

ORDEN EHA/564/2008
por la que se modifica la
Orden ECO/805/2003
sobre Normas de Valoración de
Bienes Inmuebles
y de Determinados Derechos
para ciertas Finalidades Financieras.

Ministerio de Economía y Hacienda Jefatura del Estado

B.O.E.: 5-MAR-08

4204 ORDEN EHA/564/2008, DE 28 DE FEBRERO, 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

El objetivo de la presente modificación se encuentra en la valoración legal del suelo y su relación con las normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas finalidades financieras.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, establece unos criterios de valoración que son exclusivamente aplicables a los supuestos legalmente tasados, sin que tales criterios se apliquen a las finalidades recogidas en esta Orden. Sin embargo, puede existir un punto de conexión entre ambas normas si en el proceso de valoración se toma en consideración la posibilidad de que los suelos objeto de la misma pudieran ser eventualmente objeto de expropiación. Ello deriva de la exigencia del principio de prudencia enunciado en el artículo 3.1.f) de esta Orden. Razones de seguridad jurídica aconsejan clarificar la aplicación del principio de prudencia en relación con la posibilidad expropiatoria.

Esta Orden se dicta al amparo de las habilitaciones normativas recogidas en el artículo 37.4 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el artículo 57.1 del Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, y se adapta el régimen tributario de las instituciones de inversión colectiva; en el artículo 50.10 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre (según la redacción dada por el Real Decreto 239/2007, de 16 de febrero); y el artículo 75.2 del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones (aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero).

En su virtud, dispongo:

Artículo único. Modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se añade una disposición adicional séptima a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras con la siguiente redacción:

Disposición adicional séptima. *Aplicación del principio de prudencia en relación con la posibilidad expropiatoria.*

1. A los efectos de la aplicación del principio de prudencia a que se refiere el artículo 3.1.f), la posibilidad de expropiación forzosa de un inmueble sólo se considerará como uno de los escenarios o posibilidades de elección igualmente probables en los siguientes casos:
 - a) Cuando se haya iniciado el procedimiento de expropiación del inmueble.
 - b) Cuando se haya aprobado un instrumento de ordenación territorial o urbanística, plan o proyecto de cualquier tipo, que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos planes o proyectos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.
 - c) Cuando se haya declarado por la Administración competente, mediante resolución administrativa con audiencia de los interesados, el incumplimiento de los plazos o demás deberes inherentes al proceso de urbanización o de edificación del suelo y, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, ello pueda dar lugar a la expropiación del bien correspondiente.
 - d) Cuando a la fecha de la valoración se hubiese incoado expediente de incumplimiento de los plazos o demás deberes inherentes al proceso de urbanización o de edificación y, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, ello pueda dar lugar a la expropiación del bien correspondiente, pero no se hubiese dictado aún resolución administrativa.
2. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la valoración corresponderá a la menor entre la resultante de aplicar los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y los de esta Orden. En estos casos, se considerará que existe un supuesto de advertencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.c) de la presente Orden.
3. Cuando hayan vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización o de edificación del suelo:
 - a) Si no se ha incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento de dichos deberes, la valoración conforme a los criterios de esta Orden incluirá una advertencia que indique que, en caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justificarán de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
 - b) Si no se ha podido comprobar la existencia de procedimiento de declaración de incumplimiento de los deberes, la valoración quedará condicionada a que se acredite la inexistencia de dicho procedimiento, además de formular la advertencia a que se refiere la letra anterior.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de febrero de 2008
-El Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, Pedro Solbes Mira.