



**PROYECTO DE ORDEN MINISTERIAL POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN
ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE
BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS
FINALIDADES FINANCIERAS**

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, establece las normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación y la emisión de informes y certificados en los que se formalizan.

Dichas normas son de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades establecidas en su artículo 2, que incluyen la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; determinación del valor razonable y la valoración de activos de entidades aseguradoras y reaseguradoras; la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y la determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se ha aplicado desde 2003 y ha contribuido a potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones en orden a proteger los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados. No obstante, la dinámica regulatoria en otros ámbitos conexos hace necesarias las modificaciones que se introducen a través del artículo único de esta orden.

Por un lado, diversos ayuntamientos se encuentran en proceso de creación de nuevas figuras administrativas con la finalidad de agilizar la gestión urbanística. Se trata por lo general de títulos habilitantes o autorizaciones administrativas previstas para los casos de edificios en construcción o en rehabilitación y que, sin perjuicio de la necesidad de obtención ulterior de la licencia de obras, permite iniciar la ejecución de las obras tras la comprobación y validación de unos requisitos básicos o esenciales.

Si bien es importante destacar que las competencias en materia urbanística recaen en las comunidades autónomas y en los ayuntamientos, las decisiones en este ámbito tienen interacción con otras normas que caen bajo el paraguas de las competencias de ámbito estatal. Este es el caso de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que establece las normas y procedimientos de valoración de los inmuebles empleados en garantía de préstamos hipotecarios, en garantía de la calidad de las carteras crediticias de las entidades de crédito, coadyuvando así a la estabilidad del sistema financiero en su conjunto. De esta forma, respetando plenamente las competencias autonómicas y locales en materia urbanística, se considera importante aclarar en la citada orden las características que deben tener estos títulos habilitantes o autorizaciones administrativas previas a la licencia de obras para que puedan ser empleadas a efectos de obtener una tasación válida para las finalidades recogidas en el artículo 2 de la orden. En primer lugar, se debe tratar de un título habilitante o autorización administrativa que permita iniciar las obras de forma irrevocable. En segundo lugar, es importante que este título habilitante o autorización administrativa sea de amplio alcance y, por tanto, debe



emitirse previa comprobación de la conformidad de la intervención con las condiciones volumétricas y demás parámetros urbanísticos que los ayuntamientos determinen en el ámbito de sus competencias urbanísticas. Por último, al objeto de aportar una mayor seguridad al garante en relación con la obtención ulterior de la licencia de obra, es importante asegurar que la ejecución de las obras amparadas por la misma represente una parte sustancial de la obra total a efectuar; en este sentido, se toma como medida de referencia el presupuesto de ejecución material del proyecto.

Por otro lado, en el ámbito de la orden se establecen los elementos a tener en cuenta en la valoración de inmuebles. Por ello, se considera relevante incluir consideraciones medioambientales y sociales, en la medida en que impacten en el valor del inmueble.

El concepto de sostenibilidad en la edificación va más allá de la eficiencia energética y de la contribución a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, abarcando también otros factores socioeconómicos y medioambientales, como la adaptación al cambio climático, el impacto en la contaminación del aire, agua y del suelo, la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la generación de residuos y la promoción de la economía circular o la protección de la biodiversidad. En definitiva, la sostenibilidad del inmueble es una característica propia del mismo que condiciona su valor, y por ello se considera conveniente introducir un nuevo principio de sostenibilidad en el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. A través de este principio, la dimensión de sostenibilidad, que tiene en cuenta factores de carácter medioambiental y socioeconómico, se incorpora al valor del inmueble, en la medida en que estos factores son tenidos en cuenta por el mercado.

En esta misma línea, la consideración de los riesgos medioambientales y climáticos en la actividad bancaria es crucial en la actualidad por diferentes motivos. En lo referido a la valoración de los activos en garantía, la expectativa 8.3 de la Guía sobre Riesgos Relacionados con el Clima y Medioambientales del Banco Central Europeo establece lo siguiente: «Se espera que las entidades consideren los riesgos relacionados con el clima y medioambientales en sus valoraciones de los activos de garantía. Los riesgos relacionados con el clima y medioambientales pueden afectar al valor de los activos de garantía. Se espera que las entidades presten especial atención a la ubicación física y la eficiencia energética de los inmuebles comerciales y residenciales a este respecto. Se espera que las entidades incluyan estas consideraciones en el proceso de determinación del valor de los activos de garantía y en el proceso de revisión prescrito por la normativa aplicable». En coherencia con esta expectativa supervisora del Banco Central Europeo, se modifica la definición del principio de prudencia previsto en el artículo 3.1.f) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, de forma que se tenga en especial consideración estos riesgos a la hora de analizar los diferentes escenarios o posibilidades de elección.

Además, el artículo 17 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, entre otras obligaciones, establece que deberá anexarse una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética al contrato de compraventa de un bien inmueble. Su objetivo es proporcionar información al adquirente sobre un elemento de juicio relevante a la hora de comparar y tomar



decisiones en relación con la compraventa de inmuebles. Esta aportación del certificado de eficiencia energética se produce en el momento de perfeccionamiento del contrato de compraventa, que es posterior al momento de la solicitud y emisión de la tasación del inmueble como garantía para la obtención del préstamo hipotecario, por lo que la tasadora puede no contar con este elemento de información a la hora de realizar la tasación. Por ello, se introduce como obligación documental a efectos de la tasación la aportación del certificado de eficiencia energética.

En esta orden se introducen, además, otros cambios en aspectos específicos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Se introduce la obligación de que el informe de tasación contenga un índice al inicio, para facilitar la localización de la información. Se extiende la obligación de firma electrónica del informe a todos los intervinientes que firman la tasación, para asegurar que todos refrendan su contenido. Se elimina la posibilidad de utilizar una fotocopia del libro de Registro de la propiedad, con el fin de garantizar que se recoge la realidad actualizada de la finca registral.

Además, respecto de los criterios de valoración, se establece que debe justificarse el tipo de superficie adoptada cuando no se trate de la útil comprobada, dado que ésta es generalmente considerada la superficie más relevante a efectos de valoración del inmueble. También se deberá justificar el uso de una superficie que no sea la útil comprobada en el momento de homogeneización valorativa que se realice para el cálculo del valor por comparación.

Respecto del uso de testigos en la tasación, se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para introducir dos cambios: por un lado, se busca que las sociedades de tasación puedan identificar las fuentes utilizadas, mencionando dicho objetivo de forma expresa en el artículo sobre el cálculo del valor por comparación y explicitando que debe indicarse cuál es la fuente de cada testigo; por otro lado, se deberá justificar la ponderación de los testigos usada por la sociedad en la valoración. Todos estos cambios persiguen el objetivo de ampliar la información sobre el uso de testigos, dado que son un elemento fundamental en el método de valoración por comparación.

También se introduce otro cambio en el método de valoración por comparación, que implica que se debe indicar si se ha homogeneizado el valor unitario o el valor total del inmueble. Esto está alineado con la introducción de justificaciones en otras elecciones, que buscan facilitar la comprensión del proceso seguido para el cálculo del valor por comparación.

En esta orden se incluyen, además, reglas fundamentales para la valoración mediante métodos automatizados, cuyo uso se prevé en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, para el caso de la actualización del valor de las garantías inmobiliarias. De



esta forma, se pretende establecer un marco para el uso de estos métodos, que se desarrollará mediante circular por parte del Banco de España.

Por último, se modifica la disposición final primera de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para incluir determinadas habilitaciones de desarrollo en favor de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al objeto de facilitar su labor de supervisión de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y de la determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones.

Esta orden responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia, esta orden es el instrumento óptimo para adoptar la normativa de referencia de valoración de inmuebles para determinadas finalidades financieras.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esta orden cumple con el mismo guardando un equilibrio entre asegurar una valoración prudente de los activos inmobiliarios usados en garantía de préstamos, el respeto a las competencias autonómicas y locales en materia urbanística y la necesidad de permitir la financiación de la actividad constructiva.

El principio de seguridad jurídica queda reforzado con esta orden toda vez que, respetando el principio de jerarquía normativa, modifica una norma de mismo rango.

En aplicación del principio de transparencia y, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, se ha realizado la correspondiente consulta pública previa [y se ha sometido el borrador de anteproyecto de ley al trámite de audiencia e información pública], mediante su puesta a disposición de los interesados y sectores afectados en la sede electrónica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

Por lo que se refiere al principio de eficiencia, esta orden no impone cargas administrativas nuevas.

La presente orden se dicta en uso de las habilitaciones expresamente conferidas a la persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital en el apartado 2 de la disposición final novena del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:



Artículo único. *Modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas cuando valoren para cualesquiera de las finalidades integradas en el ámbito de aplicación de la presente Orden deberán hacerlo aplicando, en los términos establecidos en la misma, los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

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

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. **En especial, se tendrán en cuenta dentro del análisis de los diferentes escenarios o posibilidades de elección, los riesgos ambientales y climáticos, y otros riesgos físicos por los que pudiera verse afectado el inmueble.**

Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.



h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

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

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

k) Principio de sostenibilidad, según el cual los métodos de cálculo del valor del inmueble deben considerar, cuando corresponda, indicadores del efecto que tienen sobre éste los factores de carácter medioambiental y socioeconómico.»

Dos. Se modifican el apartado 1, y la letra b) del apartado 2 del artículo 8, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos; y el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración. **Cuando se trate de edificios terminados, se incluirá el certificado de eficiencia energética del inmueble debidamente registrado;**

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; ~~o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad,~~ o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Cuando la finalidad de la tasación sea la establecida en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación,



incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de casos de la finalidad 2.c) de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las establecidas en el artículo 2.b), c) y d) de esta Orden, la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.»

«b) En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, licencia de obra o, **en su caso, título habilitante o autorización administrativa expedida por el ayuntamiento competente de conformidad con lo establecido en el párrafo siguiente**, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

El título habilitante o autorización administrativa para el comienzo de las obras referido en el párrafo anterior deberá cumplir con las siguientes características:

1.º se emitirá sin perjuicio de la obtención ulterior de la pertinente licencia de obra.

2.º se emitirá previa comprobación de la conformidad de la intervención con las condiciones volumétricas y demás parámetros urbanísticos que resulten de aplicación.

3.º deberá autorizar de forma irrevocable la ejecución de obras en una proporción de al menos el sesenta por ciento del presupuesto de ejecución material de proyecto, incluyendo como mínimo los elementos esenciales de la estructura y envolvente del edificio.

4.º su contenido debe ser suficiente para autorizar y escriturar la declaración de obra nueva en construcción prevista en el artículo 28 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.»

Tres. Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 10, que queda redactada en los siguientes términos:

«d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente o su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero:

La documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden.



El proyecto visado a que se refiere el artículo 8.2.a).

La licencia de obra a que se refiere el artículo 8.2.b), **salvo que, en su lugar, se haya dispuesto de un título habilitante o autorización administrativa para el comienzo de las obras expedido por el ayuntamiento correspondiente que cumpla con las condiciones establecidas en el segundo párrafo del citado artículo.**

Cédula urbanística o documentación a que se refiere el artículo 8.2.h) de esta Orden.

La de la adscripción del derecho de riego a la finca rústica a que se refiere el artículo 8.2.g) cuando ésta se valore como regadío.»

Cuatro. Se añade un artículo 15 bis, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 15 bis. Métodos automatizados de valoración.

1. Para la obtención de valoraciones mediante métodos automatizados de valoración para las finalidades del artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, las sociedades de tasación deberán aplicar las siguientes reglas:

a) Solo serán susceptibles de valoración mediante modelos automatizados aquellos inmuebles que cuenten con un cierto grado de homogeneidad, por presentar características susceptibles de producción repetida, y que se ubiquen en un mercado activo en transacciones. Las sociedades de tasación no podrán aceptar un encargo de valoración sin haberse cerciorado de la suficiencia y calidad de los datos disponibles sobre las características de los inmuebles.

b) Las valoraciones mediante métodos automatizados deberán estimar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

c) Las sociedades de tasación contarán con una metodología sólida, regular y apropiadamente contrastada que permita estimar con rigor los precios actuales de los inmuebles en sus respectivos mercados locales. Además, deberán seguir prácticas de valoración generalmente aceptadas.

d) Las sociedades de tasación deberán mantener debidamente actualizada y a disposición del Banco de España, documentación sobre, entre otros extremos:



1.º El proceso de calibración y ajustes seguido hasta la obtención del modelo definitivo.

2.º La metodología y el proceso de contraste realizado para valorar el rigor de las estimaciones del modelo.

2. El Banco de España desarrollará, mediante circular y de acuerdo a los principios recogidos en este artículo, los requisitos que deberán cumplir las valoraciones mediante métodos automatizados de valoración.»

Cinco. Se modifican las letras c) y d) del apartado 1 del artículo 22, que quedan redactados en los siguientes términos:

«c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

La sociedad de tasación deberá poder acreditar las fuentes y características relevantes de los comparables utilizados en el proceso de valoración.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

Se indicará si se ha homogeneizado el valor unitario o el valor total del inmueble, y se justificarán los fundamentos de dicha elección.

También se deberá justificar razonadamente que las variables elegidas para realizar la homogeneización valorativa son las que determinan fundamentalmente el valor del activo a valorar, así como la metodología y métricas utilizadas para la determinación de los coeficientes de homogeneización aplicados.

Cuando se decida atribuir una ponderación a los testigos, se deberá justificar razonada y explícitamente el fundamento o necesidad de su uso y la ponderación atribuida a cada uno de los testigos.

Cuando en la homogeneización valorativa se utilice una superficie distinta a la útil comprobada, se deberá incluir en la homogeneización un coeficiente que incorpore el efecto que tendría sobre la valoración la existencia de una relación distinta entre la superficie adoptada y la útil en los inmuebles comparables y en el inmueble valorado.»

Seis. Se añade una nueva letra p) en el apartado 1 del artículo 65, que queda redactado en los siguientes términos:



«p) Índice, al inicio del informe, que detalle el número de página en el que figuran los apartados del informe y cada uno de los documentos que se anexan.»

Siete. Se modifica el apartado c) del artículo 64, que queda redactado en los siguientes términos:

«c) Se firmará por un representante de la entidad tasadora y por el profesional competente que haya realizado el informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

Necesariamente ~~una de las dos~~ firmas serán **autógrafas o electrónicas, en cuyo caso** y cumplirán la normativa vigente sobre firma electrónica correspondiendo a la entidad tasadora establecer los procedimientos que aseguren la inalterabilidad de los documentos en que se estampa.

Cuando el profesional competente que haya realizado el informe no sea el mismo que haya realizado la visita e inspección ocular del inmueble objeto de valoración, el informe indicará además los datos profesionales y personales del profesional competente que la haya realizado, especificando tal circunstancia.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 71, que queda redactado en los siguientes términos:

«6. Cuando, respetando lo dispuesto en el artículo 5, la superficie adoptada no sea la superficie útil comprobada, se incluirá una justificación explícita de por qué se ha elegido una tipología de superficie diferente.»

Nueve. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 75, que queda redactada en los siguientes términos:

«a) Los datos de al menos seis inmuebles comparables utilizados para aplicar el método, indicando para cada uno de ellos, como mínimo, la Provincia, Municipio y, en su caso, el Código postal, la calle y, para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número.

También se reflejará la fuente de cada testigo, si se han visitado o no, y toda la información relevante del mismo, especialmente la correspondiente a las variables contempladas en el proceso de homogeneización valorativa, además de:

1.º La referencia catastral.

2.º Las diferentes superficies relevantes usadas en la valoración (al menos, la útil y la adoptada), y la fuente de las mismas.

3.º El precio ofertado y el precio recortado usado en la valoración, describiendo el análisis o estudio individualizado realizado para llegar al segundo a partir del primero, explicitando al menos los siguientes componentes: descuentos por negociación; comisiones de intermediación; y otros factores.»



Diez. Se modifica la disposición final primera, que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición final primera. Habilitación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y de Fondos de Pensiones.

1. 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 para la finalidad contemplada en el artículo 2.c). Se habilita a la CNMV para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 15 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

2. Se habilita a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta orden, a efectos de su aplicación para las finalidades contempladas en los artículos 2.b) y 2.d). Asimismo, se habilita a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para establecer la forma de envío de la información que solicite a las sociedades de tasación, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 15 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.»

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente orden ministerial.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta orden se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.8.^a, 11.^a y 13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta orden ministerial entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, a XX de XXXX de 2024

EL MINISTRO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA

Carlos Cuerpo Caballero