



S 34901 - 2012

31/10/2012 11:56

Dpto. de Análisis Estratégico

N.Rf:00000152/2012

D^a Mercedes Núñez Fernandez
INMOSEGUROS TASACIÓN S.A.
Pedro Muñoz Seca 4
28001 - Madrid

Se ha recibido consulta de Inmoseguros Tasación S.A. con relación al criterio interpretativo del artículo 46 de la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, 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. En particular se solicita aclaración sobre el criterio de valoración aplicable a los inmuebles arrendados. En contestación a su consulta se le comunica lo siguiente:

PRIMERO: La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones es competente para resolver esta consulta en la medida en que se trata de un criterio interpretativo de la valoración de edificios y elementos de edificios con alguna de las finalidades siguientes (artículo 2.b) y 2.d) de la Orden EHA/3011/2007):

b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

SEGUNDO: De acuerdo con el mencionado artículo 46.1.b) de la Orden EHA/3011/2007, en el caso de inmuebles terminados que estén arrendados se establece lo siguiente:

b) En los inmuebles arrendados, el valor por actualización calculado según el procedimiento previsto en el art. 29. El valor de tasación así hallado no podrá superar el valor por comparación del inmueble en el supuesto de que estuviera libre de inquilinos.

Cuando no puedan calcularse los valores citados, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto del inmueble.

Es decir, deberá calcularse el menor de: el valor por actualización y el valor por comparación ajustado, y cuando alguno de ellos no pueda calcularse se aplicará el máximo del valor de reemplazamiento neto del inmueble. En consecuencia, el valor de reemplazamiento neto es siempre una referencia máxima para todos aquellos supuestos en los que no es posible calcular alguno de los otros dos valores



mencionados, por lo que resulta que en todo caso para valorar un inmueble arrendado habrá que calcular dos valores:

- O bien, el menor de el valor por actualización y el valor por comparación ajustado,
- O bien, el que exista (valor por actualización o valor por comparación ajustado, en la práctica lo normal es que no se pueda calcular el segundo de ellos) con el máximo del valor de reemplazamiento neto del inmueble.

En ningún caso el artículo 46 hace referencia a que hayan de aplicarse diferentes criterios valorativos en caso de que se estén tasando viviendas arrendadas o bien edificios terminados arrendados con otras finalidades. Lo anterior es lógico puesto que la referencia máxima ha de existir para todos los casos y no sólo para el caso de las viviendas alquiladas, dada la finalidad prudencial de una norma como la que se está analizando y que, en general, en el caso de las viviendas es difícil encontrar casos reales en el que el valor por comparación no se pueda calcular, circunstancia mucho más frecuente en otros tipos de edificios como hospitales, escuelas, tanatorios...

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

Madrid, 30 de octubre de 2012
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MERCADO DE SEGUROS

Laura Pilar Duque Santamaría