

Grupo
Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

Resumen de Principales Cambios de la Orden ECO 805/2003

Para la elaboración de tasaciones en el ámbito hipotecario

El pasado 12 de junio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la **Orden ECM/599/2025, de 10 de junio**, que modifica la **Orden ECO 805/2003**, normativa de referencia para la elaboración de tasaciones en el ámbito hipotecario.

Los cambios introducidos por esta nueva orden entrarán en vigor el **12 de agosto de 2025**,

Entre las principales modificaciones con destacan:

- **Incorporación del nuevo “principio de sostenibilidad”** como criterio de valoración.
- **Obligatoriedad de incluir en las tasaciones**, cuando exista, el **Certificado de Eficiencia Energética** del inmueble junto con su correspondiente **Etiqueta energética**.
- **Introducción de la figura de “licencia básica” o “de carácter esencial”** para la valoración de inmuebles en construcción.
- **Modelos Automatizados de Valoración (AVM)**. Inclusión de normas de uso, metodologías y control.

A continuación, presentamos un cuadro de evaluación de potenciales impactos operativos y técnico-conceptuales y acciones a desarrollar..

	Sentido de la modificación	Impacto operativo	Impacto técnico-conceptual	Acciones a Desarrollar
01	<p>Principios de valoración (Art. 3).</p> <p>Se introduce un nuevo principio de sostenibilidad, que obliga a tomar en consideración, cuando sean relevantes, factores medioambientales y climáticos en el cálculo del valor del inmueble.</p>	A	M	<ul style="list-style-type: none"> Incorporación de un Anexo de Sostenibilidad en todas las tasaciones ECO. Éste informará sobre un conjunto de indicadores de riesgo climático y medioambiental, pendientes de consensuar en la AEV.
02	<p>Medición y valoración de superficies (Art. 4, Art. 5 y Art. 71).</p> <p>Se redefine el concepto de superficie útil, excluyendo de la misma cualquier tipo de espacio exterior, para alinear su definición con la de Estándares Internacionales. Se elimina la obligación sistemática de valorar de forma independiente los espacios exteriores que superen el 15% de la superficie total del inmueble. Se obliga a que el informe presente una tabla desglosada de las distintas superficies de un inmueble (interiores, exteriores, comunes, etc.). Se solicita justificar explícitamente por qué se emplea para valorar una base de superficie distinta a la útil comprobada.</p>	A	A	<ul style="list-style-type: none"> Se excluirá de la superficie adoptada a efectos de cálculo de los valores técnicos cualquier superficie exterior a disposición del inmueble. Dichas superficies se informarán y valorarán de forma independiente en el informe. Se justificará la adopción de la superficie Construida con Comunes.
03	<p>Documentación requerida (Art. 8).</p> <p>Se suprime la posibilidad de considerar fotocopias de libros de registro y escrituras como documentación registral válida. Se incluye la obligación de incorporar a la tasación el CEE registrado del inmueble o del edificio. Se incorpora la posibilidad de valorar en hipótesis de edificio terminado si se ha dispuesto de licencia básica, siempre y cuando ésta autorice la ejecución de al menos un 60% del PEM y, además, se haya declarado e inscrito la obra nueva en construcción.</p>	M	B	<ul style="list-style-type: none"> Se incorporará la obligación de solicitar e incluir el CEE registrado (con etiqueta) en la tasación, cuando exista. En caso de no disponerse del mismo, se generará una Observación en el informe. Se incorporará la posibilidad de valorar con Licencia “básica”.
04	<p>Condicionantes y advertencias (Art. 10 y Art. 11).</p> <p>Se aclara la necesidad de contar con proyecto visado para valorar inmuebles en construcción sin condicionantes. Se aclaran también las cautelas aplicables en los distintos casos de ausencia de documentación catastral. Se establece la necesidad de uso de advertencia cuando se haya valorado un inmueble en construcción al amparo de una licencia básica.</p>	B	B	<ul style="list-style-type: none"> Se incorporará en el Estándar de Condicionantes y Advertencias de la AEV una cautela por utilización de licencia “básica”. El resto de las cuestiones no requieren acciones adicionales.

	Sentido de la modificación	Impacto operativo	Impacto técnico-conceptual	Acciones a Desarrollar
05	<p>Aplicabilidad del Ajuste Hipotecario (Art. 12).</p> <p>Se modifican las premisas de aplicabilidad del coeficiente de ajuste hipotecario (cuando se estime alta probabilidad de caída significativa en los siguientes 18 meses).</p>	M	B	<ul style="list-style-type: none"> Se modificará la redacción de la cautela correspondiente, y se revisarán, en lo que resulte preciso, los procedimientos y modelos internos de detección de riesgos de caídas de precios.
06	<p>Modelos automatizados de valoración (Nuevo Art. 15 bis).</p> <p>Se regulan las condiciones bajo las cuales se pueden usar modelos automatizados, las exigencias metodológicas y de control básicas para su aplicación y las competencias de supervisión del Banco de España sobre su desarrollo y uso.</p>	A	B	<ul style="list-style-type: none"> Se evaluará desde la AEV la posibilidad de consensuar cuáles son los mercados considerados “activos en transacciones” en los que resulta aceptable emplear AVM.
07	<p>Cálculo por comparación (Art. 22).</p> <p>Se incluye la obligación de acreditar las fuentes de donde se han extraído las características de los comparables empleados. Se incorporan obligaciones de justificar de manera más detallada las premisas y procedimientos de homogeneización de testigos.</p>	B	A	<ul style="list-style-type: none"> No son necesarias en ST, al cumplir nuestros procedimientos internos con estas obligaciones.
08	<p>Formato del informe de tasación (Art. 64, 65, 75).</p> <p>Se establece la obligatoriedad de que todas las firmas del informe (sociedad y profesional) sean electrónicas. Se añade un último capítulo (índice) a la estructura mínima del informe de tasación. Se amplían las obligaciones de transparencia en relación con la información de los testigos reflejada en los informes, incluyendo como datos obligatorios la referencia catastral, sus distintas superficies, la fuente de dichas superficies y los criterios del análisis seguido para determinar el precio del testigo a partir del precio ofertado.</p>	B	A	<ul style="list-style-type: none"> Se modificará la ubicación del actual índice del informe, y se ajustará su contenido. Se incluirá en los testigos la obligatoriedad de aportación de Referencia Catastral y de la Superficie Construida sin ZZCC. El resto de las obligaciones no requieren acciones adicionales en ST.

	Sentido de la modificación	Impacto operativo	Impacto técnico-conceptual	Acciones a Desarrollar
09	<p>Especificidades para fondos de pensiones (Art. 89).</p> <p>Se modifican las premisas de aplicabilidad del coeficiente de ajuste hipotecario (cuando se estime alta probabilidad de caída significativa en los siguientes 18 meses).</p>	B	N	<ul style="list-style-type: none"> No son necesarias.
10	<p>Facultades normativas (Disp. Final 1ª).</p> <p>Se habilita a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para desarrollar reglamentariamente la aplicación de la norma según su ámbito.</p>	N	N	<ul style="list-style-type: none"> No son necesarias.
11	<p>Otras aclaraciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se actualizan referencias normativas en el ámbito de aplicación (Art. 2). Se armoniza a 2 años el plazo máximo para actualización de una tasación, con independencia de su finalidad (Art. 4). Se actualizan referencias normativas en relación con la determinación de flujos de caja operativos (Art. 27). Se aclara la redacción del texto en relación con la determinación del tipo de actualización (Art. 38). Se actualizan referencias normativas en relación con la valoración del usufructo y nuda propiedad (Art. 56). Se actualizan referencias normativas sobre la aplicación del principio de prudencia en relación con la posibilidad expropiatoria (Disp. Ad. 7ª). 	B	N	<ul style="list-style-type: none"> Se actualizarán las redacciones de los textos relevantes que figuren en los informes.

Grupo Sociedad de Tasación

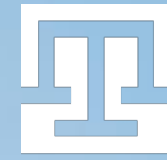


DIRECCIÓN

Calle Príncipe de Vergara, nº43. 28001 (Madrid)

TELÉFONO

914 36 02 00



Grupo
Sociedad de Tasación

Valoración, Consultoría y Tecnología