definido como la relación existente entre el valor de mercado y el CRN actuales de inmuebles comparables al que se valora atendiendo a las características mencionadas en el párrafo anterior.

d) Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de esos precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en los pasos precedentes.

2. La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables:

a) Disponer de información suficiente sobre al menos tres transacciones reales.

También podrán utilizarse a estos efectos datos suficientemente representativos y apropiadamente corregidos de ofertas no condicionadas en número no inferior a seis. Para dicha corrección se partirá de los precios de oferta menores y habrán de expresarse los criterios utilizados para la misma.

Dichas informaciones y datos deberán referirse a los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la tasación y a inmuebles comparables al que se tasa, atendiendo a las características mencionadas en las letras b) y c) precedentes.

b) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

III. MÉTODOS DE CAPITALIZACIÓN

Están basados en el principio de anticipación y son aplicables a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble, calculado de acuerdo con uno de los siguientes procedimientos.

1. Capitalización de rentas esperadas

Su aplicación requiere:

a) Estimar los flujos de caja futuros, de ingreso o de pago, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil.

Dicha estimación se realizará de acuerdo con criterios de prudencia y utilizará las hipótesis más probables para determinar los importes y plazos de los ingresos y pagos.

En el caso de que las rentas esperadas procedan de una explotación económica a la que esté ligado el inmueble, los flujos de caja se determinarán a partir de las «ratios» medias de ingresos y gastos del sector de actividad en que se integre dicha explotación, corregidas razonadamente cuando la localización o las características particulares del inmueble influyan claramente en la obtención de ingresos superiores o inferiores a la media, o las perspectivas económicas del sector modi-

fiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos. Si los datos efectivos de la explotación del inmueble son significativamente inferiores a aquellas «ratios» medias, el tasador deberá, bien corregir el valor de los flujos de caja atendiendo a aquellos datos, bien seguir utilizando dichas «ratios» medias y justificar razonada y expresamente en su informe los factores, ajenos al inmueble o transitorios, origen de dicha desviación.

Cuando las rentas esperadas vayan a proceder del arrendamiento del inmueble, se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a) En la determinación de los ingresos por alquileres o repercusión de gastos, se tendrán en cuenta cuantos factores puedan afectar a su cuantía y obtención efectiva, tales como la ocupación actual del inmueble y su probabilidad de ocupación futura, las condiciones legales o pactadas (renta, revisiones, plazo, etc.) aplicables a los contratos existentes, la morosidad actual o previsible, las rentas que normalmente se obtengan en inmuebles similares del mismo entorno, la evolución previsible del mercado, etc. En los gastos recuperables se tendrá también en cuenta el plazo previsible en que vayan a ser efectivamente recuperados.

2.^a) En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, administración, impuestos, tasas, etc.), consecuencia de su destino o necesarios para su venta (administración de los alquileres, comercialización, etc.).

b) Estimar el valor de reversión del inmueble, entendido como el VM previsible del inmueble al final de su vida útil.

El VM del inmueble será equivalente al CRN previsible al final de su vida útil. El valor del terreno incluido en el valor de reversión se determinará a partir de su valor de mercado en la fecha de la tasación, el cual podrá actualizarse con la plusvalía o minusvalía que resulte razonable atendiendo a su localización y uso, y a la evolución esperada del mercado. Por prudencia valorativa, la plusvalía a adoptar no podrá exceder del 2 por 100 anual en pesetas constantes.

c) Elegir el tipo de actualización. Como tipo de actualización se utilizará una tasa porcentual, real o nominal (según sea en pesetas constantes o nominales la estimación de los flujos de caja y del valor de reversión), representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a plazo no inferior a dos años, del país donde esté situado el inmueble, incrementado en un diferencial.

El tipo de interés adoptado deberá haber sido publicado oficialmente y su media se referirá a un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de tasación. Para inmuebles situados en España se tomará el de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años.

El diferencial no será inferior a dos puntos positivos y atenderá al volumen, grado de iliquidez de la inversión y tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble.

d) Determinar el valor del inmueble por diferencia entre:

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

Los impuestos no recuperables unidos a la transmisión del inmueble y los gastos de Registro y de Notario.

El VAN antedicho se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

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

En donde:

VAN = Valor actual neto.

E_j = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

El tasador deberá razonar y exponer explícitamente en su informe las hipótesis y parámetros de cálculo utilizados.

2. Capitalización de la renta actual

El valor del inmueble será el obtenido de la capitalización de la renta neta anual producida por el inmueble en la fecha de la tasación. Para ello se dividirá dicha renta neta entre la tasa de capitalización que determine el tasador atendiendo al uso y demás características del inmueble, a la situación del mercado de alquileres y al nivel de riesgo, volumen e iliquidez de la inversión.

El tasador deberá justificar razonada y explícitamente en su informe la tasa elegida, que no podrá ser inferior a la que, para cada tipo de inmueble, se indica en la tabla siguiente:

Tipo de inmueble	Tasa anual mínima — Porcentaje
Viviendas primera residencia	5
Viviendas segunda residencia	9
Oficinas	7
Locales comerciales	8
Naves industriales	9
Plazas de aparcamiento	7
Fincas rústicas	4
Otros	8

IV. MÉTODO RESIDUAL

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

El valor de mercado por este método se calculará de acuerdo con uno de los siguientes procedimientos:

1. Análisis de inversiones con valores esperados. (Método residual dinámico)

Su aplicación requiere:

a) Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso: No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

b) Estimar las fechas y plazos de la construcción o rehabilitación, y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características, y cuando se trate de terrenos, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

c) Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación se tendrá en cuenta a estos efectos los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto de rehabilitación.

Los costes de construcción y los gastos necesarios de promoción a tener en cuenta serán los definidos como tales en el apartado I.1 del presente anexo.

d) Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas previstas de comercialización. Para ello se partirá del valor de mercado en la fecha de tasación, obtenido por alguno de los métodos establecidos en los apartados precedentes de este anexo y se tendrá en cuenta la evolución esperada de los precios de mercado, sin que en ningún caso puedan aplicarse incrementos anuales superiores al IPC de los últimos doce meses.

e) Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.

f) Fijar un tipo de actualización (i). Como tipo de actualización se utilizará el representativo de la tasa de rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$i = \text{Tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

La tasa libre de riesgo será una tasa porcentual representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a plazo no inferior a dos años del país donde esté situado el inmueble. Dicho tipo deberá haber sido publicado oficialmente y su media se referirá a un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación. Para inmuebles situados en España se tomará la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años.

La prima de riesgo se determinará mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo, así como el volumen de la inversión necesaria. Dicha prima no será inferior a la indicada, por tipo de inmueble, en la tabla siguiente:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo — Porcentaje
Edificios de uso residencial:	
Viviendas primera residencia	6
Viviendas segunda residencia	10

Tipo de inmueble	Prima de riesgo — Porcentaje
Edificios de oficinas	8
Edificios comerciales	10
Edificios industriales	12
Plazas de aparcamiento	7
Otros	10

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado la vida útil máxima se obtendrá ponderando las primas de riesgo máximas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

g) Calcular el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

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

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
 E_j = Importe de los ingresos previstos en el momento J.
 S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
 t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
 t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

En todas las etapas anteriores el tasador deberá justificar razonada y explícitamente en su informe las hipótesis y los parámetros de cálculo adoptados.

2. Análisis de inversiones con valores actuales. (Método residual estático)

Su aplicación requiere:

a) Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

b) Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, de comercialización y financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación se tendrá en cuenta a estos efectos los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto de rehabilitación.

Los costes de construcción y los gastos necesarios de promoción a tener en cuenta serán los definidos como tales en el apartado I.1 del presente anexo.

c) Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los apartados precedentes de este anexo.

d) Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común en las promociones de similares características y emplazamiento. Dicho margen será como mínimo el resultado de multiplicar por 1,5 el tipo de actualización que figura en la letra f) del apartado IV.1 precedente.

e) Calcular el valor de mercado del terreno o del inmueble a rehabilitar aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor de mercado del inmueble terminado.
b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.
 C_i = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

En todas las etapas anteriores, el tasador deberá justificar razonada y explícitamente en su informe las hipótesis y parámetros de cálculos adoptados.

ANEXO 3

Procedimientos generales

I. REQUISITOS DEL INFORME DE TASACIÓN

1. El informe de tasación respetará las disposiciones de la presente Orden, se confeccionará siguiendo la estructura que figura, para cada tipo de inmueble, en las instrucciones incluidas en el anexo 4 y, deberá incluir, en un apartado previo a los allí descritos, las siguientes menciones:

a) La denominación social de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emita, y su número y fecha de inscripción en el Registro del Banco de España.

b) La identificación del inmueble y, salvo efectos del apartado 1.a), de la norma primera, el titular registral en el momento de la tasación.

c) La finalidad legal de la tasación, con indicación de la entidad o persona física para la cual se efectúa.

d) El método o métodos de valoración con arreglo a los cuales se valoren los inmuebles tasados.

e) El valor o los valores estimados del inmueble, así como de las limitaciones al dominio que le afecten, con indicación del adoptado como valor de tasación señalando el método de valoración mediante el cual se haya obtenido y, en su caso, los condicionantes y advertencias a que se refiere el apartado V de este anexo. Asimismo deberá expresarse claramente los supuestos en los que el valor de tasación se refiera a la hipótesis de edificio terminado.

f) Cualquier otro contenido que sea requerido por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

2. El informe se elaborará con los siguientes requisitos formales:

a) Se confeccionará en papel con el membrete de la sociedad de tasación o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador, y con mención del número de páginas que lo componen.

b) Se firmará por un técnico profesional competente de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.3 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto. También figurará la firma de un representante de la entidad tasadora que emita el informe o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador. Necesariamente una de las dos firmas será autógrafa.

Cuando dicho técnico no sea el mismo que haya realizado la visita e inspección ocular del inmueble, se indicará el técnico que la haya realizado, el cual deberá reunir idénticas condiciones de competencia profesional que aquél.

Podrán mencionarse, además, a los restantes profesionales que hayan intervenido en el proceso de valoración o la confección del informe, con indicación de su titulación y del alcance de su intervención.

c) Existirá una declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden u otra normativa aplicable según la finalidad de la tasación.

d) Se indicarán la fecha de la última visita al inmueble y la fecha de emisión del informe.

3. Cuando el informe de tasación se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registral o funcionalmente independientes, deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de dichas fincas.

4. Cuando se realicen valoraciones de inmuebles situados fuera de España se deberá señalar el tipo de cambio de moneda utilizado en relación a la peseta.

II. REQUISITOS DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN

1. El certificado de tasación deberá contener como mínimo las siguientes menciones:

a) La denominación social de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emita, su número y fecha de inscripción en el Registro del Banco de España.

b) Identificación del inmueble y, salvo a efectos del apartado 1.a), de la norma primera, el titular registral en el momento de la tasación.

c) Finalidad legal de la tasación, con indicación de la entidad o persona física para la cual se efectúa.

d) El método o métodos de valoración con arreglo a los cuales se valoren los inmuebles tasados.

e) El valor o los valores estimados del inmueble, así como de las limitaciones al dominio que le afecten, con indicación del adoptado como valor de tasación señalando el método de valoración mediante el cual se haya obtenido y, en su caso, los condicionantes y advertencias a que se refiere el apartado V de este anexo. Asimismo deberá expresarse claramente los supuestos en los que el valor de tasación se refiera a la hipótesis de edificio terminado.

f) Cuando el certificado de tasación se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas.

g) A efectos de lo previsto en el apartado 1.c), de la norma primera, se indicará el destino asignado por la propiedad al inmueble (uso propio, alquilado, desocupado, en venta, etc.).

h) Cuando se realicen tasaciones de inmuebles situados fuera de España se deberá señalar el tipo de cambio utilizado en relación a la peseta.

i) Cualquier otro contenido que sea requerido por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

2. El certificado se elaborará con los siguientes requisitos formales:

a) Se confeccionará en papel con el membrete de la sociedad de tasación o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador con mención del número de páginas que lo componen.

b) Incluirá una referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.

c) Se firmará por un representante de la entidad tasadora que emita el certificado o de la entidad finan-

ciera a cuyos servicios pertenezca el tasador. La firma podrá imprimirse por medios mecánicos.

d) Se indicará su fecha de emisión, la fecha de emisión del informe de tasación que sintetiza y la fecha de la última visita al inmueble.

e) Incluirá una declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden u otra normativa aplicable según la finalidad de la tasación.

III. COMPROBACIONES MÍNIMAS

El tasador realizará las gestiones necesarias para conocer las características y la situación real del inmueble. En todo caso, deberá realizar como mínimo las siguientes comprobaciones:

a) Identificación física del inmueble, mediante inspección ocular, con comprobación de su descripción registral (o catastral en fincas rústicas) y de su superficie en los términos previstos en la instrucción correspondiente, servidumbres visibles y de su estado de conservación o construcción.

b) Estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine.

c) Régimen de protección pública.

d) Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

e) Las demás que sean exigidas por la presente Orden según el método de valoración adoptado, el tipo de inmueble o la finalidad de la tasación.

IV. DOCUMENTACIÓN NECESARIA

El tasador deberá haber dispuesto de los siguientes documentos:

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

No obstante, en la valoración de bienes a efectos del mercado hipotecario regulado por la Ley 2/1981 de 25 de marzo, dicha certificación podrá ser sustituida por nota simple registral expedida en el mes anterior a la fecha de la tasación o por copia de su escritura de propiedad.

b) En el caso de edificios en proyecto, en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado: El proyecto de los mismos visado por el colegio profesional competente.

c) En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, licencia de obra y última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa.

d) En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación provisional si la obra no está terminada.

e) Salvo a efectos del mercado hipotecario, certificado del propietario sobre el estado de ocupación y destino del inmueble.

En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido, contrato de arrendamiento o en su defecto título de la ocupación y, además, rentas vigentes y su estado de pago, y gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año, que, salvo a efectos de valoración de elementos de inmuebles para el mercado hipotecario, deberán ser certificados por el propietario, así como, el destino del inmueble.

f) En inmuebles ligados a una explotación económica, los documentos contables de los tres últimos ejercicios que sean necesarios para determinar las rentas netas de su explotación.

g) Para fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la acreditativa de su régimen de explotación y, en su caso, del derecho de riego y de la referente a su rendimiento.

h) Para solares y otros terrenos, cuando se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico, la documentación acreditativa del mismo.

i) Para locales comerciales, los estatutos de la comunidad de propietarios, o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

j) Los que sean exigidos por la presente Orden según el método de valoración adoptado, el tipo de inmueble o la finalidad de la tasación.

k) Cualquier otro documento que la entidad que tasa crea necesario para la realización de la tasación.

V. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

1. Cuando concurren las circunstancias que se indican en el número 2 siguiente, el tasador deberá elegir una de las siguientes alternativas:

a) Rehusar de manera razonada la emisión del informe;

b) Emitir el informe denegando la fijación de un valor de tasación;

c) Emitir el informe condicionando expresamente el valor de tasación y, en su caso, los restantes valores estimados del inmueble, en la forma que corresponda según cada una de las circunstancias.

No obstante lo señalado en el párrafo primero, cuando la tasación se realice para la finalidad señalada en el apartado 1.a), de la norma primera, el tasador deberá rehusar necesariamente la emisión del informe siempre que concurren cualesquiera de las circunstancias a que se refieren las letras a) y g) del número siguiente, o no hubiere dispuesto de la documentación citada en las letras a) y k) del apartado IV de este anexo.

El levantamiento de los condicionantes derivados de las circunstancias que se indican en el número 2 siguiente, exigirá la declaración expresa y razonada del tasador, en la que manifieste que ha verificado la subsanación de los condicionantes que traigan causa de dichas circunstancias.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, cuando la tasación se realice para la finalidad recogida en el apartado 1.a), de la norma primera, la entidad que vaya a ser titular de un préstamo que caiga dentro del ámbito contemplado en dicho apartado y cuya garantía sea un inmueble con valoración sujeta a condicionante, podrá subsanar éste siempre que el mismo traiga causa de las circunstancias señaladas en las letras d) y e) del número siguiente, incorporando al expediente de concesión del crédito, bajo su responsabilidad, la correspondiente documentación subsanatoria procedente de las autoridades administrativas competentes (inexistencia de protección pública, concreción del valor máximo legal), unida a la declaración suscrita por apoderado bastante de la entidad en la que manifieste la identidad de los inmuebles a que se refiere la citada documentación y los contemplados en la tasación.

2. Será de aplicación lo dispuesto en el número 1 precedente:

a) Cuando el tasador no haya podido realizar las comprobaciones a que se refieren las letras a) y d) del apartado III de este anexo.

b) Cuando no se haya podido comprobar el estado de ocupación del inmueble o éste esté ocupado por persona distinta del propietario y no se conozca el título de la ocupación.

c) Cuando, estando cedido el uso del inmueble, el tasador no haya dispuesto de las condiciones del arrendamiento o cesión.

d) Cuando existan indicios fundados de que el inmueble está sometido a algún régimen de protección pública que limite su precio de venta y aquél no haya podido determinarse.

e) Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y en la tasación no se haya podido calcular su valor máximo legal.

f) Cuando el tasador no haya dispuesto de la documentación a que se refieren las letras a), b), c), y en su caso e) y k) del apartado IV de este anexo.

g) Cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente Orden, o concurren otras circunstancias que, en criterio del tasador, impliquen dudas razonables sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación.

h) Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.c), de la norma primera, se condicionará el valor de tasación, cuando el titular registral del inmueble no coincida con la institución que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial.

No obstante cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, el condicionante del párrafo anterior no será de aplicación.

3. Del mismo modo, cuando el tasador tenga dudas sobre alguno de los datos utilizados en la estimación de los valores del inmueble, y como mínimo en los supuestos que se indican a continuación, deberá advertir, de forma expresa y relevante, en el informe y certificado de tasación, sobre la concurrencia de dichas dudas o supuestos, así como del modo en que podrían alterar la valoración:

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que induzcan dudas sobre su identificación, salvo que el tasador haya hecho constar un condicionante al respecto de conformidad con lo previsto en la letra g) del número 2 precedente.

b) Cuando existan discrepancias significativas entre la realidad física del inmueble y su descripción registral, siempre que no induzcan dudas sobre su identificación.

c) Cuando no se haya podido determinar el uso o explotación a que esté destinado el inmueble.

d) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que el tasador de acuerdo con la letra a) del número 2 precedente haya formulado un condicionante.

e) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

f) Cuando el tasador haya utilizado en la valoración métodos diferentes de los indicados en el anexo 2 precedente.

g) Cuando no se haya dispuesto de la documentación a que se refieren las letras d), f), g), h), i), j) y en su caso k) del apartado IV de este anexo.

ANEXO 4

Instrucciones técnicas para realizar los informes de tasación y calcular el valor de tasación

I. INSTRUCCIÓN COMÚN PARA LA TASACIÓN DE TODOS LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE UN EDIFICIO

La presente instrucción es de aplicación en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios,

estén o no terminados. Se aplicará igualmente a los edificios o elementos de edificios en proyecto, en construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los edificios en demolición, y los declarados legalmente en ruina, en los que no haya impedimento legal para su demolición, se valorarán con arreglo a la Instrucción III de este anexo.

El informe de tasación se realizará de acuerdo con la estructura y las especificaciones contenidas en los apartados siguientes, que se cumplimentarán con la amplitud que requiera la importancia y uso del inmueble a tasar:

1. Identificación

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de la tasación, así como los de su identificación registral.

Se indicará si se trata de inmuebles terminados, en proyecto, construcción o en rehabilitación, y si la tasación afecta a un solo edificio o elemento de edificios, o a varios agrupados en un único complejo, o en el mismo edificio.

2. Finalidad

Se indicará la persona que haya encargado la tasación y la finalidad legal con que la haya solicitado (alguno de los fines relacionados en norma primera de la presente Orden, valoración de aportaciones no dinerarias, evaluación del patrimonio empresarial a efectos de una fusión, determinación de justiprecio expropiatorio, etc.).

En el caso de que la tasación no haya sido encargada con finalidad legal determinada, el tasador hará constar al menos los tipos de valores de los bienes cuya determinación pretende el informe.

3. Localidad y Entorno

3.1 Localidad.—Se indicarán las características básicas del municipio y, en su caso, de la localidad (aldea, pedanía, etc.), donde esté situado el inmueble, indicando al menos, el tipo de núcleo (capital de provincia, cabecera comarcál, pequeño núcleo autónomo, etc), de que se trate, la ocupación laboral (múltiple, agrícola, industrial, turística, etc.), de la que principalmente dependa, su población (la de derecho según el último censo, así como la de hecho, si es significativamente diferente), y la evolución reciente de la misma. Cuando la localidad dependa laboralmente de otro núcleo más importante, se indicarán también las características básicas de éste.

3.2 Entorno.—Se delimitará el entorno del inmueble indicando sus rasgos básicos: características territoriales (urbano, suburbano, rural, etc.), nivel de renta, rasgos de homogeneidad y usos dominantes, infraestructuras, equipamiento y servicios (incluso los exteriores que puedan influir en él, tales como aspectos comerciales, escolares, lúdicos, etc.), sus comunicaciones, transportes públicos y aparcamientos, etc.

Se indicará además el nivel de desarrollo edificatorio del entorno (grado de consolidación, ocupación, potencial, etc.), así como su antigüedad característica, la renovación experimentada recientemente y el grado de conservación de la infraestructura.

Igualmente, y atendiendo a las características y al uso del inmueble, se describirán los demás elementos del entorno (accesibilidad, densidad de población, etc.), que a juicio del tasador puedan afectar al valor del inmueble.

4. El Terreno

4.1 Superficie.—Se consignarán necesariamente la superficie comprobada por medición por el tasador y la que figure en la documentación registral utilizada, de la parcela en que esté edificado el inmueble.

Cuando la superficie comprobada sea menor que la registral se utilizará aquélla en la tasación. En caso contrario, se utilizará la registral salvo que el tasador justifique expresamente y sin margen de duda la utilización de la comprobada.

En caso de que la comprobación no sea posible se utilizará, sin perjuicio de formular los condicionantes o advertencias que procedan conforme establece el apartado V del anexo 3, la superficie registral o, si existe y fuere menor, la del proyecto de edificación o de parcelación que haya servido de base para la concesión de la licencia de edificación.

Podrá prescindirse de lo establecido en este apartado cuando se trate de valorar elementos de un edificio terminado.

4.2 Infraestructuras.—Se indicarán las obras de infraestructura de las que esté dotada la parcela, así como las pendientes de realizar en el momento de la tasación, expresando una estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente, atendiendo en su caso a las correspondientes certificaciones de obra.

Se considerarán obras de infraestructura de la parcela las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanos exigidos para su consideración como solar de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

5. El edificio y/o el elemento de un edificio

5.1 Descripción.—El tasador describirá el inmueble objeto de tasación, indicando todas aquellas circunstancias que pueden influir significativamente en su valor. Dicha descripción incluirá, al menos, los siguientes datos:

A) En los edificios:

- a) Distribución de las edificaciones o servicios (ajardinamientos, aparcamientos, etc.), en la parcela.
- b) Tipología de la edificación (edificios aislados, pareados, entre medianerías, etc.).
- c) Superficie total.
- d) Número de plantas, y distribución básica, usos y superficie de cada una de ellas.
- e) Elementos comunes (portales, escaleras, etc.).
- f) Servicios generales internos (jardines, aparcamientos, etc.).
- g) Atendiendo a sus usos, las circunstancias específicas que sean más relevantes para cada uno (accesibilidad, polivalencia, alturas, luces, elementos que integran cada unidad de explotación, etc.).

En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, los datos precedentes se referirán, en la parte de la obra que aún no esté ejecutada, al proyecto que haya servido de base para la concesión de la licencia municipal.

B) En los elementos de un edificio:

- a) Superficie.
- b) Distribución y dependencias.
- c) Situación relativa dentro del inmueble.
- d) Anexos (plazas de aparcamiento, trasteros, etc.), con su superficie.
- e) Las características básicas del edificio del que forme parte.
- f) Atendiendo a su uso, las características específicas que sean relevantes para cada uno (luminosidad y vistas, altura libre, longitud de fachadas, etc.).

5.2 Superficies.—A efectos de las menciones sobre la superficie de las edificaciones señaladas en el número precedente, se consignarán las superficies registrales que definan a la edificación, cuando existan, y las comprobadas por el tasador, que deberán referirse al menos a una de las consignadas en el Registro. En cualquier caso deberá expresarse al menos la superficie útil o construida.

5.3 Características constructivas.—Se describirán las características constructivas del edificio o elemento del edificio, y sus calidades de acuerdo con el siguiente guión orientativo:

a) Elementos fundamentales de la edificación: cimentación, estructura, cubierta, cerramientos exteriores, carpinterías exteriores, etc.

b) Terminaciones y acabados interiores de las dependencias que integran el inmueble: pavimentos, paredes, techos, carpinterías, etc.

c) Instalaciones (fontanería, calefacción, aire acondicionado, gas, electricidad, ascensores, prevención de incendios, etc.).

En el caso de edificios destinados al uso comercial o industrial, y de locales comerciales, se indicarán también:

a) Los elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables.

b) Los acabados, instalaciones o elementos constructivos recuperables y utilizables previsiblemente por un tercero o polivalentes. Se entiende por polivalentes aquellos que, habiendo sido instalados para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros diferentes.

c) Las características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes.

5.4 Situación actual.—Se indicará si la edificación alberga una actividad económica y, en ese caso, de qué clase. Se señalarán también su estado de conservación y los deterioros existentes en la edificación o en sus instalaciones.

En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación se indicará en qué fase se encuentran las obras, expresando una estimación del porcentaje de obra ejecutada, del coste de la obra pendiente de ejecutar en el momento de efectuar la tasación atendiendo a las correspondientes certificaciones de obra y al plazo previsible para su terminación.

En el caso de «edificios destinados a uso industrial o comercial», y en el de locales comerciales, se indicará si se encuentra terminado en bruto (estructura y acometidas de instalaciones) o por el contrario, se encuentra acondicionado para la actividad correspondiente.

5.5 Antigüedad.—Se señalará la antigüedad de la edificación. Si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada.

6. Situación urbanística

Se indicará el grado de adecuación de las características físicas de la edificación a la normativa urbanística vigente y expresamente, si los usos a que está destinada están autorizados por aquella. En particular, y salvo en el caso de las viviendas individuales u oficinas integradas en un edificio, se indicará si la edificación está fuera de ordenación o sujeta a algún tipo de protección urbanística (o histórico-artística) individualizada.

7. Régimen de protección, tenencia y ocupación

En la valoración de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública que limite su precio de venta o alquiler, se indicará el tipo de protección que les afecta

y su valor máximo legal en la fecha de la tasación. Cuando se tasen edificios que incluyan ese tipo de viviendas la mención del valor máximo legal se hará de forma individualizada para cada una de las viviendas que lo integren.

Se informará del título en virtud del cual está ocupado el inmueble y, si estuviera cedido su uso, el título de la cesión y cuantos datos permitan identificar el rendimiento neto obtenido por el propietario en virtud de la misma. En caso de estar desocupado se indicará el destino previsto por la propiedad.

Cuando exista alguna servidumbre, tanto favorable como desfavorable para la edificación o el terreno en que se localice, u otro derecho real que los afecte, se describirá indicando sus características y alcance.

8. Información de Mercado

Como consecuencia de la investigación realizada, el tasador describirá las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables, por localización uso y tipología, del que sea objeto de tasación.

La descripción a que se refiere el párrafo anterior tendrá el contenido y amplitud que requiera cada inmueble atendiendo a la importancia del mismo y al método de valoración elegido y, según el caso, contendrá los siguientes conceptos:

a) Oferta:

Edificios terminados en venta.
Edificios en construcción.

b) Demanda:

Características y nivel de renta.
Intensidad de la demanda.

c) Precios actuales de venta al contado o de alquiler:

Más frecuentes.
Intervalo de variación.

d) Expectativas:

Oferta-demanda.
Revalorización.

Además, cuando se utilice el método de comparación u otra técnica que utilice precios de mercado (de venta o alquiler) inmuebles comparables se indicarán los datos concretos y las fuentes de los mismos que hayan servido de base específica para la determinación del valor de mercado del inmueble.

9. Cálculo de valores técnicos

9.1 Cálculo de CR.—El CRN se calculará en toda clase de edificios y de elementos de un edificio, terminados utilizando el método del coste definido en el anexo 2.1.2. Dicho cálculo se realizará a efectos informativos y sólo será tomado en cuenta en la determinación del valor de tasación cuando así se establezca en el apartado 10 de esta instrucción.

El CRN se desglosará entre: el valor atribuido a la construcción (que incluirá los gastos necesarios relacionados en las letras a) a e) ambas inclusive del número 1 del apartado I del anexo 2, excepto los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno y la depreciación acumulada) y el valor del terreno [que incluirá los impuestos y aranceles antes efectuados que se mencionan en la letra a) de dicho número].

Para las edificaciones destinadas a uso comercial, industrial o de oficinas, y en los locales comerciales, se determinarán separadamente:

a) El coste de construcción en bruto (sin acabado y sin instalaciones interiores), y el coste de los acabados e instalaciones interiores, desglosando las polivalentes y las que no lo sean.

b) La depreciación específica de las instalaciones interiores indicando la vida útil total y la residual estimadas por el tasador.

En los edificios en proyecto, construcción o rehabilitación se calculará el CRB atendiendo igualmente a las especificaciones del anexo 2.I.1, incluso para la hipótesis de edificio terminado.

9.2 Cálculo del Valor de Mercado

Se calculará en toda clase de edificios terminados y de elementos de un edificio, y en los inmuebles en construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado, aplicando los métodos que se indican a continuación.

En el caso de que, con arreglo a las normas siguientes, el cálculo deba de realizarse por más de un método, se tomará como valor de mercado el menor de los resultantes.

A) Método de comparación:

Se utilizará para determinar el valor de mercado de los edificios y de los elementos de edificios, salvo cuando estén ligados a una explotación económica, o cuando se trate de inmuebles arrendados y el fin de la tasación sea el establecido en el punto 1.b) de la norma primera.

Para el cálculo se seguirán las especificaciones contenidas en el anexo 2.II y, en los casos particulares que se indican a continuación, los siguientes criterios adicionales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra, sin que puedan considerarse incrementos superiores a los del índice de precios al consumo previsto oficialmente para el año en curso.

b) En los edificios o elementos de edificios que estén arrendados, para el cálculo de su valor por este método se partirá de su valor por comparación bajo el supuesto de que está libre de inquilinos y del valor de los flujos de caja futuros procedentes de las rentas netas imputables al inmueble. Dicho cálculo se referirá, exclusivamente, al período de vigencia de los contratos de arrendamiento, utilizará el procedimiento matemático descrito en el apartado III.1 del anexo 2, y respetará las siguientes reglas:

1.^a En la imputación de ingresos se atenderá estrictamente a la situación efectiva (rentas pactadas, gastos recuperables, plazos, impagos, etc.) de los contratos vigentes.

2.^a Se tendrán en cuenta todo tipo de gastos visibles del inmueble, que contractualmente o legalmente no sean por cuenta del arrendatario de acuerdo con lo indicado en el número 2.º de la letra a) del apartado III.1 del anexo 2.

3.^a Como valor de reversión se tomará el calculado para el inmueble por el método de comparación, supuesto libre de inquilinos, en la fecha de la tasación, disminuido con la depreciación física y funcional atribuible a la edificación, de acuerdo con lo establecido para el método de coste en el apartado I del anexo 2, en la fecha de extinción del contrato de alquiler.

4.^a Como tipo de actualización se tomarán las tasas de capitalización relacionadas, para cada tipo de inmueble en el apartado III.2 del anexo 2. Los tipos mínimos allí recogidos podrán incrementarse como máximo en un punto porcentual salvo que el tasador expresa y razonadamente considere oportuna la utilización de un incremento mayor.

5.^a El cálculo se realizará en pesetas constantes. En el supuesto de que los flujos utilizados estuvieran en pesetas nominales se convertirán en pesetas constantes utilizando el IPC correspondiente a los últimos doce meses.

6.^a El valor del inmueble será el valor actual neto de los flujos calculados conforme a las normas precedentes, aplicando la fórmula recogida en la letra d) del apartado III.1 del anexo 2. No obstante, si dicho valor fuera mayor que el del inmueble bajo la hipótesis de que está libre de inquilinos, solo se podrá considerar aquel valor superior cuando la percepción de las rentas esté suficientemente garantizada a juicio del tasador, el cual deberá razonar y reflejar su criterio en el informe.

Cuando no sea posible utilizar el método de comparación para la determinación del valor de mercado del inmueble, éste se calculará por alguno de los métodos de capitalización descritos en el apartado III del anexo 2 utilizando al efecto como renta del inmueble las rentas netas obtenidas por el alquiler de inmuebles similares en el mismo entorno y siempre que los datos de mercado ofrezcan información suficiente sobre ellas. En el caso de que dicho cálculo vaya a afectar a edificios completos o a conjuntos de elementos de un edificio que integren una unidad funcional y pertenezcan a la misma propiedad, se seguirá el método de capitalización de las rentas esperadas.

No obstante, cuando se trate de inmuebles en rehabilitación, en los que se produzca la circunstancia señalada en el párrafo anterior, el valor de mercado de la edificación a rehabilitar podrá calcularse también por el método residual, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el apartado IV del anexo 2.

B) Método de capitalización de las rentas esperadas:

Se utilizará, según las especificaciones contenidas en el apartado III.1 del anexo 2, para determinar el valor de mercado en los inmuebles ligados a una explotación económica.

También se utilizará, además del cálculo previsto en la letra A precedente, y exclusivamente en la valoración de inmuebles con la finalidad prevista en el apartado 1.a de la norma primera, en los edificios terminados cuyos elementos, estén arrendados o vacíos, se destinen al alquiler, así como en los conjuntos de elementos de un edificio que integren una unidad funcional destinada por su propietario a dicho régimen de uso, sea cual sea el del resto del edificio.

Además se utilizará en los inmuebles en construcción o rehabilitación que se estén valorando para la hipótesis de edificio terminado, cuando atendiendo a las pretensiones de la propiedad vayan a ser destinados a alquiler.

En los casos contemplados en los dos párrafos anteriores, la estimación de los ingresos de caja por alquileres y gastos recuperables tendrá en cuenta:

a) En los elementos arrendados, y durante el período de vigencia del contrato, las condiciones pactadas (renta actual, revisiones, etc.) y la situación efectiva del alquiler (morosidad, gastos recuperados, etc.).

b) En los restantes casos (elementos vacíos, y elementos arrendados durante el resto del período a que abarque la estimación), las rentas netas que normalmente se obtengan en el mercado por el alquiler de inmuebles similares, teniendo en cuenta su localización, uso, carac-

terísticas, evolución esperada en el mercado y como consecuencia de todos estos factores la probabilidad de su ocupación efectiva.

C) Método de capitalización de la renta actual:

En el caso de que el fin de la tasación sea la determinación el valor a efectos de la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, como valor de mercado de los inmuebles arrendados se considerará la semisuma del valor por capitalización de la renta actual descrito en el apartado III.2 del anexo 2 y su valor de mercado para la hipótesis de que estuviesen libres de inquilinos sin que pueda exceder de este último.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará cuando se trate de inmuebles parcialmente arrendados, a los elementos arrendados.

D) Otros métodos:

Cuando no fuera posible la utilización de los métodos anteriormente señalados, el tasador podrá calcular el valor de mercado por otro procedimiento, admitido en la práctica profesional, que exponga y justifique razonadamente, sin perjuicio de advertir, en la forma prevista en el apartado V del anexo 3, sobre su uso.

9.3 Valor máximo legal.—Se determinará en el caso de viviendas y anejos a las mismas sujetos a algún tipo de protección pública, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso.

9.4 En el cálculo de valores previsto en esta Instrucción se utilizará siempre la superficie útil o la construida del edificio o elemento de edificio, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

a) Cuando exista superficie registral definida y la comprobada por el tasador sea menor, se utilizará ésta. En caso contrario se utilizará la registral salvo que el tasador justifique expresamente y sin margen de duda la utilización de la comprobada.

b) Cuando exista superficie registrada pero no esté definido su carácter (útil o construida), se utilizará la comprobada por el tasador siempre que justifique expresamente y sin margen de duda dicha utilización e indicando su correlación con la registral. En caso contrario se utilizará la registral como superficie construida.

c) Cuando no exista superficie registral, se utilizará la comprobada por el tasador indicando expresamente si se refiere a superficie útil o construida.

d) En el caso de que la comprobación no sea posible, o cuando se trate de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, se utilizará la registral o si fuere menor la del proyecto de edificación que haya servido de base para la concesión de la licencia municipal.

e) Cuando la superficie a utilizar sea superior a la registral, su adopción requerirá que se acredite su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

f) En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie construida total del mismo, el tasador deberá valorar con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores.

g) En el caso de «Edificios destinados a uso Industrial» y/o «Edificios ligados a una explotación económica» podrán computarse y valorarse a su precio unitario correspondiente superficies no cerradas pero sí cubiertas, siempre que éstas tengan un valor independiente, un uso definido y sus características constructivas y funcionales así lo aconsejen. El cómputo de estas superficies deberá ser objeto de justificación por parte del tasador, indicando los criterios seguidos.

h) A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la consignada en la calificación definitiva, o en la provisional cuando la anterior no haya sido expedida.

10. Valor de tasación

En la valoración de inmuebles con las finalidades recogidas en la norma primera de esta Orden se tomará como valor de tasación:

a) Para inmuebles en construcción o rehabilitación el coste de reemplazamiento-reposición bruto, sin exceder en ningún caso, del valor máximo legal cuando exista.

b) Para inmuebles ligados a una explotación económica, el menor entre el valor de mercado y el coste de reemplazamiento-reposición neto.

c) En el resto de los casos, incluidos los edificios en proyecto, construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado, el menor entre el valor de mercado y el valor máximo legal cuando exista.

En todo caso, y por razones de prudencia, el valor de tasación de los inmuebles arrendados no podrá exceder del valor de mercado del inmueble obtenido por comparación bajo el supuesto de que esté libre de inquilinos.

Cuando para el cálculo del valor de mercado se haya utilizado cualquier método de los contemplados en la letra D del apartado 9.2 precedente, el valor de tasación no podrá ser superior al CRN.

11. Observaciones

Se señalarán aquellas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

12. Anexos al informe

12.1 Se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

Planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.

Planos a escala o croquis acotados del elemento del edificio o de las plantas del edificio valorado.

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

12.2 También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

Una relación de las comprobaciones realizadas por el tasador para la confección del informe.

Una relación de los documentos utilizados por el tasador para la confección del informe.

Copia de la licencia de obras en los edificios en construcción o rehabilitación.

Copia de la cédula de calificación provisional para edificios en construcción sujetos a protección pública.

Copia del certificado de titularidad y cargas, cuando dicho documento sea de uso obligatorio para la tasación.

En inmuebles arrendados, copia del contrato de arrendamiento o en su defecto título de la ocupación y certificado del propietario de la situación de ocupación, rentas vigentes y su estado de pago, y de los gastos imputables al inmueble durante el último año.

Copia del Balance y Cuenta de Resultados de los últimos tres años en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica.

II. INSTRUCCIÓN PARA LA TASACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

La presente instrucción es de aplicación en la valoración de fincas rústicas, entendiéndose por tales los terrenos clasificados como no urbanizables que se dediquen o puedan dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

El informe de tasación se realizará de acuerdo con la estructura y las especificaciones contenidas en los apartados siguientes, que se cumplimentarán con la amplitud que requiera la importancia, características y tipo de explotación a que se destine la finca a tasar:

1. Identificación

Se consignarán los datos correspondientes a la localización de la finca, así como los de su identificación registral.

Se indicará el pago o paraje, término municipal, comarca y provincia en que se encuentre la finca, así como el nombre con que figura en el Registro de la Propiedad y, cuando sea diferente, aquel por el que se la conoce habitualmente.

Deberán reseñarse los linderos que aparezcan en la inscripción registral, o los reales si están claramente definidos y son diferentes de los registrales.

2. Finalidad

Se indicará la persona que haya encargado la tasación y la finalidad legal con que la haya solicitado (alguno de los fines relacionados en la norma primera de la presente Orden, valoración de aportaciones no dinerarias, evaluación del patrimonio empresarial a efectos de una fusión, determinación del justiprecio expropiatorio, etc.).

En el caso de que la tasación no haya sido encargada con finalidad legal determinada, el tasador hará constar al menos los tipos de valores de los bienes cuya determinación pretende el informe.

3. Localidad y entorno

3.1 Localidad.—Se indicarán las características (población, actividad, nivel de renta, distancia, etc.) del núcleo urbano más próximo, así como los de aquellos de los que dependa a efectos laborales, de aprovisionamiento, transformación y mercado.

3.2 Entorno.—Se indicarán los rasgos básicos del entorno tipificando sus explotaciones características (producciones agrarias predominantes, dimensión media de las fincas, formas de explotación, etc.), su densidad de población, sus equipamientos y servicios, en particular los que permitan o faciliten la explotación agraria, y su infraestructura, indicando en particular la facilidad de su uso por parte de la finca objeto de tasación.

A estos efectos, se considerará como entorno el espacio de adecuada amplitud en el que se ubica la finca, con características homogéneas, tanto físicas como estructurales.

4. Terreno

4.1 Superficie.—Se indicarán la superficie registral y la catastral, así como la estimada por el tasador, si fuera significativamente diferente.

También se indicará la superficie aproximada destinada a los distintos aprovechamientos agrarios o a baldío, y, en su caso, la dedicada a otros fines (residenciales, recreativos, otras explotaciones económicas, etc.).

4.2 Infraestructura interior.—Se indicará la infraestructura de que dispone interiormente la finca (caminos, energía eléctrica, instalaciones de agua, etc.).

5. Descripción de la finca

Se describirán las principales características de la finca y, en especial, las siguientes:

5.1 Clima y orografía.—Se indicarán los regímenes de pluviometría, temperaturas y otros datos microclimáticos destacables.

Se hará mención a la altitud media y relieve.

5.2 Características agrológicas.—En cuanto al suelo, se expresarán los factores de textura, profundidad, pedregosidad, salinidad y pendiente, indicando las clases agrológicas.

5.3 Cultivos.—Se hará referencia a la alternancia seguida para las rotaciones de cultivos, así como las características de los cultivos leñosos que en ella existan (variedad, marco de plantación, etc.), señalando la superficie aproximada de cada uno de ellos.

También se incluirá información sobre la producción real de la finca en los últimos tres años.

5.4 Edificaciones.—Se describirán todas las edificaciones existentes distinguiendo:

Las necesarias para la explotación agraria.

Las que produzcan rendimiento por sí mismas por estar ligadas a una actividad económica distinta de la explotación agraria del terreno.

Otras edificaciones no incluidas en los tipos anteriores.

Para cada una de las edificaciones se describirá su uso, distribución, superficie, características constructivas, consignando la antigüedad, el estado de conservación, adecuación y suficiencia.

5.5 Agua.—En las fincas donde existan explotaciones de regadío, se describirá la procedencia de las aguas, caudales, calidad, sistema de extracción y distribución en la finca, según el sistema de riego.

5.6 Ganadería.—Se indicará el número de cabezas existente por especies, forma de explotación y relación con el potencial de la finca.

5.7 Otras características especiales.—En el caso de que existan, se señalarán aquellas características de la finca, tales como especial ubicación, circunstancias paisajísticas, ecológicas, cinegéticas, etc., que influyan en su valor.

6. Régimen de tenencia y ocupación

Se indicará el título en virtud del cual está ocupada la finca, así como sus características y plazo de vigencia.

Cuando la finca no estuviera en explotación se indicará el destino previsto por la propiedad.

Cuando exista alguna servidumbre, tanto favorable como desfavorable para la finca, u otro derecho real que la afecte; o cuando las normas urbanísticas o de otro orden establezcan una especial protección para la finca, o limiten su uso de alguna manera, se describirán las características y el alcance de las dichas afecciones.

7. Información de mercado

Como consecuencia de la investigación realizada, el tasador describirá por cada tipo de cultivo en el entorno:

Las características de la oferta y de la demanda de fincas de características comparables.

Los precios actuales de venta al contado y de renta. Expectativas de mercado.

La descripción tendrá el contenido y amplitud que requiera cada finca atendiendo a su importancia y características, y al método de valoración elegido.

En el caso de que en dicho entorno no sea posible obtener información por la inexistencia de oferta o tran-

sacciones, se analizarán las correspondientes a la comarca y, en su defecto, a otras comarcas cuyas características agrarias y de mercado sean similares.

Además, cuando se utilice el método de comparación u otra técnica que utilice precios de mercado (de venta o alquiler) de fincas similares se indicarán los datos concretos y las fuentes de los mismos que hayan servido de base para la determinación del valor de mercado de la finca.

8. Cálculo de valores técnicos

8.1 Se calculará el valor de mercado de la finca sumando el valor de mercado de los siguientes elementos:

a) Cada una de las distintas clases de tierra de la finca incluyendo en su valor los distintos edificios o instalaciones no desmontables vinculados a su explotación. La determinación de las distintas clases de tierra se realizará según las características agrológicas, masas de cultivos y mejoras incorporadas e inseparables de la misma para su explotación.

b) Edificios o instalaciones destinados a una explotación distinta de aquellas a que se dediquen los diferentes tipos de tierra.

c) Otros edificios o instalaciones (residencias, recreativos, etc.).

El valor de mercado de los elementos a los que se refiere la letra a) será el menor valor de los que resulten de aplicar el método de comparación recogido en el apartado II del anexo 2, supuesta la finca libre de arrendamientos y aparcería, y el de capitalización de la renta actual que se recoge en el apartado III.2 del anexo 2, teniendo en cuenta además las instrucciones que se indican a continuación:

1.^a Al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra.

2.^a El CRN de las mejoras o instalaciones que no hayan sido tenidas en cuenta en dicha homogeneización se sumarán, cuando añadan valor a la finca, para determinar su valor.

En el caso de que la finca carezca de instalaciones imprescindibles para la actividad agropecuaria que en ella se desarrolla, y dicho factor no haya sido tenido en cuenta en la repetida homogeneización, se descontará su valor de mercado.

3.^a El método de capitalización se aplicará a la renta neta que se obtenga realizando el análisis técnico económico de la explotación. Dicho análisis tendrá en cuenta el período de maduración medio de los cultivos y los datos contables que reflejen el rendimiento de la finca. En caso de que estos últimos no existan o no sean fiables o suficientemente representativos a juicio del tasador, éste utilizará las ratios medias habituales en explotaciones similares, con las correcciones que procedan en función de las circunstancias específicas de la explotación de que se trate.

En el caso de que la finca esté arrendada o en régimen de aparcería u otro análogo en el momento de la tasación, se considerará la renta contractual durante el período de arrendamiento o aparcería. Además deberán analizarse los gastos de periodicidad distinta al año.

El valor de mercado de los elementos a que se refiere la letra b) se calculará aplicando la Instrucción I para el supuesto de inmuebles ligados a una explotación económica.

El valor de mercado de los elementos a que se refiere la letra c) se calculará aplicando la Instrucción I al edificio a valorar.

Además, para los elementos que se recojen en las letras b) y c) se calculará el CRN de acuerdo con la Instrucción I.

8.2 En el cálculo de valores previsto en este apartado se utilizará siempre la menor de las superficies reseñadas en el apartado 4.1 de esta Instrucción, excepto en aquellos casos en los que el tasador, una vez hechas las comprobaciones oportunas, adopte otra superior, en cuyo caso lo justificará expresa y razonadamente en el Informe.

9. Valor de tasación

El valor de tasación será la suma de los siguientes valores:

a) El valor de mercado de los elementos recogidos en las letras a) y c) del apartado 8.1 de esta Instrucción.

b) El menor de los valores calculados (de mercado y coste de reposición neto) para los elementos recogidos en la letra b) del mencionado apartado.

10. Observaciones

Se reseñarán aquellas que juzgue oportuno el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

11. Anexos al informe

11.1 Se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

Planos a escala o croquis de situación y emplazamiento de la finca en el municipio.

Planos a escala o croquis de la finca.

Planos a escala o croquis acotados de las edificaciones existentes.

Aquella otra que a juicio del tasador permita definir e identificar suficientemente las características de la finca y sus edificaciones (secciones, fotografías, etc.).

11.2 También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

Una relación de las comprobaciones realizadas por el tasador para la confección del informe.

Una relación de los documentos utilizados por el tasador para la confección del informe.

Contrato de arrendamiento o aparcería, o en su defecto título de la ocupación y certificado del propietario de la situación de ocupación, rentas vigentes y su estado de pago y de los gastos imputables a la finca durante el último año.

En su caso, la documentación relativa a los derechos de riego y a los derechos reales que afecten al terreno (servidumbres, etc.).

Cuando existan, Balance y Cuenta de Resultados de la explotación de la finca de los últimos tres años.

III. INSTRUCCIÓN PARA LA TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS

La presente instrucción es de aplicación a la valoración de terrenos clasificados como urbanos y urbanizables según la legislación urbanística aplicable, a los que se asimilarán los edificios en demolición y los declarados legalmente en ruina, en los que no haya impedimento legal para su demolición, y a los terrenos no urbanizables a los que no resulte de aplicación la Instrucción II del anexo 4.

El informe de tasación se realizará de acuerdo con la estructura y las especificaciones contenidas en los párrafos y apartados siguientes, que se cumplimentarán con la amplitud que requiera la importancia y características del terreno a tasar.

Para los terrenos clasificados como urbanos o urbanizables, los apartados 1. Identificación, 2. Finalidad, 3. Localidad y entorno, y 4. Terreno, del Informe se cumplimentarán según lo definido en la Instrucción I del anexo 4 describiendo además, en el último apartado citado, las edificaciones o instalaciones que deban demolerse o alterarse para iniciar la edificación, así como cualquier característica morfológica o geológica del terreno (rasantes, arcillas expansivas, etc.) que pueda influir en su valor.

Para los terrenos clasificados como no urbanizables dichos apartados se cumplimentarán según lo definido en la Instrucción II del anexo 4.

Cuando la valoración de un terreno se integre en la del edificio en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminado sobre él, su descripción se realizará de acuerdo con la Instrucción I del anexo 4, y su valoración se ajustará a lo dispuesto en los apartados 8 y 9 de la presente Instrucción.

Los restantes apartados se ajustarán a las siguientes normas:

5. Situación urbanística

Se describirán las condiciones básicas del régimen urbanístico aplicable al terreno, y en especial las siguientes:

a) Clasificación urbanística.—Se indicará la clase que corresponda al terreno objeto de tasación: urbano, urbanizable (en sus diferentes categorías) o no urbanizable.

En el caso de los terrenos urbanos se indicará además si tiene o no naturaleza de solar de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

b) Planeamiento urbanístico.—Se indicará la tipología del planeamiento que afecta al terreno objeto de tasación [plan general, normas complementarias y subsidiarias, programa de actuación urbanística (PAU), plan parcial, plan especial de reforma interior, proyecto de urbanización, estudio de detalle, o cualquier otro instrumento de planeamiento], así como la fase de aprobación en la que se encuentra, plazos previsibles de gestión del suelo, teniendo en cuenta su posible inclusión dentro de un área de reparto específico, y planeamiento ulterior necesario.

c) Gestión urbanística.—Cuando proceda, atendiendo al grado de desarrollo urbanístico del terreno, se indicarán:

El sujeto a quien corresponde la iniciativa de la gestión (Administración del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales, particulares, etc.).

El sistema de actuación aplicable a su desarrollo (compensación, cooperación o expropiación).

Las cargas urbanísticas (cesiones de terrenos, costes de urbanización, etc.) que afecten al terreno, atendiendo al área o, en su caso, polígono u unidad de actuación en que se integre. En este caso, se indicará también la proporción que la superficie del terreno representa sobre la superficie total de las áreas de ejecución o reparto urbanístico a que pertenezcan. Cuando se hayan iniciado las obras de urbanización se indicará su estado.

Los elementos de planeamiento y trámites de gestión necesarios para que la parcela pueda alcanzar el nivel I a que se refiere el apartado 8 de esta Instrucción.

Los plazos de ejecución previstos en el planeamiento y, en particular, los de caducidad que puedan afectar a los derechos urbanísticos ya adquiridos por la parcela.

En el caso de que el terreno esté situado en un área sujeta a expropiación forzosa, se indicarán los criterios legales aplicables a su valoración y el estado del procedimiento expropiatorio.

d) Calificación urbanística y edificabilidad.—Se indicarán los usos autorizados y prohibidos, el aprovechamiento, la edificabilidad y sus condiciones (alturas permitidas, retranqueos, superficie edificable de parcela, etc.).

Se indicarán asimismo la superficie total construable según planeamiento y el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario.

6. Régimen de tenencia y ocupación

Se indicará, en su caso, el título en virtud del cual esté ocupado el terreno, así como de sus características y plazo de vigencia.

Cuando el terreno esté vinculado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública se indicará expresamente, con mención del valor máximo legal aplicable, si existe.

Cuando el terreno esté destinado a una explotación económica distinta a la agropecuaria se indicarán las características de la misma y se describirán las instalaciones afectas a ella.

Cuando exista alguna servidumbre, tanto favorable como desfavorable para la finca, u otro derecho real que la afecte, o cuando las normas urbanísticas o de otro orden establezcan alguna limitación particular a su uso, se describirán las características y el alcance de las dichas afecciones.

7. Información de mercado

Como consecuencia de la investigación realizada, el tasador describirá las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a terrenos de similar emplazamiento, clasificación, calificación y situación de la gestión urbanística a la que sea objeto de la tasación, teniendo en cuenta en primer lugar los terrenos del mismo entorno y en segundo lugar los terrenos de otras áreas de características similares.

La descripción a que se refiere el párrafo anterior tendrá el contenido y amplitud que requiera cada terreno, atendiendo a su importancia y al método de valoración elegido, y contendrá:

Las características de la oferta y de la demanda.
Los precios actuales de venta al contado.
Las expectativas del mercado.

Cuando no existan precios de mercado u ofertas firmes contrastadas, se realizará una investigación de los precios existentes correspondientes a productos inmobiliarios terminados conforme al mayor y mejor uso del terreno valorado.

Además, cuando se utilice el método de comparación u otra técnica que utilice precios de mercado de terrenos similares se indicarán los datos concretos que hayan servido de base para la determinación de las características a que se hace referencia anteriormente y las fuentes de los mismos.

8. Niveles a efectos de tasación

De acuerdo con la situación urbanística que presente el terreno en la fecha de tasación se considerarán los siguientes niveles:

Nivel I.—Incluirá los terrenos cuyo titular haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico y que hayan alcanzado la condición de solar.

Nivel II.—Incluirá los terrenos donde pueda ejercerse el derecho a urbanizar y tengan terminada la gestión urbanística, quedando exclusivamente a falta de ejecución total o parcial de la urbanización según un proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

Nivel III.—Incluirá el resto de terrenos urbanos no incluidos en los niveles I o II.

Nivel IV.—Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables a los que no sea de aplicación otra Instrucción, incluso los que estén ligados a una explotación económica distinta a la agropecuaria, y los urbanizables que no estén incluidos en alguno de los niveles anteriores.

9. Cálculo de valores técnicos

9.1. Niveles I a III.—El valor de mercado se calculará basándose en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario en la fecha de la tasación y, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.º Se calculará el valor de mercado por el método de comparación, de acuerdo con el apartado II del anexo 2.

Cuando se utilice el método de comparación en la valoración de los niveles II y III utilizando información de mercado referida al nivel I, en la homogeneización se tendrá especialmente en cuenta, a efectos de reducir el valor:

La fecha previsible en que podrá estar disponible el suelo.

En el nivel II, el coste de urbanización pendiente atendiendo a los plazos previsibles de realización.

En el nivel III, los costes de la urbanización y de las cargas urbanísticas pendientes, atendiendo al grado de desarrollo del planeamiento y de la gestión urbanística.

2.º Cuando no exista información comparable suficiente se utilizará:

En los terrenos del nivel I y en aquellos del nivel II en que sea posible iniciar la construcción por estar asegurada la ejecución de la urbanización, cualquiera de los métodos residuales definidos en el apartado IV del anexo 2, excepto para la finalidad señalada en el apartado I.b) de la norma primera, en cuyo caso se utilizará el método residual estático.

En los restantes terrenos del nivel II y en los del nivel III, el método residual definido en el apartado IV.1 del anexo 2.

3.º En el caso de terrenos sin edificar se distinguirá el valor que corresponda a la edificabilidad atribuida al terreno y el valor del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario.

4.º En el supuesto de edificios en demolición y los declarados legalmente en ruina, en los que no haya impedimento legal para su demolición, del valor obtenido para el terreno se deducirán los costes de la demolición.

5.º En el caso de terrenos edificados de los niveles I y II y cuando sea exigible determinar separadamente el valor del suelo, el valor de mercado se calculará igualmente basándose en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su propietario con arreglo a la normativa urbanística aplicable en la fecha de la tasación, si bien cuando este aprovechamiento no coincida con la edificabilidad consolidada en el terreno, aquél se corregirá a la baja cuando ésta sea inferior, y podrá corregirse al alza, en caso contrario. Dicha corrección se expresará en el informe y tendrá en cuenta la duración previsible del disfrute de la edificabilidad consolidada en el terreno.

9.2 En el nivel IV, y cuando se trate de terrenos destinados a una explotación económica distinta de la agropecuaria, el valor de mercado del terreno se obtendrá por el método de capitalización definido en el apartado III.1 del anexo 2.

En los restantes casos de suelo no urbanizable, el valor de mercado se obtendrá por el método de comparación sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. En este caso, cuando no exista información comparable suficiente, se tomará como límite el valor catastral del terreno.

El suelo urbanizable se valorará siguiendo los criterios dictados para el suelo no urbanizable incluido en este nivel; no obstante, en los casos en que se haya adquirido el derecho a urbanizar, y siempre que no hayan transcurrido los plazos previstos para la ejecución del planeamiento, el tasador podrá adicionar al valor calculado según lo establecido en el párrafo anterior:

El importe de los gastos efectuados tendentes a la ejecución del plan, siempre que estén debidamente justificados; y

Hasta un 50 por 100 del coste estimado de la urbanización prevista en el planeamiento aplicable, según sea el grado efectivo de desarrollo de la gestión urbanística.

10. Valor de tasación

En los terrenos a que se refiere el apartado 9.1 precedente, el valor de tasación será el valor de mercado del terreno que corresponda al aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario, salvo a efectos de valoración del mercado hipotecario donde se tomará, cuando sea menor, el correspondiente a la edificabilidad atribuida al terreno.

No obstante en los terrenos a que se refiere el punto 5 del apartado 9.1 precedente el valor de tasación será el de mercado del terreno.

En los terrenos incluidos en el nivel IV, el valor de tasación será el calculado en el apartado 9.2 precedente.

11. Observaciones

Se señalarán aquellas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

12. Anexos al informe

12.1 Se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

Plano a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.

Planos a escala o croquis acotados de clasificación y/o calificación urbanística, en su caso.

Plano o croquis acotado del terreno.

12.2 También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

Una relación de las comprobaciones realizadas por el tasador para la confección del informe.

Una relación de los documentos utilizados por el tasador para la confección del informe.

Documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico y edificabilidad.

En su caso, la documentación relativa a los derechos reales que afecten al terreno (servidumbres, derechos de superficie, etc.).

IV. INSTRUCCIÓN PARA LA TASACIÓN DE DERECHOS REALES

La presente instrucción es de aplicación a la valoración de los derechos reales que se mencionan a continuación y que recaigan sobre un inmueble a tasar de acuerdo con la presente Orden.

Se realizarán las comprobaciones previstas en el anexo 3 y en especial se analizará la documentación que regule el derecho real correspondiente.

La valoración del derecho real se incluirá de forma destacada en el mismo informe y certificado de tasación del inmueble sobre el que recaiga dicho derecho.

1. Valoración de la concesión o del derecho de superficie

La concesión o el derecho de superficie se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto en régimen de plena propiedad y calculado de acuerdo con la instrucción correspondiente, las cantidades siguientes:

El valor actual de todas las cantidades, si las hubiera, que deba pagar en el futuro por razón de la cesión del derecho, el concesionario o superficiario.

El valor actual del valor de reversión del inmueble en el momento de terminar la concesión o el derecho de superficie.

En ambos casos el cálculo del valor actual neto se realizará de acuerdo con el procedimiento previsto en el método de capitalización contemplado en el apartado III.1 del anexo 2. El diferencial incluido en el tipo de actualización allí definido será de dos puntos.

El plazo previsto para terminar la concesión o el derecho de superficie y demás condiciones por las que se rija será el que figure en la documentación correspondiente.

No obstante, cuando existan datos suficientes sobre transacciones efectuadas de otras concesiones administrativas o derechos de superficie de inmuebles semejantes que tengan similares condiciones y plazos se podrá utilizar el método de comparación.

2. Valoración de la servidumbre

Las servidumbres contempladas en el título VII del libro segundo del Código Civil, se valorarán por la diferencia entre el valor del inmueble, supuesto libre de la carga impuesta por la servidumbre, y el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que le grava, calculados ambos valores de acuerdo con la instrucción aplicable al tipo de inmueble.

3. Valoración del uso y habitación del usufructo y de la nuda propiedad

a) Uso y habitación.—El valor del derecho de uso y habitación se determinará conforme a las reglas siguientes:

1.^a Si el derecho de uso y habitación es temporal, se multiplicará el 5 por 100 del valor de mercado del inmueble por el resultado de la siguiente fórmula, en la que (n) es la duración en años del derecho:

$$\text{Coeficiente} = \frac{1 - (1,06)^n}{0,06}$$

2.^a Si solamente hubiese un titular del derecho de uso y habitación vitalicio, el valor del mismo se determinará atendiendo a la edad y sexo de su titular y al valor de mercado del inmueble, aplicando la tabla que figura al final del presente anexo.

3.^a Si el derecho de uso y habitación se mantiene mientras viva al menos una de las dos personas, se obtendrá, en primer lugar, el valor que corresponda conforme

al criterio del número anterior a cada una de las dos personas.

El importe mayor de los dos así obtenidos se multiplicará por el coeficiente que no podrá ser inferior a uno, resultante de la fórmula que corresponda entre las siguientes:

Si la edad de la persona a la que corresponde el importe que es objeto de multiplicación es igual o menor a cuarenta años:

$$\text{Coeficiente} = 1,016107 + 0,000184A - 0,00036B$$

Si dicha edad es superior a cuarenta años e igual o menor de sesenta:

$$\text{Coeficiente} = 1,032206 + 0,000363A - 0,00114B$$

Si la edad es superior a sesenta años e igual o menor de ochenta:

$$\text{Coeficiente} = 0,974848 + 0,002236A - 0,00429B$$

Si dicha edad supera los ochenta años:

$$\text{Coeficiente} = 0,772448 + 0,006247A - 0,0161B$$

Donde A es la edad de la persona a la que corresponde el importe mayor que resulte de aplicar la tabla mencionada en el número anterior y B es la diferencia entre la edad de la persona mayor y de la más joven.

4.^a En el caso de que hubiese más de dos titulares del derecho de uso y habitación éste se computará por el valor actual de una renta actuarial sobre las cabezas de los titulares del derecho, cuyo término será el alquiler de mercado del inmueble. El tipo de interés utilizado en los cálculos no excederá del seis por ciento.

b) Usufructo.—El valor del usufructo se obtendrá dividiendo el valor del derecho de uso y habitación, calculado conforme a las reglas anteriores, por 0,90.

c) Nuda propiedad.—El valor de la nuda propiedad se valorará por diferencia entre el valor del inmueble, supuesto en régimen de plena propiedad, y el valor del usufructo calculado de acuerdo con el punto anterior.

4. Limitaciones al dominio

Quando exista prohibición temporal de vender y se trate de edificios o elementos de edificios, desocupados o parcialmente arrendados que no vayan a destinarse a uso propio, ni se encuentren en rehabilitación, se valorará dicha prohibición como la diferencia entre:

El valor actual de las rentas netas teóricas correspondientes al inmueble durante el período en el que tenga limitadas las facultades de venta. Se entenderá por renta teórica la anual resultante de aplicar al valor del inmueble calculado por comparación, las tasas de capitalización mínimas relacionadas, para cada tipo de inmueble en el apartado III.2 del anexo 2, disminuida en los gastos imputables al propietario; y

El valor actual de las rentas netas previsibles imputables al inmueble durante el período en el que tenga limitada la facultad de vender. En la estimación de tales rentas el tasador deberá tener en cuenta las expectativas de ocupación y condiciones de los alquileres de inmuebles similares, con especial atención a los plazos de ocupación y período de comercialización del propio inmueble que se valora. El tasador deberá explicar razonada y explícitamente las hipótesis adoptadas y su coherencia con el tiempo durante el cual el inmueble ha permanecido vacío. En ningún supuesto podrán adoptarse hipótesis sobre la renta neta previsible que superen las rentas netas teóricas.

Para el cálculo del valor actual se utilizará en ambos casos el tipo de interés indicado en la letra c) del aparta-

do III.1 del anexo 2. El diferencial aplicado será de dos puntos positivos.

El valor de la prohibición así calculado se restará del valor de mercado (y del de tasación) del inmueble correspondiente, calculado según la instrucción aplicable.

El cálculo del valor de esta limitación del dominio se efectuará, en particular, en los inmuebles desocupados pertenecientes a instituciones de inversión colectiva inmobiliarias que se beneficien de alguno de los regímenes fiscales favorables previstos por su legislación, en tanto no hayan transcurrido cuatro años desde su adquisición, excepto si se encuentran en rehabilitación.

Tabla que se cita en el punto 3 de la presente instrucción para determinar el valor del derecho de uso y habitación por millón de pesetas de valor de tasación del inmueble

Edad	Varón — Pesetas	Mujer — Pesetas
Menor de veintiuno	797.077	807.859
Veintiuno	795.307	806.542
Veintidós	793.435	805.151
Veintitrés	791.458	803.683
Veinticuatro	789.370	802.136
Veinticinco	784.848	800.505
Veintiséis	784.848	798.787
Veintisiete	782.403	796.980
Veintiocho	779.829	795.078
Veintinueve	777.122	793.078
Treinta	774.275	790.975
Treinta y uno	771.282	788.765
Treinta y dos	768.136	786.443
Treinta y tres	764.832	784.004
Treinta y cuatro	761.359	781.442
Treinta y cinco	757.712	778.751
Treinta y seis	753.882	775.924
Treinta y siete	749.859	772.955
Treinta y ocho	745.634	769.838
Treinta y nueve	741.194	766.563
Cuarenta	736.532	763.122
Cuarenta y uno	731.634	759.508
Cuarenta y dos	726.515	755.708
Cuarenta y tres	721.171	751.707
Cuarenta y cuatro	715.600	747.491
Cuarenta y cinco	709.800	743.045
Cuarenta y seis	703.768	738.410
Cuarenta y siete	697.498	733.573
Cuarenta y ocho	690.948	728.519
Cuarenta y nueve	684.219	723.233
Cincuenta	677.193	717.699
Cincuenta y uno	669.897	711.896
Cincuenta y dos	662.317	705.805
Cincuenta y tres	654.438	699.403
Cincuenta y cuatro	646.244	692.671
Cincuenta y cinco	637.717	685.589
Cincuenta y seis	628.836	678.135
Cincuenta y siete	619.579	670.291
Cincuenta y ocho	609.927	662.037
Cincuenta y nueve	599.867	653.354
Sesenta	589.390	644.222
Sesenta y uno	578.493	634.621
Sesenta y dos	567.173	624.532
Sesenta y tres	555.436	613.933
Sesenta y cuatro	543.287	602.803
Sesenta y cinco	530.737	591.121
Sesenta y seis	517.797	578.871
Sesenta y siete	504.561	566.090
Sesenta y ocho	491.058	552.782
Sesenta y nueve	477.320	538.958
Setenta	463.383	524.636

Edad	Varón — Pesetas	Mujer — Pesetas
Setenta y uno	449.284	509.840
Setenta y dos	435.061	494.599
Setenta y tres	420.753	478.947
Setenta y cuatro	406.399	462.924
Setenta y cinco	392.039	446.567
Setenta y seis	377.711	429.919
Setenta y siete	363.452	413.022
Setenta y ocho	349.298	395.933
Setenta y nueve	335.282	378.717
Ochenta	321.432	361.453
Ochenta y uno	307.776	344.227
Ochenta y dos	294.333	327.130
Ochenta y tres	281.119	310.259
Ochenta y cuatro	268.144	293.717
Ochenta y cinco	255.412	277.606
Ochenta y seis	242.921	262.038
Ochenta y siete	230.660	247.128
Ochenta y ocho	218.607	233.007
Ochenta y nueve	206.730	219.817
Noventa	194.980	207.710
Noventa y uno	183.288	196.857
Noventa y dos	171.869	186.221
Noventa y tres	160.740	175.814
Noventa y cuatro	149.914	165.646
Noventa y cinco	139.404	155.730
Noventa y seis	129.221	146.072
Noventa y siete	119.375	136.683
Noventa y ocho	109.872	127.567
Noventa y nueve	100.718	118.733
Mayor de noventa y nueve ..	91.919	110.183

ANEXO 5

Normas e instrucciones específicas para la valoración de bienes inmuebles aptos para la cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras

1. Aptitud de los inmuebles para la cobertura de provisiones técnicas

1.1 La inclusión de un inmueble como apto para la cobertura de provisiones técnicas en la documentación estadístico-contable, información trimestral o en cualquier estado de cobertura de provisiones técnicas que se presente en la Dirección General de Seguros exigirá que el inmueble cumpla los requisitos de aptitud en la fecha a la que se refieran los cálculos contenidos en el documento presentados.

1.2 Los inmuebles podrán ser valorados por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros o por una Entidad de tasación autorizada para la valoración de bienes en el mercado hipotecario (en adelante, entidad tasadora autorizada) con arreglo a las normas que a tal efecto se establecen en la presente Orden, sin perjuicio de las comprobaciones que pueda realizar la Dirección General de Seguros de las valoraciones efectuadas por los citadas entidades tasadoras autorizadas.

2. Valoración realizada por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros

2.1 La entidad aseguradora que pretenda la valoración de un inmueble por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros, deberá presentar en dicho Centro Directivo escrito firmado por su representante legal en el que formule tal solicitud de valoración y al que deberá acompañar original o copia legalizada de los siguientes documentos:

a) Documento público que acredite la adquisición del inmueble, el precio del mismo y la forma de pago. Si la escritura pública correspondiese a la adquisición de varios inmuebles y figurase en la misma un precio conjunto para ellos, la entidad deberá acompañar certificación expedida por su representación legal en la que se haga constar el precio individualizado del inmueble o inmuebles cuya valoración se solicite.

b) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad dentro de los tres meses anteriores a la fecha de solicitud de valoración y en los términos señalados en la letra a) del apartado IV del anexo 3 en la que, además, se incluya los linderos, la superficie total del terreno, la superficie útil o construida y, en su caso, el coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble.

c) Plano de situación del inmueble, plano a escala del mismo que refleje su estado actual y, en su caso, aquella otra documentación gráfica complementaria que permita una mejor definición e identificación del inmueble y de sus características, como fotografías, alzados y secciones.

d) Certificación de las obras de mejora o acondicionamiento, si se hubiesen realizado después de la adquisición del inmueble, comprensiva al detalle de las mismas y de su valoración, firmada por el contratista que las haya realizado.

e) Certificación, expedida por el representante legal de la entidad aseguradora propietaria del inmueble, en la que se haga constar si éste se encuentra desocupado, destinado a uso propio o arrendado. Si el inmueble estuviese total o parcialmente arrendado, se expresará con claridad cada una de las superficies arrendadas en metros cuadrados, la identificación de cada parte arrendada dentro de la finca, y la renta líquida anual producida en total y por cada una de las partes.

f) En el caso de inmuebles en construcción o rehabilitación, la entidad aportará certificación del acuerdo adoptado por el órgano social competente comprometiéndose a finalizar la construcción en el plazo de cinco años. Asimismo, presentará la licencia municipal de las obras que se ejecutan, certificación al origen de las unidades de obras realizadas y su coste, sin incluir acopios ni mobiliario, expedida por la dirección facultativa de las obras y certificación de la propia entidad aseguradora de los pagos realizados.

g) Los documentos señalados en las letras d), f), h), i) y k) del apartado IV del anexo 3, en los casos en que resulten de aplicación.

h) Cuando se trate de fincas rústicas, se aportará, además de la documentación señalada en las letras a) y b) precedentes, la prevista en la letra g) del apartado IV del anexo 3; contrato de arrendamiento o en su defecto título de la ocupación; certificación expedida por la representación legal de la entidad aseguradora que acredite la situación de ocupación, rentas vigentes y su estado de pago, y los gastos imputables a la finca durante el último año; copia del plano catastral y plano o croquis de los edificios existentes.

2.2 Una vez la entidad aseguradora haya aportado los documentos que correspondieran con arreglo al apartado anterior, la Dirección General de Seguros ordenará la valoración del inmueble, que se atenderá a las normas previstas en el anexo 4 de esta orden y, además, a las siguientes:

a) Las entidades aseguradoras deberán dar las máximas facilidades para llevar a cabo la citada valoración. En caso contrario, se procederá por el técnico actuante a levantar diligencia de constancia de hechos, y la Dirección General de Seguros podrá declarar el inmueble no apto para la cobertura de provisiones técnicas.

b) Si durante la tramitación del expediente de valoración se apreciase que el inmueble careciera de alguno de los requisitos de aptitud para cubrir provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros, mediante acuerdo motivado, declarará el inmueble no apto para la cobertura de dichas provisiones sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedieran contra el acuerdo anterior.

c) El técnico actuante elevará al Director General de Seguros un informe de valoración que, sin necesidad de ceñirse a la estructura y contenido previstos en los anexos anteriores, deberá ajustarse a los criterios y a los sistemas de cálculos de valores de tasación establecidos en esta Orden.

d) Efectuada la valoración, se dará traslado a la entidad aseguradora del acuerdo en el que se fije el valor del inmueble a efectos de cobertura de las provisiones técnicas y del informe elaborado por el técnico actuante que motive el acuerdo, con indicación del recurso que cupiese interponer contra dicho acuerdo.

e) La póliza de seguro contra el riesgo de incendios deberá estar concertada con entidad aseguradoras distinta de la propietaria del inmueble, y en dicha póliza el inmueble deberá figurar individualizado si estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal. Si a la vista del valor de la construcción que figure en el informe de valoración se apreciara en el seguro contra el riesgo de incendios del inmueble una situación de infraseguro, la entidad aseguradora deberá de inmediato proceder a subsanarlo. Una vez subsanado podrá computar el inmueble a efectos de la cobertura de sus provisiones técnicas por el valor fijado en el acuerdo de la Dirección General de Seguros.

3. Valoración realizada por entidad tasadora autorizada

3.1 Las entidades tasadoras autorizadas que pretendan valorar inmuebles de entidades aseguradoras a efectos de la cobertura de sus provisiones técnicas lo comunicarán a la Dirección General de Seguros.

3.2 Si el inmueble hubiese sido valorado por entidad tasadora autorizada, la entidad aseguradora propietaria del inmueble deberá remitir a la Dirección General de Seguros, en el plazo de un mes desde la fecha de emisión del informe de tasación, escrito firmado por el representante legal de la aseguradora en el que se haga constar la identificación registral del inmueble, la razón social de la entidad tasadora autorizada que hubiese realizado la valoración el valor de tasación, la fecha de emisión del informe y certificado de tasación, y el importe de la cuota de amortización anual resultante, a efectos de cobertura de las provisiones técnicas. Al escrito se adjuntarán el informe y el certificado emitidos por la entidad tasadora autorizada que se ajustará a lo dispuesto en los anexos anteriores, con las matizaciones siguientes:

a) El informe se confeccionará utilizando, como mínimo, los documentos señalados en el apartado 2.1 de este anexo con excepción del señalado en la letra c).

b) El informe deberá mencionar expresamente la fecha y el precio de adquisición del inmueble en los términos previstos en la letra a) del apartado 2. 1, y los importes de las obras en los términos de las letras d) y f) del mismo.

c) El informe deberá contener los cálculos a que se refieren los apartados 7.1 y 7.2 de este anexo, y su resultado se hará constar en el certificado de tasación.

d) Como anexos al informe de tasación deberán figurar las certificaciones a que se refieren las letras b) y e) del apartado 2.1 de este anexo, y la documentación gráfica y no gráfica prevista en los apartados I.12, con excepción de la documentación sobre arrendamientos, y en el II.10 y III.11 del anexo 4.

e) El informe contendrá el valor de tasación, la cuota de amortización anual y el valor mínimo a cubrir por la póliza de seguro de incendios calculados para cada finca registralmente independiente.

3.3 La Dirección General de Seguros podrá elaborar modelos de informes y certificados con la finalidad de hacer uniformes la forma de presentación y ordenar sus contenidos.

3.4 Cuando las valoraciones efectuadas por entidad tasadora autorizada sean objeto de comprobación por la Dirección General de Seguros, sus Servicios Técnicos aplicarán las normas correspondientes mencionadas en el apartado 2.2 de este anexo.

4. Normas complementarias

4.1 Las entidades aseguradoras comunicarán a la Dirección General de Seguros cualquier incidencia que pudiera alterar el valor de los inmuebles o las circunstancias que pudieran afectar a los requisitos de aptitud para cobertura de provisiones técnicas de los mismos en el plazo de un mes a partir de la fecha en que tuvieran conocimiento de ello.

4.2 La Dirección General de Seguros podrá requerir tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble, como a la entidad tasadora autorizada que hubiese emitido el informe, las aclaraciones necesarias y la presentación de documentos distintos a los mencionados expresamente en la presente Orden si fuese preciso para verificar o revisar las circunstancias, cálculos y valores incorporados al expediente, así como para comprobar que el inmueble cumple los requisitos de aptitud para la cobertura de las provisiones técnicas. Si se apreciase la falta de alguno de éstos, procederá a declarar el inmueble no apto para dicho fin.

5. Comprobación por la Dirección General de Seguros de las valoraciones realizadas por entidades tasadoras autorizadas

Cuando la Dirección General de Seguros acuerde comprobar la valoración realizada por entidades tasadoras autorizadas lo comunicará por escrito a la entidad aseguradora titular del inmueble. Ambas entidades deberán entregar la documentación que les sea solicitada y dar las máximas facilidades para realizar la citada comprobación. De las comprobaciones que se efectúen los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros elevarán a ésta un informe de acuerdo con los términos en que se hubiese ordenado la valoración a la vista del informe, la Dirección General de Seguros podrá acordar la ratificación de la valoración inicial realizada por la entidad tasadora autorizada, la modificación de aquélla o, en su caso, la no aceptación de la misma cuando el informe se emita conteniendo alguna de las advertencias señaladas en el apartado 3 del número V del anexo 3, y comunicará dicho acuerdo a la entidad aseguradora con expresión del recurso que proceda contra el mismo.

En el caso de que la Dirección General de Seguros acordase modificar la valoración lo podrá comunicar igualmente a la entidad tasadora autorizada indicando los motivos que hubiesen concurrido y los criterios aplicados en la fijación del nuevo valor.

6. Valoraciones posteriores a la inicial

6.1 Las revisiones de los valores de los inmuebles a efectos de la cobertura de las provisiones técnicas podrán hacerse de oficio o a instancia de las entidades aseguradoras propietarias de los inmuebles.

6.2 La Dirección General de Seguros podrá acordar de oficio, en cualquier momento, la revisión de las valoraciones atribuidas a los inmuebles, cuando estime que el importe de las mismas supere el valor que resulte de la aplicación de esta Orden.

6.3 Cuando la revisión hubiera de realizarse por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Seguros, la entidad aseguradora propietaria del inmueble deberá remitir a la Dirección General de Seguros la certificación del Registro de la Propiedad prevista en la letra b) del apartado 2.1 de este anexo y un informe de la representación legal de dicha entidad explicando pormenorizadamente las alteraciones físicas, de uso, legales o de otra índole producidas en el inmueble desde la anterior valoración, a la que adjuntará la documentación que justifique las mismas. Si se tratase de obras realizadas, la entidad aseguradora remitirá una certificación relativa a las características e importe de las mismas, firmada por el contratista que las hubiese realizado, y por el técnico facultativo que las hubiese dirigido en los casos en que legalmente hubiese sido precisa su intervención.

6.4 Si la revisión de la valoración se hubiese efectuado por entidad tasadora autorizada, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de este anexo.

En el caso de que se efectuase por la misma entidad que hubiese realizado la valoración precedente, los requisitos previstos en el anexo 4 en relación a la identificación y descripción del inmueble, de la localidad y de su entorno se considerarán cumplidos con una mención expresa a la fecha de emisión del informe de tasación anterior y a los valores que se hicieron constar en el certificado en que se resumiera el resultado de dicho informe, y una explicación detallada de las circunstancias y alteraciones que motivan la modificación del valor del inmueble.

6.5 Cuando se trate de inmuebles en construcción o rehabilitación, la entidad aseguradora podrá incorporar a la valoración inicial el importe de las certificaciones al origen de las obras realizadas, y abonadas, sin incluir acopios ni mobiliarios, en cuyo caso presentará ante la Dirección General de Seguros la documentación señalada en la letra f) del apartado 2.1 del presente anexo, con el fin de justificar el aumento del valor a efectos de la cobertura de provisiones técnicas. Una vez finalizadas las obras se presentará nueva valoración correspondiente al inmueble terminado.

7. Normas complementarias de valoración

7.1 En todos aquellos casos en que se valore construcción se calculará su amortización anual, que será el cociente entre el coste de reemplazamiento-reposición neto excluido el valor de mercado del terreno y la vida útil residual del inmueble.

7.2 El valor que deberá ser cubierto por el seguro de incendios en el caso de elementos de edificios será el valor de mercado del inmueble, calculado bajo la hipótesis de que estuviese libre de inquilinos en el caso de inmuebles arrendados, con exclusión del valor de mercado del suelo.

En el caso de edificios completos se estimará, además, el coste de reemplazamiento-reposición bruto excluido el valor de mercado del terreno, y se adoptará dicho importe en el caso de que resulte menor que el anterior.

En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, se adoptará para esta finalidad el resultado de restar el valor de mercado del terreno del coste de reemplazamiento-reposición neto, o del valor de mercado del inmueble si este fuera inferior.

En el caso de edificios en rehabilitación, para los efectos contemplados en este apartado 7.2 y en el 7.1 anterior, se calculará el valor de mercado del terreno pres-

cindiendo de la excepción prevista en el segundo párrafo del anexo 2.1.1.

El valor de mercado del terreno a que se refieren los tres párrafos anteriores será el desglosado en el cálculo del coste de reposición del inmueble a que se refiere el apartado 9.1 de la Instrucción I del anexo 4.

7.3 El valor apto para cobertura de provisiones técnicas de un inmueble será el que resulte de la diferencia entre valor de tasación y los importes que, en su caso, correspondieran al crédito hipotecario pendiente de amortizar y a la parte aplazada del precio que se encuentre pendiente de pago y, si procede, al valor de la condición resolutoria que la garantice.

7.4 Las entidades aseguradoras solicitarán de los servicios técnicos de la Dirección General de Seguros o de entidad tasadora autorizada la revisión de las valoraciones de los inmuebles de su propiedad a efectos de la cobertura de sus provisiones técnicas una vez haya transcurrido un año desde que se efectuara la anterior valoración y antes de que hubiesen transcurrido tres. Excepcionalmente, la Dirección General de Seguros podrá adelantar el plazo anterior de tres años con carácter general o para determinada clase de inmuebles cuando, por las especiales circunstancias que afectasen al mercado inmobiliario, fuese necesario para evitar sobrevaloraciones de los inmuebles.

8. *Afección provisional a cobertura de provisiones técnicas*

8.1 Cuando los inmuebles estén en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, las entidades aseguradoras podrán afectarlos a cobertura de provisiones técnicas por sus precios de adquisición, siempre que exista un seguro de caución concertado con entidad aseguradora distinta a la titular del inmueble o un aval bancario por importe no inferior al valor de afección provisional a cobertura de provisiones técnicas asignado al inmueble. En el documento en que conste la garantía otorgada se consignará:

a) Entidad que emite el aval bancario o la póliza de seguro de caución y nombre y apellidos de quienes firmen en nombre y representación de la misma.

b) Designación de la entidad aseguradora avalada o tomadora del seguro de caución.

c) Que el aval bancario lo constituyen solidariamente la entidad que lo otorga y la entidad propietaria del inmueble.

d) Que la garantía se constituye a favor y a disposición de la Dirección General de Seguros.

e) Identificación de la finca registral que se afianza.

f) Finalidad del aval o póliza de seguro de caución, que se constituye a efectos de la afección provisional a cobertura de provisiones técnicas de los inmuebles pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.5 del Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.

g) Cuantía a que asciende la garantía; vigencia a partir de la fecha de efecto del aval o seguro de caución y hasta el momento en que la Dirección General de Seguros autorice su cancelación; y constancia expresa de que se hará efectivo por requerimiento de ésta, sin más requisito que en dicho requerimiento se haga constar que es por cualquiera de las causas que permiten la ejecución con arreglo a este precepto.

h) Fecha de efecto y firmas de los apoderados debidamente legitimadas.

Los avales deberán ser autorizados por apoderados de la entidad avalante, con poder suficiente para obligarla plenamente.

8.2 Una vez inscrito el inmueble a nombre de la entidad aseguradora en el Registro de la Propiedad, se procederá a la valoración del inmueble por alguno de los cauces previstos en los apartados 2 y 3 de este anexo y se solicitará a la Dirección General de Seguros la cancelación del aval o el vencimiento del seguro de caución concertados como garantía. A tal efecto, la Dirección General de Seguros efectuará las oportunas notificaciones tanto a la entidad aseguradora propietaria del inmueble como a la que ofreciera la garantía. No obstante, si se apreciara que el inmueble no cumple los requisitos precisos para ser apto para cobertura de provisiones técnicas, la Dirección General de Seguros declarará el inmueble no apto para dicho fin, y en el caso de que fuera necesario para mantener cubiertas las provisiones técnicas de la entidad, podrá proceder a la ejecución de la garantía.

8.3 Cuando los inmuebles estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad aseguradora pero pendientes aún de valoración serán aptos provisionalmente para la cobertura de provisiones técnicas a partir del momento a que se refiere el número 1 del apartado 1 de este anexo por el precio de adquisición más, en su caso, los importes de las obras de mejora realizadas y acreditadas mediante certificación firmada por el contratista y por el técnico facultativo director de obra en los supuestos en que sea preceptiva su intervención, y de los gastos necesarios para su ejecución, todo ello con las deducciones a que se refiere la letra c) del artículo 72 del Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.

8.4 Una vez el inmueble hubiese sido valorado por alguno de los cauces previsto en los apartados 2 y 3 de este anexo, para lo cual habrá de estar previamente inscrito a nombre de la entidad aseguradora titular del mismo en el Registro de la Propiedad, se atenderá al valor resultante de la tasación, que deberá ajustarse a lo dispuesto en la norma séptima del presente anexo.

8.5 El período de afección provisional no podrá exceder del plazo de un año.

9. *Fincas rústicas y forestales*

La valoración de los inmuebles rústicos y propiedades forestales de las entidades aseguradoras que cumplan los requisitos de aptitud para la cobertura de las provisiones técnicas de los números 3 y 4 del artículo 66 del Reglamento de Ordenación del Seguro Privado, así como la comprobación de aquellas valoraciones se ajustará a lo dispuesto en la presente Orden.

10. *Créditos hipotecarios*

10.1 La afección a la cobertura de las provisiones técnicas de los créditos hipotecarios que no reúnan todos los requisitos que se establecen en la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, requerirá la previa valoración de los inmuebles que hubiesen sido hipotecados en garantía de los créditos, que habrá de solicitarse por la entidad aseguradora y que se ajustará a esta Orden.

10.2 En la escritura de préstamo hipotecario deberá constar que el deudor hipotecario consiente el acceso de los servicios técnicos de la Dirección General de Seguros para realizar la valoración del inmueble o para comprobar la que se hubiese realizado.

10.3 La póliza de seguro de incendios del inmueble incluirá una cláusula de subrogación en la que figurará como beneficiaria la entidad acreedora hipotecaria. Dicha póliza de seguro deberá estar concertada con entidad aseguradora distinta de la beneficiaria de la misma.

10.4 La inclusión de un crédito hipotecario como apto para la cobertura de provisiones técnicas en la docu-

mentación estadístico contable, información trimestral o en cualquier estado de cobertura de provisiones técnicas que se presente en la Dirección General de Seguros exigirá que el crédito hipotecario cumpla los requisitos de aptitud en la fecha a la que se refieren los cálculos contenidos en el documento presentado.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

27366 *ORDEN de 23 de noviembre de 1994 por la que se modifica el Reglamento Nacional del Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera (TPC), aprobado por el Real Decreto 74/1992, de 31 de enero.*

El Real Decreto 74/1992, de 31 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Nacional del Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera (TPC), en su disposición adicional segunda, faculta al Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para modificar, previo informe favorable de los Ministerios que puedan resultar afectados en sus competencias y de la Comisión Interministerial de Coordinación del Transporte de Mercancías Peligrosas, los anejos y apéndices del Reglamento en los casos siguientes:

a) Cuando se introduzcan modificaciones en el ámbito internacional (que hayan sido publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»).

b) Cuando se considere necesario, a consecuencia de Tratados o Convenios Internacionales firmados o ratificados por España o en virtud de los avances tecnológicos y a propuesta de los Ministerios competentes.

Esta Orden tiene por objeto introducir en el citado Reglamento las enmiendas al apéndice B.6 del anejo B y a los anejos A y B del Acuerdo Europeo sobre Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR), hecho en Ginebra el 30 de septiembre de 1957, publicadas en el «Boletín Oficial del Estado» de 4 de mayo de 1993.

Por otra parte, a propuesta del Ministerio de Industria y Energía, se modifican diversos marginales del apéndice B.1a del anejo B del Reglamento Nacional, relativos a medidas transitorias sobre la utilización de cisternas fijas (vehículos-cisterna), cisternas desmontables y baterías de recipientes.

En su virtud, con el informe favorable de los Ministerios de Justicia e Interior, de Industria y Energía, de Agricultura, Pesca y Alimentación, de Sanidad y Consumo, y de la Comisión Interministerial de Coordinación del Transporte de Mercancías Peligrosas, dispongo:

Primero.—Se modifican los anejos A y B y los apéndices B.1a y B.6 del anejo B del Reglamento Nacional del Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera (TPC), aprobado por el Real Decreto 74/1992, de 31 de enero, en los términos que figuran en el anexo de esta Orden.

Segundo.—Esta Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 23 de noviembre de 1994.

BORRELL FONTELLES

(En suplemento aparte se publica el anexo)

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

27367 *ORDEN de 9 de diciembre de 1994 por la que se dictan normas para la aplicación de lo dispuesto en los artículos 6.º del Real Decreto-ley 11/1994, de 28 de octubre y 2.º del Real Decreto-ley 12/1994, de 25 de noviembre, por la que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones.*

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 11/1994, de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones y la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 12/1994, de 25 de noviembre, por el que se amplía el ámbito territorial de aplicación de las medidas incluidas en el Real Decreto-ley 11/1994, facultan al Gobierno y a los distintos departamentos ministeriales, en el ámbito de sus competencias, para dictar las disposiciones necesarias y establecer los plazos para la ejecución de lo establecido en los citados Reales Decretos-leyes.

Con el fin de asegurar la más rápida y efectiva aplicación de las medidas contenidas tanto en el artículo 6.º de dicho Real Decreto-ley, como en el artículo 2.º del Real Decreto-ley 12/1994, así como para unificar criterios en su puesta en práctica, se hace necesario dictar la oportuna disposición.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Artículo 1. Prestaciones por desempleo.

Las prestaciones por desempleo que tengan derecho a percibir los trabajadores como consecuencia de los expedientes de regulación de empleo a que se refiere el artículo 6.º del Real Decreto-ley 11/1994, de 28 de octubre, y las que se produzcan como consecuencia de su ampliación por el Real Decreto-ley 12/1994, de 25 de noviembre, se ajustarán en su reconocimiento a las siguientes reglas:

1. A los trabajadores incluidos en los expedientes de regulación de empleo, tanto si tuvieran suspendido un derecho anterior a prestación o subsidio por desempleo por colocación efectiva, como si careciesen del período mínimo de ocupación cotizada para causar derecho a prestación contributiva, o no hubiesen percibido prestación por desempleo precedente, se les reconocerá en todo caso, cuando así lo haya autorizado la autoridad laboral, derecho a prestación contributiva por la cuantía del 70 por 100 de la base reguladora que resulte de computar el promedio de las bases de los últimos seis meses, o período de tiempo inferior, inmediatamente anterior a la situación legal de desempleo. Aplicándose, en su caso, los topes mínimos y máximos de la cuantía de la prestación y la modificación del porcentaje aplicable a la base reguladora a partir del día 181 de percepción de la prestación, conforme a lo establecido en el artículo 211 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.

2. A los trabajadores que vinieran percibiendo prestación o subsidio por desempleo en base a un expediente de regulación de empleo de suspensión anterior, se les