

Principales Diferencias entre la Nueva Orden ECM/599/2025 frente a la Orden ECO 805/2003

La realidad inmobiliaria, las exigencias medioambientales y el avance de la digitalización han hecho necesaria una actualización de la Orden ECO 805/2003. En este documento se desarrolla un análisis detallado de las *principales diferencias entre la nueva Orden ECM/599/2025 y la Orden ECO 805/2003, explicando cómo afecta a nivel técnico en un informe de tasación.*

Con la publicación en el BOE de la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, se introducen cambios técnicos significativos que *afectan directamente a la estructura, el contenido y la forma en que deben elaborarse los informes de tasación.*

Mayor detalle en la información técnica del inmueble

Uno de los principales cambios es la obligación de *justificar con mayor precisión las superficies de los inmuebles.*

Mientras que en la ECO 805/2003 bastaba con incluir la superficie construida y útil, ahora la nueva normativa exige:

- Indicar la fuente de medición (catastro, registro o medición directa).
- Aclarar discrepancias entre distintas fuentes.
- Reflejar en el informe las limitaciones físicas detectadas (por ejemplo, medianerías, servidumbres, retranqueos).

Esto aporta mayor fiabilidad al informe y evita interpretaciones ambiguas.

Transparencia reforzada en la exposición del informe

La ECO 805/2003 ya establecía una estructura mínima del informe. Sin embargo, con la ECM/599/2025 se añaden nuevas exigencias, como:

- *Inclusión obligatoria de un índice al inicio del documento* para facilitar la localización de apartados.
- Resumen ejecutivo con las *conclusiones más relevantes de la tasación.*
- *Mayor claridad en los criterios empleados para la elección de testigos comparables* en el método de comparación.
- *Necesidad de justificar de forma expresa las correcciones aplicadas en cada método de valoración.*

Incorporación de criterios medioambientales

La nueva normativa introduce de manera explícita la obligación de *considerar aspectos medioambientales* que influyan en el valor del inmueble.

Esto significa que los informes deben reflejar, entre otros:

- La *calificación energética* de la vivienda o edificio.

- La *posible existencia de riesgos medioambientales* en su entorno.
- El *impacto de la eficiencia energética* en la durabilidad y rentabilidad futura del inmueble.

Este cambio responde a la integración de políticas europeas de sostenibilidad en el mercado inmobiliario.

Digitalización y firma electrónica

Mientras que la ECO 805/2003 no regulaba expresamente el formato digital, la nueva Orden ECM/599/2025 exige:

- La posibilidad de *generar informes en formato electrónico con plenas garantías jurídicas*.
- La utilización de *firma electrónica* reconocida por parte del técnico responsable.
- La trazabilidad documental mediante sistemas digitales de control.

Esto permite agilizar los trámites, garantizar la autenticidad del informe y reducir el riesgo de manipulación.

Autorizaciones urbanísticas previas

Otro cambio técnico relevante es la incorporación de criterios específicos sobre las *autorizaciones administrativas previas a las licencias urbanísticas*.

El informe deberá reflejar si el inmueble dispone de dichas autorizaciones, y en caso afirmativo, se valorará conforme a lo autorizado, incluso si la licencia de obra aún no se ha emitido.

La ECO 805/2003 no contemplaba de manera tan detallada esta situación, lo que generaba incertidumbre en proyectos en curso.

Supervisión y control

La disposición final primera de la ECO 805/2003 ha sido modificada para reforzar la supervisión por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Ahora *se exige que los informes destinados a fines aseguradores, reaseguradores o de fondos de pensiones cumplan requisitos técnicos adicionales y estén sujetos a un mayor control administrativo*.

Resumen de las principales diferencias

- **ECO 805/2003:**

Enfoque en criterios básicos de valoración, estructura mínima del informe y validez financiera.

- **ECM/599/2025:**

Aporta mayor precisión técnica, transparencia, sostenibilidad, digitalización y supervisión reforzada.

Comparativa técnica: ECO 805/2003 vs. ECM/599/2025

Aspecto técnico	Orden ECO 805/2003	Orden ECM/599/2025 (modificación)
Superficies y mediciones:	Se incluían superficie construida y útil.	Obligación de justificar fuente de medición (catastro, registro, medición directa) y aclarar discrepancias.
Estructura del informe:	Se establecía un esquema básico de apartados.	Debe incluir índice inicial, resumen ejecutivo y justificación detallada de métodos y correcciones.
Aspectos medioambientales:	No se contemplaban de forma explícita.	Se incorporan factores como calificación energética, riesgos medioambientales y sostenibilidad.
Formato digital y firma:	No regulado específicamente.	Informes en formato electrónico con firma digital reconocida y trazabilidad documental.
Autorizaciones urbanísticas previas:	Mención genérica a licencias.	Se regulan autorizaciones previas y su impacto en la valoración del inmueble.
Supervisión administrativa:	Competencia básica del Banco de España.	Refuerzo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para supervisión en aseguradoras y fondos.
Criterios de transparencia:	Metodología descrita sin exigencias adicionales.	Mayor claridad: se debe justificar elección de testigos comparables y correcciones aplicadas.

Conclusión

La Orden ECM/599/2025 supone un avance significativo respecto a la ECO 805/2003. *Los informes de tasación no sólo deberán ser más detallados y transparentes, sino que también integrarán factores medioambientales y herramientas digitales que hasta ahora no tenían un papel regulado.*

Para un particular o una entidad que requiera una valoración, significa contar con informes más claros, fiables y adaptados a la realidad del mercado actual. Y para los profesionales, supone el reto de actualizar procedimientos, invertir en digitalización y adaptarse a las nuevas exigencias normativas.