



Información de Actualidad

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

ORDEN ECM/599/2025, NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

La nueva Orden ECM/599/2025 moderniza las normas de tasación en España (Orden ECO/805/2003), incorporando sostenibilidad, trazabilidad y métodos digitales. Refuerza criterios técnicos y transparencia, exigiendo una adaptación inmediata del sector

Siguiendo la línea de anteriores comunicaciones, nos ponemos en contacto con vosotros a fin de poner en vuestro conocimiento, que el pasado 12-06-2025 fue publicada en el BOE nº 141 la **Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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.**

Tras 22 años de aplicación de la Orden ECO/805/2003, el marco técnico de la tasación necesitaba alinearse con los retos de **sostenibilidad, digitalización y transparencia** que ya marcan el pulso del sector inmobiliario y financiero.

Esta nueva Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, responde a esa necesidad: **actualiza criterios urbanísticos, introduce un nuevo principio de sostenibilidad en la valoración de las edificaciones, dirigido a incluir factores medioambientales y climáticos en la valoración del inmueble, entre otros, el «Certificado de Eficiencia Energética», en línea con las expectativas supervisoras del Banco Central Europeo, garantizando valoraciones más rigurosas y comparables.**

El resultado es un marco normativo más ágil y sólido que protege tanto a entidades financieras como a promotores, inversores y usuarios finales, y que exige a los profesionales del sector una rápida adaptación técnica.

Claves de la nueva Orden ECM/599/2025 que actualiza la normativa de tasación inmobiliaria:

Nueva figura de «licencia esencial» para valorar obras en construcción

Se habilita como documento urbanístico válido para la valoración de un inmueble en construcción, una autorización municipal previa a la licencia de obra que agilizará la financiación en promociones en sus fases iniciales siempre que:

- Permita iniciar la obra, sin perjuicio de que tengan que tener posteriormente licencia de obra.
- Abarque una parte «sustancial» (se toma el PEM como referencia).
- Vaya acompañada de declaración de obra nueva inscrita registralmente.

Principio de sostenibilidad incorporado al art. 3

El nuevo principio de sostenibilidad **inserta de forma expresa en el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003 la obligación de que el tasador considere, siempre que el mercado los valore, los atributos medioambientales que inciden en el precio del inmueble.** Con ello, factores como la eficiencia energética, la resiliencia frente a inundaciones o incendios, la huella de carbono de los materiales y los riesgos físicos o de transición climática pasan a integrarse en la selección de testigos y en la homogeneización de ajustes. La norma conecta así la metodología española con la expectativa 8.3 de la Guía del BCE, que exige a las entidades financieras internalizar los riesgos ambientales en la determinación del valor de las garantías.

Obligatoriedad del Certificado de Eficiencia Energética (CEE)

Además, **obliga a documentar el Certificado de Eficiencia Energética en cada expediente**, de modo que el tasador disponga de información verificable sobre la demanda energética y las emisiones asociadas. Este enfoque deja claro que la sostenibilidad puede impactar tanto al alza (edificios «verdes») como a la baja (activos expuestos a obsolescencia por regulación), de acuerdo con el principio de prudencia. Con todo ello, **la valoración deja de ser un mero cálculo estático y se convierte en una herramienta para anticipar la evolución del valor en escenarios de transición ecológica.**

- *Edificios terminados: **CEE inscrito.***
- *Obra nueva/en construcción: **CEE + justificante de solicitud de inscripción.***
- *La tasadora no expide el CEE, pero debe integrarlo en el expediente.*

Plazo único para la «actualización» de tasaciones: 2 años

Se elimina la excepción de 3 años para aseguradoras y reaseguradoras: **ahora todas las finalidades financieras comparten un límite de 24 meses.**

Refuerzo de la formalidad y trazabilidad del informe

- ***Índice obligatorio al inicio** para facilitar la localización de secciones y anexos.*
- *La **firma electrónica avanzada de todos los intervinientes** (tasador, revisor y técnicos colaboradores) que preserve la integridad del documento.*
- *Se **elimina la posibilidad de utilizar una fotocopia del libro de registro de la propiedad**, para garantizar que se recoge la realidad actualizada de la finca registral.*

Estas medidas aumentan la transparencia, facilitan el seguimiento interno y reducen significativamente el riesgo operativo para entidades financieras y auditores.

Superficies: cambios de criterio

La modificación de la Orden ECO introduce cambios relevantes en la forma de calcular y justificar las superficies en las valoraciones inmobiliarias. Uno de los más significativos es que **ya no se considera superficie útil la ocupada por espacios exteriores, como terrazas, aunque sean de uso privativo.** Esto supone un cambio importante respecto a la práctica anterior, donde en muchos casos sí se incluían parcial o totalmente.

Otro punto clave es que **se prioriza el uso de la superficie útil como base para la valoración**, dejando atrás la habitual referencia a la superficie construida con comunes. Si se opta por una superficie distinta, deberá justificarse de forma expresa. Además, **se exige valorar por separado los espacios con características diferenciadas, como garajes o trasteros**, aportando una tabla detallada que desglose todas las superficies incluidas. Estos ajustes buscan mayor precisión, transparencia y coherencia en los informes de valoración.

Testigos: transparencia reforzada

En cuanto al uso de testigos en la tasación, se busca que el tasador pueda identificar las fuentes utilizadas, mencionando dicho objetivo de forma expresa en el artículo sobre el cálculo del valor por comparación y explicitando que debe indicarse cuál es la fuente de cada testigo; y se deberá justificar la ponderación de los testigos usada por la sociedad en la valoración.

Método de valoración por comparación

En el método de valoración por comparación, se establece que **se debe indicar si se ha homogeneizado el «valor unitario» o el «valor total» del inmueble**.

Advertencia específica y aplicación Coeficiente Hipotecario

La **«probabilidad elevada de reducción significativa» se extiende ahora a los 18 meses posteriores a la caducidad** (antes, un año desde la fecha de tasación) y se elimina el requisito de que la caída dure 3 años.

Métodos de valoración automatizados (AVM)

Se incluyen **reglas fundamentales para la valoración mediante métodos automatizados**, cuyo uso se prevé en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, (art. 44 bis) para el caso de la actualización del valor de las garantías inmobiliarias. Con ello, se pretende establecer un marco para el uso de estos métodos, que se desarrollará mediante circular por parte del Banco de España.

Entrada en vigor

Tras su publicación en el BOE, la entrada en vigor: **12 de agosto de 2025**.

Dada la extensión de la Orden, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/06/12/pdfs/BOE-A-2025-11815.pdf>