

Análisis del borrador de la Orden Ministerial 805/2003. *Certidumbres e incertidumbres*



Tras un periodo de consultas públicas a entidades financieras, sociedades de tasación, promotores y constructores, entre otros, el pasado viernes 6 de septiembre se publicó el borrador de modificaciones de la Orden 805/2003, que 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.

En primer lugar, eran esperadas por el sector promotor y constructor directrices en cuanto a la incorporación de metodologías y criterios de valoración bajo esta norma de proyectos de construcción industrializada, en los que gran parte del avance de los mismos se desarrolla en fábricas en lugar de obra. Analizado el contenido y novedades del borrador, no hay mención alguna a este respecto.

Por otro lado, siguiendo con el análisis del borrador, hay una serie de novedades importantes que afectan a las sociedades de tasación en el proceso de comprobaciones y cálculos necesarios en la realización de las valoraciones, y de las que será necesaria de su concreción en la publicación definitiva de la orden ministerial. Las aclaraciones normativas se centran en los siguientes puntos:

- Es necesario delimitar dentro de las valoraciones el alcance del impacto de las afecciones ambientales y riesgos climáticos por los que pudiera verse afectado el inmueble a valorar.
- No queda especificado qué documentos se considerarán como título habilitante válido al aportarse como licencia esencial de edificación en la valoración de un proyecto en construcción.
- El desarrollo en profundidad de la determinación de superficies computables y justificación de la adoptada dentro de las valoraciones debe quedar totalmente definido.
- Se deben concretar las finalidades y tipologías de inmuebles para las que será imprescindible la aportación del Certificado de Eficiencia Energética al realizar la tasación.

Desde **Andersen** seguiremos haciendo un continuo análisis y seguimiento a las posibles alegaciones al borrador y publicación definitiva de este con el objetivo de seguir prestando el mejor asesoramiento y servicio a nuestros clientes.

Para más información puede contactar con:



Daniel Anquela
Of Counsel
daniel.anquela@es.Andersen.com