



2024-04-05

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

SOBRE LA NECESIDAD DE 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, EN RELACIÓN CON EL CRÉDITO PROMOTOR A LA VISTA DE NUEVAS FIGURAS URBANÍSTICAS Y EN RELACIÓN CON SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

La presente consulta tiene como objeto principal recabar la opinión de los agentes afectados sobre la necesidad de 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.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, 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 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. Ha sido modificada en varias ocasiones, a través de la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, la orden EHA 564/2008, de 28 de febrero, la Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, y el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

Diversas circunstancias aconsejan estudiar la necesidad de modificar puntualmente la orden para acomodar algunos aspectos que han surgido desde sus últimas modificaciones. Cabe hacer referencia, en primer lugar, a la dinámica regulatoria en materia de licencias urbanísticas por parte de diversos ayuntamientos que, con la finalidad de agilizar la gestión urbanística, crea nuevas figuras cuyo encaje en la definición de “licencia de obras” recogida en la orden ha suscitado dudas interpretativas entre los distintos agentes implicados, resultando pertinente abordar el encaje de estas figuras a efectos de tasación. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta el auge de las nuevas técnicas constructivas, lo que se conoce como “industrialización de la construcción”, de forma que elementos cada vez más importantes de las edificaciones se fabrican de manera industrial, fuera del sitio de la construcción, trasladándose e integrándose a la obra en un momento avanzado de la construcción. En tercer lugar, deben tomarse en consideración los factores de sostenibilidad, cada vez más importantes en todo tipo de industrias y, en particular, en la edificación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la presente consulta tiene como objetivo recabar, directamente o a través de organizaciones representativas, la opinión de las personas y entidades potencialmente afectadas sobre los siguientes aspectos de la futura norma señalada:

- ✓ Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- ✓ La necesidad y oportunidad de su aprobación.



2024-04-05

- ✓ Los objetivos de la norma.
- ✓ Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los interesados pueden realizar observaciones y comentarios en relación no sólo sobre cuestiones expresamente planteadas en la presente consulta, sino sobre cualesquiera otras que consideren relevantes en relación con las cuestiones planteadas.

a) Descripción de la propuesta. Antecedentes.

Diversos ayuntamientos se encuentran en proceso creación de nuevas figuras de licencias urbanísticas con la finalidad de agilizar la gestión urbanística. Se trata por lo general de licencias constituidas como un acto administrativo previsto para los casos de obras de nueva planta, sustitución y/o reconstrucción total y que, sin perjuicio de la necesidad de obtención ulterior de la licencia urbanística propiamente dicha, permite iniciar la ejecución de las obras en los parámetros esenciales tras la comprobación y validación de los requisitos básicos o esenciales.

El tratamiento de este tipo de licencias a efectos 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, ha suscitado dudas interpretativas entre los distintos agentes implicados. En particular se ha planteado si dicha licencia puede considerarse como una licencia de obra plena a los efectos del artículo 8.2.b) de la orden.

La gestión urbanística es una competencia de ámbito local en virtud del artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que se define en el marco de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo de las comunidades autónomas, teniendo ésta una estrecha relación con otras normas de competencia estatal amparadas por los títulos 6º, 8º, 11º y 13º del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación mercantil e hipotecaria, las bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

Respetando plenamente las competencias autonómicas y locales en materia urbanística, se considera importante aclarar en la Orden las características de las nuevas licencias urbanísticas (que pueden ser distintas en cada administración local) que permitan considerarlas como una licencia de obra a los efectos del artículo 8.2.b) de la orden y para las finalidades previstas en la misma.

Adicionalmente, existen otras cuestiones que están teniendo un impacto relevante en el sector de la construcción y sobre las que conviene valorar el grado de adecuación de la Orden, como las nuevas tendencias en el sector de la construcción (en particular, el auge de la industrialización de la construcción, con elementos cada vez más importantes de las edificaciones fabricados fuera del sitio de la construcción e integrándose a la obra en un momento avanzado de la construcción) o la toma en consideración de los factores de sostenibilidad, cada vez más importantes en todo tipo de industrias y, en particular, en la edificación.

b) Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.

Las nuevas licencias urbanísticas de carácter esencial son una novedad regulatoria no contemplada explícitamente en el marco de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. En tanto que el tenor literal de dicha orden puede dar lugar a distintas interpretaciones sobre su consideración como licencias urbanísticas plenas -licencias de obras- a efectos de la tasación, se hace preciso encontrar un correcto



2024-04-05

acomodo a estos nuevos instrumentos que promueva una mayor seguridad jurídica, poniendo en la balanza cada uno de los intereses públicos en presencia. Así, por un lado, estas licencias pueden flexibilizar y facilitar la ejecución de la promoción inmobiliaria en tanto en cuanto el tiempo necesario para la comprobación de los requisitos esenciales y su aprobación es inferior al de la licencia de obra propiamente dicha. Esta reducción de tiempos de ejecución puede suponer una reducción del coste para los promotores y agilizar la gestión urbanística, contribuyendo entre otros objetivos a acelerar el incremento de la oferta de vivienda. Por otro lado, resulta conveniente estudiar las implicaciones de estas licencias sobre el crédito promotor y su disposición. Tal y como puso de manifiesto la crisis iniciada en 2008, una diligente y prudente valoración de los activos inmobiliarios es vital para la correcta cobertura de riesgos por parte de las entidades de crédito y, por tanto, coadyuva a la estabilidad y solidez del sistema financiero. Una mayor laxitud o una aproximación más estricta puede tener incidencia sobre la calidad de los balances de las entidades de crédito y, en último término, sobre la estabilidad financiera. Por tanto, existen en relación con la regulación en materia de licencias urbanísticas diferentes intereses públicos a tener en cuenta.

Adicionalmente, resulta conveniente estudiar el grado de adecuación de la orden a las nuevas técnicas constructivas (en particular en vista del auge de los sistemas de construcción industrializada) y al impulso que los criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética están ganando en todos los ámbitos de la actividad económica, y en particular en la edificación.

c) Necesidad y oportunidad de su aprobación.

Desde 2022, algunos municipios de relevancia han venido creando licencias simplificadas o esenciales, y se espera una proliferación de instrumentos análogos por parte de otros municipios. El encaje de estas nuevas figuras en la definición de "licencia de obras" recogida en la orden ha suscitado dudas interpretativas entre los distintos agentes implicados. Por lo que, de cara a facilitar su encaje y asegurar que sean válidas a efectos de tasación, resulta necesario iniciar el proyecto de modificación de dicha orden mediante esta consulta pública previa de conformidad con el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

d) Objetivos de la norma.

Por un lado, a la vista del contenido de los apartados anteriores, el objetivo principal del potencial proyecto de modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, es encontrar acomodo a las nuevas licencias urbanísticas que puedan crearse en diversos ayuntamientos.

Por otro lado, en tanto se abre la posibilidad de modificar la citada orden, se considera también conveniente recabar la opinión de los agentes afectados en relación con la toma en consideración de tendencias y cambios que están teniendo un impacto relevante en el sector de la construcción, tales como el auge de los sistemas de construcción industrializada y la toma en consideración de criterios de sostenibilidad.

e) Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Podría no modificarse la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. No obstante, ello implicaría mantener



2024-04-05

dudas interpretativas sobre el grado de adecuación de las nuevas figuras de licencias urbanísticas en la actual redacción de la orden, tal y como se ha expuesto anteriormente, así como imposibilidad de estudiar posibles vías para tomar en consideración las tendencias y cambios en el sector de la construcción en aspectos tales como la industrialización y la sostenibilidad.

1. Nuevas figuras de licencias urbanísticas.

A raíz de las nuevas figuras de licencias urbanísticas, se plantea cuál debe ser el tratamiento de la licencia simplificada o esencial o de otras figuras de carácter análogo que pudieran poner en marcha distintas administraciones locales, a efectos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Se plantea en particular, la necesidad de confirmar que estas licencias de carácter esencial son suficientes a los efectos del cumplimiento con las obligaciones documentales previstas en el artículo 8.2.b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, en relación con las tasaciones relativas a los edificios en construcción o rehabilitación, o si la ausencia de la licencia urbanística completa debería considerarse falta de documentación esencial y dar, por tanto, lugar a la sujeción de la tasación a un condicionante de conformidad con el artículo 10.1 d) de dicha orden.

Si se considera que es conveniente admitir estas licencias a los efectos del artículo 8.2.b), es necesario determinar cuáles deben ser los criterios mínimos que deben cumplir a tal efecto, toda vez que el grado de madurez y estabilidad de las citadas licencias es relevante para que la tasación sea fiable para las entidades de crédito y el supervisor.

Del mismo modo, si se consideran suficientes estas licencias, es necesario determinar si el hecho de que deba obtenerse, en un momento posterior, una licencia urbanística completa recomienda la emisión de una advertencia en cumplimiento del artículo 11.c) de citada orden.

1.1 ¿Puede admitirse una licencia de carácter esencial – en la que queden pendientes elementos no esenciales sujetos a una comprobación posterior - a los efectos del artículo 8.2.b) 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? ¿O debe exigirse una licencia urbanística completa – licencia de obras definitiva- a estos efectos?

1.2 ¿Qué ventajas y oportunidades genera la admisión de estas licencias, y qué tipo de riesgos deberían ser advertidos en su consideración?

1.3 ¿Qué características debería tener una de estas licencias para no dar lugar a la inclusión de un condicionante en la tasación conforme al art. 10.1.e) de la orden?

1.4 ¿Es relevante el contenido material de estas licencias a los efectos de la concesión de crédito promotor con garantía hipotecaria? ¿En su caso, qué elementos del proyecto o de la actuación debería evaluar como mínimo una licencia de carácter esencial para que las entidades de crédito estuvieran dispuestas a conceder crédito promotor con garantía hipotecaria sobre esa base?

1.5 ¿La aportación de una licencia urbanística de carácter esencial debería constituir en todo caso un supuesto de advertencia de conformidad con el artículo 11.c) de la orden?



2024-04-05

1.6 ¿Qué características debería tener una licencia urbanística de carácter esencial para dar lugar a una tasación sin advertencias?

2. Industrialización de la construcción.

Se considera conveniente estudiar el grado de adecuación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, a nuevas técnicas en el sector de la construcción, en particular en vista del auge de los sistemas de construcción industrializada.

2.1 ¿Se han identificado obstáculos en la actual Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para tener en cuenta nuevas tendencias del sector de la construcción, incluidos sistemas constructivos industrializados o por módulos en una tasación? ¿Cuáles? En ese caso, ¿Qué elementos de la norma sería necesario, a su juicio, modificar? ¿Qué criterios sería necesario desarrollar para estos sistemas?

2.2 ¿Se han identificado obstáculos en alguna otra norma y qué elementos sería necesario, a su juicio, modificar y en qué sentido?

2.3 ¿Cuáles podrían ser las implicaciones sobre la concesión de crédito y la disposición del crédito concedido?

3. Criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.

Fruto del consenso generalizado de la comunidad científica sobre el impacto sin precedentes que el actual modelo de desarrollo ha tenido sobre el sistema climático, la Unión Europea ha establecido, en el marco del Acuerdo de París, el objetivo de alcanzar la neutralidad climática en 2050, una economía con cero emisiones netas de gases de efecto invernadero.

El sector de la edificación es clave para la consecución del objetivo ya que representa, a nivel europeo, el 40 % del consumo final de energía en la Unión y el 36 % de sus emisiones de gases de efecto invernadero, y más del 75 % de los edificios de la Unión siguen sin ser eficientes desde el punto de vista energético.

La transformación del sector de la edificación pasa necesariamente por la concienciación de la población sobre las características de sus edificios desde el punto de vista de la sostenibilidad.

3.1 ¿Qué papel deberían jugar los criterios de sostenibilidad en la valoración? ¿Es necesario algún cambio en la Orden para incorporarlos?

3.2 ¿Qué objetivos de sostenibilidad se consideran más relevantes y cómo deberían aplicarse?



2024-04-05

3.3 ¿Cuál sería el impacto esperado en las tasaciones?

4. Cuestiones adicionales.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, es la norma técnica de referencia en materia de cálculo de valor de tasación de bienes inmuebles. De esta forma, cubre más aspectos que los específicamente tratados en los bloques anteriores de esta consulta pública y que, a la vista de la dinámica del mercado inmobiliario y de la tecnificación de la actividad de la tasación, podrían ser objeto de adaptación y mejora.

4. 1 ¿Qué otros aspectos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, podrían ser ajustados? ¿En qué sentido?

Plazo de duración de la consulta pública: Hasta el 26 de abril de 2024.

Dirección de correo electrónico donde dirigir las observaciones: audiencia@economia.gob.es