

# Diez claves de la nueva Orden ECM/599/2025 que actualiza la normativa de tasación inmobiliaria

Fuente: Gesvalt

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

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.

La Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, responde a esa necesidad: actualiza criterios urbanísticos, introduce el principio de sostenibilidad y refuerza la trazabilidad documental, garantizando valoraciones más rigurosas y comparables.

Con ella, las tasaciones incorporan ahora factores ambientales, certificación energética y reglas para métodos automatizados, situando a España en línea con los estándares europeos más recientes.

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.

## 1. 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.

## 2. 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.

### 3. 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.

### 4. 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

### 5. 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.
- *Prohibido sustituir la nota simple por fotocopia del Libro Registro* para garantizar siempre la fuente oficial.

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

### 6. 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.

### 7. Testigos: transparencia reforzada

El tasador o bien la sociedad de tasación deberá *acreditar las fuentes de información de los inmuebles comparables y garantizar la trazabilidad y consistencia de sus características relevantes*. Será obligatorio justificar las variables utilizadas para homogeneizar los valores, así como la metodología y métricas empleadas para calcular los coeficientes de ajuste. También se deberá explicar si la

homogeneización se aplica sobre el valor unitario o total, y por qué. En caso de utilizar ponderaciones entre testigos, su aplicación y valor deberán estar claramente justificadas. Si se emplea una superficie distinta a la útil comprobada, se deberá incluir un coeficiente corrector que compense esa diferencia.

## **8. 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.

## **9. Métodos de valoración automatizados (AVM)**

Se añaden reglas básicas para su empleo, conforme al art. 44 bis del RDL 24/2021. El desarrollo técnico se delega al Banco de España mediante circular.

## **10. Entrada en vigor**

Entró en vigor el 12 de agosto de 2025.