

Circular 4/1994, de 14 de diciembre de 1994, de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, sobre normas contables, obligaciones de información, determinación del valor liquidativo y coeficientes de inversión y operativos y actuaciones en las tasaciones de inmuebles de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria. (Modificada por la Circular 2/2008, de 26 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y por la Circular 6/2008 que entrará en vigor el 31 de diciembre de 2008).

"Esta refundición ha sido realizada por la CNMV por lo tanto, no tiene carácter oficial"

(B.O.E., de 28 de diciembre)

El correcto funcionamiento de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias hace conveniente el desarrollo de determinadas normas de carácter eminentemente técnico, que recojan las peculiaridades de su funcionamiento desde diversas perspectivas. En este sentido, la presente Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, viene a completar el marco regulador establecido para estas entidades.

Cabe citar la necesidad de regular unas normas contables y de valoración sectoriales, que fijen las bases para la existencia de una información comparable y transparente, elemento de gran relevancia para los inversores. En la misma dirección, resulta imprescindible la adaptación de los contenidos de los informes trimestrales a socios y partícipes, teniendo en cuenta los activos en los que materializan sus inversiones. El establecimiento de normas relativas al cálculo del valor liquidativo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, es un aspecto de singular importancia, toda vez que concreta los precios de suscripción y reembolso de sus participaciones, siendo en consecuencia determinante, tanto en las rentabilidades obtenidas por sus partícipes, como en la existencia de la imprescindible equidad entre ellos. Por otra parte, la adecuada supervisión de estas Instituciones, exige la regulación de unas normas claras y operativas respecto a la medición de los diversos coeficientes que deben respetar. Finalmente, la especial naturaleza de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias, hace necesario el desarrollo de ciertos aspectos relativos a los contenidos de sus certificados e informes de tasación.

Las normas contables incluidas en la presente Circular se circunscriben a aquellos aspectos para los que resulta indispensable el establecimiento de un régimen contable peculiar, poniendo especial énfasis en el tratamiento contable de las plusvalías y minusvalías de los inmuebles, el reconocimiento de gastos a distribuir en varios ejercicios, la activación de importes destinados a rehabilitaciones de inmuebles, la dotación de provisiones para insolvencias y las ventas de inmuebles.

Por su parte, los contenidos mínimos establecidos para los informes trimestrales se adaptan a la peculiar naturaleza de la inversión inmobiliaria. Al margen de incluir un detalle relativo a la inversión en inmuebles, se obliga a la inclusión de información referente al grado de ocupación de los activos, situación de morosidad, gastos de mantenimiento y resultados en ventas de inmuebles, entre otros aspectos.

Respecto a las partidas que deben considerarse a efectos del cálculo del valor liquidativo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, es destacable la exclusión, en relación a las - normas en vigor para Fondos de Inversión Mobiliaria, de determinados componentes marginales, debido a su escasa incidencia cuantitativa y al carácter de largo plazo que debe caracterizar la inversión en este tipo de entidades.

Los contenidos específicos de los informes y certificados de tasación realizados para Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias regulados en esta Circular, vienen a completar lo dispuesto en su legislación general, con la finalidad de perfeccionar el aprovechamiento de ambos documentos en las labores de supervisión que tiene encomendadas la Comisión Nacional del Mercado de Valores en relación a las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha sido habilitada por el artículo 10.3 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para el establecimiento de las reglas contables específicas de dichas Instituciones, así como las necesarias para el cálculo del valor liquidativo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria. Asimismo, en el artículo 8.3 de dicha Orden se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para establecer la forma y contenido de los informes trimestrales de estas entidades, atendiendo a las peculiaridades resultantes de su régimen de inversiones y funcionamiento. Por su parte, el artículo 4.10 de la precitada Orden Ministerial habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para especificar los conceptos que integrarán el activo computable de los diversos coeficientes relativos a su régimen de inversiones y obligaciones frente a terceros. Por último, el punto 2.e) de la Norma 2ª de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo a efectos de su aplicación para tasaciones destinadas a Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias.

En su virtud, el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su reunión del día 14 de Diciembre de 1994, ha dispuesto:

SECCIÓN PRIMERA

Norma 1.ª Ámbito de aplicación

1. La presente Circular regula las normas contables, los criterios de valoración y de determinación de resultados, las obligaciones de información y el cálculo de los límites de inversión y operativos de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria. Asimismo, se desarrollan diversos aspectos que afectan a la tasación de los bienes inmuebles integrados en el patrimonio de estas instituciones, y se establece el cálculo del valor liquidativo de las

participaciones de los Fondos de Inversión Inmobiliaria.

2. Quedan sometidos a la presente Circular las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, definidos en el artículo 72 del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, y modificado por Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo.

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS CONTABLES Y DE VALORACIÓN

Norma 2.ª Normas de contabilidad aplicables

Las normas contables que deberán cumplir las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria serán las contenidas en la presente Circular. En ausencia de normas específicas contenidas en la presente Circular, será aplicable supletoriamente lo previsto en la Circular 7/1990, de 27 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en primer lugar, y en segundo lugar las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, sin perjuicio de lo prevenido en el Código de Comercio y en la Ley de Sociedades Anónimas, que serán aplicables subsidiariamente.

Norma 3.ª Periodicidad en la valoración y contabilización

Todas las Instituciones ajustarán el ejercicio económico al año natural.

Las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria contabilizarán sus operaciones y realizarán cierres contables al menos mensualmente, siguiendo las normas de esta Circular y aplicando los principios contables definidos en la norma 6ª de la Circular 7/1990, de 27 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables y estados financieros reservados de las Instituciones de Inversión Colectiva. En todo caso, los apuntes contables deberán estar referidos al último día del mes, a efectos de remisión de la información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Norma 4.ª Criterios de Valoración del Inmovilizado Material

A) Tratamiento contable:

1. Los inmuebles adquiridos para su explotación se contabilizarán por su precio de adquisición. La cuenta 3.1.1 del activo del balance «Viviendas», recogerá el coste de adquisición de los inmuebles que constituyan viviendas destinadas al arrendamiento, incluido en su caso el coste de las plazas de aparcamiento si se

ubican en el mismo edificio, y su uso se vincula al de la vivienda en cuestión.

Los gastos necesarios para la compra de inmuebles, por impuestos no deducibles, notariales y registrales y los pagados a un tercero distinto del vendedor, se contabilizarán en la cuenta de «Gastos a distribuir en varios ejercicios» periodificándose su importe mensual y linealmente en el plazo de cuatro años contados desde la fecha de adquisición del inmueble.

El importe de las inversiones adicionales, complementarias, o de rehabilitación que se realicen se contabilizarán en la cuenta transitoria 3.2 del activo del balance «Inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso» en la medida que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, valorándose según el coste de adquisición de dichas inversiones. Esta cuenta se desglosa a su vez en dos según que los pagos correspondan a obra ya ejecutada o por ejecutar.

Una vez finalizadas las correspondientes obras de rehabilitación, inversiones adicionales o complementarias, los importes contabilizados en la cuenta de «Inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso» se incorporarán a la cuenta de inmuebles que corresponda, en el mes de la próxima tasación del inmueble, con abono a la mencionada cuenta.

Igualmente, los importes por indemnizaciones a arrendatarios serán contabilizados en la cuenta 3.3 «indemnizaciones a arrendatarios», siempre que supongan un aumento de la rentabilidad futura del mismo. El saldo de esta cuenta se traspasará a la correspondiente cuenta de inmuebles en el mes de la próxima tasación del inmueble en cuestión.

No se incorporarán al valor inmovilizado, sino que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en curso, los gastos por reparaciones y conservación.

2. En todos los casos se deducirán las amortizaciones practicadas respecto al valor contable de los inmuebles, las cuales habrán de establecerse sistemáticamente en función de la vida útil de los bienes, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia que pudiera afectarlos.

Los importes de las amortizaciones se contabilizarán con la misma periodicidad que las tasaciones y en el primer mes para el cual surta efecto el correspondiente valor de tasación a efectos de cálculo del valor liquidativo.

Deberá figurar por separado en las subcuentas correspondientes, el valor del terreno o del solar y el de los edificios y otras construcciones, de forma que las

amortizaciones y provisiones constituidas, queden correlacionadas directamente con la parte afectada del bien inmueble correspondiente.

B) Valoración:

1. Las Instituciones o sus gestoras deberán - establecer el valor estimado de los bienes inmuebles según el valor de la última tasación realizada por la Sociedad de Tasación correspondiente. Para los Fondos de Inversión Inmobiliaria el valor estimado de los inmuebles coincidirá con su valor de tasación más la eventual oscilación aplicada según lo dispuesto en el siguiente apartado 2.

Cuando entre la fecha de adquisición y la de valoración, no haya mediado tasación alguna, el valor aplicable será el precio de adquisición.

2. La Sociedad Gestora de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, con el consentimiento previo, motivado y escrito de la Sociedad de Tasación, podrá aplicar una oscilación de hasta el 3 por 100, al alza o a la baja, sobre el valor de tasación. En ningún caso el valor estimado resultante podrá superar el valor de mercado dado en la tasación. Dicho valor estimado se mantendrá hasta una nueva tasación.

Cuando se produzcan tasaciones condicionadas por la Sociedad Tasadora, en tanto no se hayan resuelto las deficiencias que motivaron los condicionantes, para establecer el valor - estimado del bien inmueble se tomará como valor de tasación el menor de entre los siguientes: valor de la última tasación sin condicionantes, o el valor de la tasación condicionada. En el supuesto de que no existiese ninguna tasación sin condicionantes, anterior a la condicionada, se tomará como valor de tasación el menor entre el precio de adquisición y el valor de tasación condicionado.

3. Por comparación entre el valor estimado de cada inmueble y su valor contable bruto más, en su caso, las inversiones adicionales, complementarias o de rehabilitación certificadas por los tasadores, se determinarán mensualmente las plusvalías y minusvalías latentes correspondientes a cada uno de ellos. Su reconocimiento contable se realizará atendiendo a las siguientes normas:

3.1. En el caso de minusvalías latentes se procederá como sigue:

3.1.1. Si el importe de las minusvalías latentes es inferior (en términos absolutos) al saldo de la cuenta «Provisiones de inmuebles» correspondiente al inmueble, la diferencia entre ambos importes se reflejará en la cuenta de orden «Minusvalías pendientes de desdotar». A efectos de cálculo del valor liquidativo, dicho importe se distribuirá proporcionalmente (en importes iguales) mes a mes, comenzando en aquél para el que se calcule el primer valor liquidativo tras la tasación, durante el número de meses que reste hasta la realización de la próxima tasación.

- Cada mes, se disminuirá el saldo de la cuenta de orden «Minusvalías pendientes de desdotar» en el importe que corresponda aplicar al cálculo del valor liquidativo según lo dispuesto en el párrafo anterior.

- Asimismo, se cargará por dicho importe la cuenta de «Provisiones de inmuebles» realizando el abono correspondiente en la cuenta de «Exceso y aplicación de la provisión del inmovilizado material».

3.1.2. Si el importe de las minusvalías latentes es superior (en términos absolutos) al saldo de la cuenta «Provisiones de inmuebles» correspondiente al inmueble, se dotará una provisión por la diferencia entre ambos importes, mediante un abono en la cuenta de «Provisiones de inmuebles». Dicha dotación se realizará en su totalidad para el cálculo del próximo valor liquidativo.

3.1.3. Si existiese saldo en la cuenta de orden «Plusvalías reconocidas» correspondiente al inmueble, se cancelará dicho saldo. Simultáneamente, se dotará una provisión, por el importe íntegro de las minusvalías latentes, mediante un abono en la cuenta de «Provisiones de inmuebles». Dicha dotación se realizará en su totalidad para el cálculo del próximo valor liquidativo.

3.2. En el supuesto de plusvalías latentes, o cuando no existan plusvalías ni minusvalías latentes, se procederá como sigue:

3.2.1. Si existe saldo en la cuenta de «Provisiones de Inmuebles» correspondiente al inmueble, se reconocerá un importe equivalente en la cuenta de «Minusvalías pendientes de desdotar».

3.2.2. Por otra parte, cuando el importe de las plusvalías latentes del inmueble sea superior al saldo de su cuenta de orden «Plusvalías reconocidas», la diferencia entre dichos importes se reconocerá en la cuenta de orden «Plusvalías pendientes de reconocer».

Si el saldo de la cuenta de orden «Plusvalías reconocidas» del inmueble fuese superior al importe de sus plusvalías latentes, se disminuirá el saldo de dicha cuenta de orden hasta igualarle con el importe de las plusvalías latentes.

3.2.3. A efectos de cálculo del valor liquidativo, la suma de los importes reconocidos en las cuentas «Minusvalías pendientes de desdotar» y «Plusvalías pendientes de reconocer» correspondientes al inmueble, se distribuirá proporcionalmente (en importes iguales) mes a mes, durante el número de meses que reste hasta la realización de la próxima tasación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Cada mes, comenzando en aquél para el que se calcule el primer valor liquidativo

tras la tasación, se disminuirá el saldo de la cuenta de orden «Minusvalías pendientes de desdotar» correspondiente al inmueble por el importe que corresponda aplicar a efectos del cálculo del valor liquidativo según lo dispuesto en el párrafo anterior.

- Si no existiera saldo en dicha cuenta (o resultara inferior a la cantidad a considerar a efectos de cálculo del valor liquidativo) se disminuirá el saldo de la cuenta de orden «Plusvalías pendientes de reconocer» por el importe a imputar para el cálculo del valor liquidativo (o por la diferencia entre dicho importe y el saldo de la cuenta «Minusvalías pendientes de desdotar»).

- Simultáneamente a las disminuciones del saldo de la cuenta de orden «Minusvalías pendientes de desdotar» se efectuará un cargo por el mismo importe a la cuenta de «Provisiones de Inmuebles» correspondiente al inmueble, con abono a la cuenta de «Exceso y aplicación de la provisión del inmovilizado material e inmaterial».

Asimismo, simultáneamente a las disminuciones del saldo de la cuenta de orden «Plusvalías pendientes de reconocer», se aumentará por el mismo importe el saldo de la cuenta «Plusvalías reconocidas».

4. En el caso de siniestros o pérdidas de valor irreversibles distintas de la amortización sistemática, la gestora o Sociedad de Inversión Inmobiliaria solicitará con carácter de máxima urgencia la tasación del inmueble que deberá realizarse en todo caso con anterioridad a la fecha de determinación del próximo valor liquidativo. La pérdida se contabilizará dando de baja directamente la cuenta correspondiente de inmuebles por el importe de la disminución del valor.

Si el inmueble que ha sufrido la pérdida irreversible estuviera asegurado contra el siniestro acaecido, se reconocerá el importe estimado de la indemnización en la cuenta de orden «Indemnizaciones previstas pendientes de confirmar». Una vez confirmadas se contabilizarán en la cuenta de resultados dándose de baja de la cuenta de orden.

Norma 5.ª Insolvencias de alquileres y deudores por ventas de inmuebles

Pasarán a la situación contable de dudosos y morosos los saldos de las cuentas de «Deudores por venta de inmuebles» y «Deudores por alquileres» cuyo cobro sea problemático y en todo caso cuando hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial. Estos saldos se darán de baja contabilizándose como contrapartida en las cuentas «Deudores por venta de inmuebles dudosos» y «Deudores por alquileres dudosos» respectivamente. Sobre el saldo de estas cuentas se dotará una provisión por el importe que razonablemente se estime de difícil recuperación, en función del valor de realización de las garantías cuando existan, o en otro caso de los - siguientes

porcentajes, como mínimo, en función del tiempo transcurrido desde su vencimiento:

Más de seis meses, sin exceder de doce: 25 por 100.

Más de doce meses, sin exceder de dieciocho: 50 por 100.

Más de dieciocho meses, sin exceder de veinticuatro: 75 por 100.

Más de veinticuatro meses: 100 por 100.

La clasificación como dudosa de la deuda de un arrendatario o de un comprador de un inmueble, implica simultáneamente la imposibilidad de llevar a pérdidas y ganancias a partir de entonces, ningún producto que deba ser satisfecho por el moroso, en tanto no se cobre la cantidad adeudada.

Norma 6.ª Ventas de Inmuebles

1. Venta de inmuebles completos.

En estos casos deberá reconocerse, en el momento de la venta del inmueble, la entrada de fondos correspondiente, dando de baja - simultáneamente los saldos contables del balance relativos al inmueble (valor contable, provisiones, amortizaciones acumuladas, inmovilizaciones en curso e indemnizaciones a arrendatarios, diferencias positivas en moneda extranjera, u otras, en su caso) y reconociendo el - beneficio o pérdida de la operación según corresponda en las cuentas de pérdidas y ganancias «Pérdidas procedentes del inmovilizado» o «Beneficios procedentes del inmovilizado».

simultáneamente, deberán cancelarse los saldos de las cuentas de orden «Plusvalías reconocidas», «Plusvalías pendientes de reconocer» y «Minusvalías pendientes de desdotar» correspondientes al inmueble vendido.

2. Venta de partes de inmuebles.

El procedimiento contable a seguir será el descrito para el caso de venta de inmuebles completos, con las siguientes especificaciones respecto a la cancelación de los saldos contables del balance relativos a la parte del inmueble vendido y, por lo tanto, a la determinación del resultado de la enajenación:

2.1. En el supuesto de que, cumpliendo con lo previsto en el artículo 7.2 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, sea necesaria la realización de una tasación previa a la venta del inmueble, por no haber sido tasado éste a efectos del cálculo del valor liquidativo en los seis meses precedentes, el tasador deberá especificar en el certificado de tasación el porcentaje de valor

que supone la parte que se pretende vender respecto del valor total del inmueble.

El porcentaje de valor de la parte vendida respecto al total del inmueble, deberá ser utilizado a efectos de cancelación parcial de los saldos contables que afecten a la parte del inmueble vendida y a la determinación de resultados en la venta.

2.2. De no ser necesaria la realización de una tasación previa a la venta, por haber sido tasado el inmueble a efectos de cálculo del valor liquidativo en los seis meses anteriores, deberá solicitarse un documento complementario al tasador que realizó la última tasación, certificativo del porcentaje que, en el momento de la tasación, representaba el valor de la parte vendida respecto al total del valor de tasación del inmueble. La Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva o la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá solicitar dicha certificación en el momento de la realización de la tasación, cuando prevea la enajenación parcial de un inmueble durante el período de vigencia de la tasación.

El porcentaje de valor de la parte vendida respecto al total del inmueble, deberá ser utilizado a efectos de cancelación parcial de los saldos contables que afecten a la parte del inmueble vendida y a la determinación de resultados en la venta.

Norma 7.ª Diferencias en cambio de la moneda oficial del país donde radique el inmueble

Internamente las operaciones con bienes inmuebles que radican en el extranjero se contabilizarán en unidades monetarias de cada divisa, vertiéndose al balance o a las cuentas de orden por su contravalor en euros.

Los saldos de las correspondientes cuentas de inmuebles, amortizaciones y provisiones del activo del balance, y las cuentas de orden de plusvalías latentes de inmuebles, figurarán al cambio medio oficial del mercado de divisas del último día de cada mes o día inmediato hábil anterior. Las diferencias al alza o a la baja de dichas cuentas del balance se contabilizarán utilizando como contrapartida:

a) Si son positivas, la cuenta del pasivo del balance «Diferencias positivas en moneda extranjera».

b) Si son negativas la cuenta de gastos «Diferencias negativas en cambio», cuando no exista saldo en la cuenta de «diferencias positivas en moneda extranjera» correspondiente al inmueble.

Norma 8.ª Aclaración de algunas cuentas de orden

1. El contenido de las cuentas de orden del balance será el que lógicamente se deduce de su título, teniendo en cuenta las normas anteriores de la presente Circular y las aclaraciones que, para algunas partidas, se indican en los apartados siguientes.

2. Minusvalías pendientes de desdotar. Reflejará el importe de la disminución en las

minusvalías latentes de los inmuebles, calculadas de acuerdo a lo establecido en la norma 4.B).3, que aún no hayan sido tenidas en cuenta a efectos del cálculo del valor liquidativo.

3. Plusvalías pendientes de reconocer. Reflejará el importe de las plusvalías latentes de los inmuebles, calculadas de acuerdo con lo establecido en la norma 4.B).3 que aún no hayan sido tenido en cuenta a efectos del cálculo del valor liquidativo.

4. Plusvalías reconocidas. Reflejará el importe de las plusvalías latentes de los inmuebles, calculadas de acuerdo con lo establecido en la norma 4.B).3 que ya hayan sido imputadas a efectos del cálculo del valor liquidativo.

SECCIÓN TERCERA

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Y PLAZOS DE REMISIÓN

Norma 9.ª Clases y plazos de rendición de los estados contables y estadísticos

Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria y las gestoras de Fondos de Inversión Inmobiliaria deberán presentar en la Comisión Nacional del Mercado de Valores la información reservada que a continuación se detalla:

Los modelos de los estados contables y estadísticos reservados, que se detallan en el anexo I, se presentarán en soporte informático de acuerdo con los requerimientos técnicos que establezca la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La información deberá suscribirse por la Sociedad Gestora de los Fondos o por los Administradores de las Sociedades. El depositario de los Fondos deberá suscribir la información referida a los últimos meses fin de trimestre natural.

Norma 10.ª Informes trimestrales y estados de posición

1. Las Gestoras de los Fondos y las Sociedades deberán elaborar un informe trimestral que contendrá como mínimo la información que se relaciona de forma resumida en el anexo II. El detalle de la información mínima exigida, en los apartados no especificados en el mencionado anexo, será el señalado en los informes trimestrales de las Instituciones de Inversión Colectiva financieras cuyo contenido se regula en la Circular 1/1991, de 23 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre el contenido de los informes trimestrales de las Instituciones de Inversión Colectiva a sus socios y partícipes. El informe se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el plazo de un mes desde la conclusión de cada trimestre natural para su inclusión en el Registro administrativo correspondiente, al cual tendrá libre acceso el público.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, junto con la información reservada

correspondiente al trimestre natural, y en el plazo previsto en la norma anterior, las Sociedades Gestoras de los Fondos y las Sociedades remitirán, en el mismo soporte informático, pero con separación, los datos que, figurando en la citada información reservada, deban figurar también en la información que trimestralmente deben hacer pública y remitir a los partícipes, ya sean en sus mismos términos, ya sean deducidos de los mismos. La Comisión Nacional del Mercado de Valores no pondrá esta información a disposición del público hasta el día siguiente de la expiración del plazo a que se refiere el párrafo anterior o, hasta el día de la recepción del resto de información pública, en el supuesto de que ésta se hubiera recibido antes de la expiración del referido plazo.

En caso de que dicha información no coincidiera con la finalmente incluida en el Informe entregado a los partícipes o puesto a disposición de los socios, la Gestora o la Sociedad deberá comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las modificaciones pertinentes a los estados reservados, con mención de las causas que justifican tales modificaciones, en la fecha de remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Informe trimestral.

Durante el mes siguiente a la conclusión de cada trimestre natural, la Gestora deberá remitir al partícipe con carácter gratuito los informes trimestrales que se publiquen.

2. La Gestora o el depositario deberá remitir a cada partícipe, con una periodicidad no superior a los tres meses y en el plazo máximo de un mes desde la finalización del trimestre, un estado de posición en el Fondo. Si en un período no existe movimiento de suscripciones y reembolsos el envío del estado podrá posponerse al período siguiente y, en todo caso, será obligatoria la remisión del estado de posición del partícipe al final del ejercicio.

Norma 11.ª Información sobre tasaciones, forma y plazo de envío a la CNMV

1. Envío de extractos de informes de tasación.-Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o las sociedades de inversión, en su caso, deberán remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los extractos de informes de tasación a los que se hace referencia en la Norma 15.ª 2, en relación a las tasaciones periódicas y las tasaciones previas a las ventas de inmuebles, siempre y cuando en el momento de la venta hayan transcurrido más de seis meses desde su última tasación.

2. Envío de información adicional.-Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o las sociedades de inversión, en su caso, deberán remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la información adicional a la que se hace referencia en la Norma 16.ª En concreto:

Los parámetros técnicos utilizados por la sociedad tasadora para el cálculo de los tipos de actualización adoptados para la actualización de los flujos de caja de otros inmuebles en

arrendamiento.

Cuando se trate de la venta de una parte del inmueble, el documento acreditativo del porcentaje que representa la parte vendida respecto al valor total del inmueble.

Cuando las gestoras de fondos de inversión inmobiliaria pretendan, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 19.3.b) de la Orden de 24 de septiembre de 1993, sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, alterar el valor de tasación dentro del límite allí previsto, un documento emitido por la sociedad tasadora en el que se consienta la alteración del valor de tasación y el valor resultante después de aplicar la variación.

Cuando se desee utilizar como tasación periódica una tasación previa aún válida, el documento que ratifique el valor de tasación del inmueble.

3. Envío del calendario de tasaciones.-Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva o, en su caso, SII, deberán informar:

Del mes de adjudicación, en el calendario de tasaciones, de los nuevos inmuebles o derechos para los que resulte necesaria la tasación periódica, y

De las tasaciones intermedias que se vayan a efectuar.

4. Envío de información relacionada con informes de tasación con condicionantes:

4.1 Si el informe de tasación fuese emitido con condicionantes, y, en aplicación del artículo 88.b) de la Orden ECO/805/2003, se hubiese podido proceder a su levantamiento, el tasador deberá informar del hecho.

4.2 Si no fuese posible levantar el o los condicionantes con anterioridad al plazo señalado para el envío del extracto de informe de tasación, la SGIIC o sociedad de inversión, en su caso, deberá remitir a la CNMV el modelo INM03, que se detalla en el Anexo 3, razonando los motivos que han dado lugar a los condicionantes, las medidas a tomar y la fecha prevista para solucionarlo.

5. Periodicidad y plazo de envío:

5.1 La información a la que se hace referencia en los puntos anteriores se enviará mensualmente, siguiendo los modelos establecidos en la Sección Quinta, de acuerdo con los requisitos técnicos que determine la CNMV.

5.2 El envío de los documentos mencionados en los apartados 1 (extractos de informes de tasación), 2 (información sobre parámetros técnicos utilizados, porcentaje sobre la parte vendida en ventas parciales, consentimiento de la alteración en el valor de tasación y ratificación del valor de tasación) y 4.2 (motivos de los condicionantes, medidas a tomar y

fecha prevista para solucionarlo) se efectuará a más tardar el día 30 del mes siguiente al que sea necesario realizar las tasaciones periódicas, o se haya realizado la adquisición o venta de inmuebles.

Cuando se realicen ventas parciales sucesivas de un mismo inmueble y la tasación se realice para el conjunto de las ventas parciales que se pretendan realizar, el plazo del párrafo anterior se referirá al de la primera venta parcial.

5.3 La información a la que se refiere el apartado 3 (calendario de de tasaciones) se enviará a más tardar el día 30 del mes siguiente al de incorporación de los nuevos inmuebles o derechos en el patrimonio del fondo, o al de la realización de las tasaciones intermedias.

5.4 La información referida en el apartado 4.1 (levantamiento de condicionantes) se enviará a más tardar el día 30 del mes siguiente al del levantamiento del condicionante.

6. Forma de envío.-La remisión de la información mencionada en los apartados 1 y 2 anteriores se realizará por vía telemática, en un envío único, a menos que se hubiese cambiado de sociedad tasadora, mediante el nuevo sistema CIFRADO/CNMV, aprobado por Acuerdo del Consejo de la CNMV de 15 de septiembre de 2006, u otro similar, con doble firma por parte de la sociedad tasadora y sociedad gestora o sociedad de inversión. En este envío único se incorporará la información del apartado 4.1 siempre y cuando sea posible. De no ser así, se enviará dentro del envío del mes en el que se ha levantado el o los condicionantes, siguiendo el mismo sistema y doble firma anterior.

La remisión de la información mencionada en el apartado 3 y 4.2 se realizará por la misma vía, con firma de la sociedad gestora o sociedad de inversión.

El envío se realizará de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en cada momento por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

7. Envío de informes de tasación.-La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá solicitar en cualquier momento la remisión de los informes de tasación realizados para la finalidad contemplada en el apartado c) del artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, en el plazo máximo de diez días hábiles.

SECCIÓN CUARTA

"Esta Sección quedará derogada a partir de la entrada en vigor de la Circular 6/2008"

VALOR LIQUIDATIVO Y LÍMITES DE INVERSIÓN Y OPERATIVOS

Norma 12.ª Cálculo del Patrimonio y valor liquidativo

Los Fondos de Inversión Inmobiliaria calcularán el valor liquidativo de la participación

mensualmente. El valor liquidativo de la participación será el resultado de dividir el valor del patrimonio, entre el número de participaciones en circulación de ese día.

A estos efectos se computarán como patrimonio las siguientes partidas del Balance:

Patrimonio	Cuentas de los estados contables
Fondos propios	Pasivo A)
Diferencias positivas en moneda extranjera	Pasivo B).9.
Plusvalías latentes de cartera	Cuenta de Orden 1.1.
Plusvalías reconocidas	Cuenta de Orden 1.2.1.
Indemnizaciones previstas pendientes de confirmar	Cuenta de Orden 2.
Menos:	
Amortizaciones de inmuebles	Activo B).3.6.1.
Efecto impositivo sobre plusvalías	Cuenta de Orden 1.3.

A los efectos de medición de coeficientes se considerará como patrimonio de las sociedades de inversión inmobiliaria las siguientes partidas de los estados contables:

Patrimonio	Cuentas de los estados contables
Fondos propios	Pasivo A).
Diferencias positivas en moneda extranjera	Pasivo B).9.
Plusvalías latentes de cartera	Cuenta de Orden 1.1.
Plusvalías reconocidas	Cuenta de Orden 1.2.1.
Indemnizaciones previstas pendientes de confirmar	Cuenta de Orden 2.
Menos:	

Accionistas por desembolsos no exigidos	Activo A).
Amortizaciones de inmuebles	Activo B).3.6.1.
Acciones propias	Activo B).5.
Accionistas por desembolsos exigidos	Activo D).6.
Acciones propias a corto plazo	Activo D).9.
Efecto impositivo sobre plusvalías	Cuenta de Orden 1.3.

Norma 13.ª Medición del coeficiente de inversión

1. A los efectos de determinar los coeficientes de inversión y de liquidez señalados en el artículo 4º, apartados 1, 2 y 4, de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993 sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, se considerará como activo computable, es decir, como denominador del coeficiente, el resultado de ajustar el patrimonio de cada uno de los meses del año calculado, según lo establecido en la Norma 12ª, sumando y restando las siguientes partidas:

Suman:

Acreeedores con garantía hipotecaria (largo plazo): Pasivo D) 15.

Acreeedores con garantía hipotecaria (corto plazo): Pasivo E) 21.

Partícipes (1): Pasivo A) 2.

(1) Se tomará el saldo correspondiente al mes que resulte de restar seis al actual o el saldo en la fecha de constitución, si la antigüedad del fondo es inferior a seis meses (siempre que sus respectivos saldos sean menores que el correspondiente al mes actual).

Restan:

Partícipes (2) : Pasivo A) 2.

(2) se tomará el saldo del mes actual del año en curso (siempre que sea mayor que el correspondiente al mes que resulte de restar seis al actual o el saldo en la fecha de constitución si la antigüedad del fondo es inferior a seis meses)3.

2. Se considerará como numerador del coeficiente de inversión mínima y máxima de inmuebles, el valor estimado de los bienes inmuebles computables en los que se mantiene la inversión en cada uno de los meses del año, descontados en su caso el saldo de las cuentas

«minusvalías pendientes de desdotar» (en valor absoluto) y «plusvalías pendientes de reconocer».

El numerador del coeficiente de liquidez se determinará sumando el valor estimado de realización de los valores de renta fija computables y el valor nominal de los depósitos y cuentas bancarias incluidos los correspondientes intereses devengados y no cobrados en el mes en cuestión.

Se entenderán computables los bienes inmuebles y activos financieros especificados en la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4º apartado 5 de la mencionada Orden Ministerial, no resultan inversiones aptas para las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria los inmuebles en construcción. A efectos de determinar el plazo remanente de amortización en el caso de valores con amortización anticipada opcional, se considerará la fecha de la última amortización prevista en la emisión.

Norma 14.ª Medición de las limitaciones operativas

1. A efectos de determinar la limitación sobre el porcentaje máximo del 20% que puede representar un inmueble en el momento de su adquisición, el activo total al que se refiere el artículo 4º, apartado 3 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, es decir el denominador del coeficiente, coincidirá con el patrimonio del mes anterior a la fecha de adquisición del inmueble en cuestión, calculado de la forma señalada en la Norma 12ª de la presente Circular.

El numerador del coeficiente lo compondrá el coste de adquisición del inmueble en cuestión, considerándose como un único inmueble las partes integrantes de un mismo edificio. En este sentido, cuando se adquiriera una parte de un edificio en un mes posterior a la adquisición de otras partes integrantes del mismo edificio, el numerador lo compondrá el coste de adquisición de la parte adquirida en el mes, más el valor estimado según la última valoración de las partes adquiridas con anterioridad.

2. A efectos de determinar la limitación del 25% en el arrendamiento de inmuebles a entidades o personas pertenecientes a un mismo grupo, el activo al que se refiere el artículo 4º, apartado 7 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, es decir el denominador del coeficiente, coincidirá con el patrimonio del mes anterior a la fecha del inicio o renovación del último contrato de arrendamiento formalizado con entidades pertenecientes a un mismo grupo, calculado de la forma señalada en la Norma 12ª de la presente Circular.

El numerador del coeficiente lo compondrá el valor estimado en el mes de inicio o renovación del contrato de arrendamiento, de la totalidad de inmuebles en propiedad de la institución arrendados a personas o entidades pertenecientes al mismo grupo, según lo

establecido en el artículo 4° de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

3. A efectos de determinar la limitación del 20% en la rehabilitación de inmuebles, el activo al que se refiere el artículo 4°, apartado 8 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993 sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, es decir el denominador del coeficiente, coincidirá con el patrimonio del mes anterior a la fecha en que se calcula el coeficiente, calculado de la forma señalada en la Norma 12ª de la presente Circular. Este coeficiente deberá calcularse cada mes que se inicien obras de rehabilitación de un inmueble.

El numerador del coeficiente lo compondrá el valor estimado de la totalidad de inmuebles en rehabilitación de la institución en el mes de inicio de la última rehabilitación. A estos efectos el concepto de rehabilitación considerado será el establecido en el punto III.5 del Anexo 1 de la Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

4. A efectos de determinar la limitación del 20% en la obtención de financiación hipotecaria para adquirir o rehabilitar inmuebles, el activo al que se refiere el artículo 5°, apartado 2 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, es decir el denominador del coeficiente, coincidirá con el patrimonio del mes anterior a la fecha en que se mantengan saldos acreedores por financiación hipotecaria, calculado de la forma señalada en la Norma 12ª de la presente Circular.

El numerador del coeficiente lo compondrá el saldo que en todo momento se mantenga en las cuentas de acreedores con garantía hipotecaria. Si como consecuencia de disminuciones patrimoniales se superara el límite del 20%, la Gestora o la Sociedad dispondrá del plazo de un mes para reducir el saldo hasta cumplir el límite establecido.

SECCIÓN QUINTA

TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Apartado A. Información a elaborar por las sociedades tasadoras

Norma 15.ª Contenidos específicos de los informes de tasación y sus extractos, realizados para las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

1. Toda la información solicitada en los extractos de informes de tasación deberá encontrarse en el informe de tasación. En particular, deberán incluir, además de lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los aspectos que a continuación se detallan:

El número secuencial asignado al inmueble por la gestora o la sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Finalidad de la tasación, en cuanto a si se trata de una tasación previa o periódica.

Porcentaje de ocupación del inmueble, distinguiendo entre bajo rasante, sobre rasante y total.

Porcentaje de obra ejecutado en los inmuebles en fase de construcción según la sociedad de tasación y según certificación de la dirección facultativa. En este último caso, fecha de dicha certificación.

Cuando no se calcule alguno de los métodos de valoración que, en principio, deberían ser utilizados de acuerdo con lo contemplado en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de el o los motivos.

Cuando en la valoración se haga uso de lo contemplado en el apartado 3 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de el o los métodos utilizados y el motivo o motivos de su elección.

En el supuesto de inmuebles en rehabilitación integral, qué parte del coste final previsto corresponde a la obra no ejecutada.

La existencia sobre el inmueble o derecho, de opciones, contratos sobre garantía o rentabilidad de rentas mínimas, o cualquier otro tipo de contrato que pueda afectar al valor de tasación o de realización del inmueble. Se informará si el tasador ha tenido en cuenta cualquiera de los anteriores contratos para el cálculo del valor de tasación y cómo.

Cuando se trate de la tasación previa a la venta de parte de un inmueble, el porcentaje de valor que supone la parte que se pretende vender respecto de su valor total.

En su caso, la fecha de término del derecho de superficie o concesión administrativa.

En el caso de inmuebles o viviendas sujetas a protección pública, fecha de finalización del periodo de protección.

En los compromisos de compra a plazo, además del valor del compromiso se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio pactado en el contrato de compra a plazo, su valor actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble en el momento de la tasación y fecha de ejercicio del compromiso.

En la compra de opciones de compra, además del valor de la opción se incluirán los parámetros utilizados en su cálculo. En concreto, el precio de ejercicio, su valor

actualizado, la tasa de actualización utilizada, valor del inmueble subyacente en el momento de la tasación y fecha de ejercicio de la opción.

Por excepción, no se incluirá en el informe de tasación el literal que hace referencia a la utilización de una tasación previa a la venta de un inmueble como tasación periódica.

2. Los extractos de informes de tasación, que se elaborarán siguiendo la estructura de los modelos del Anexo 1, deberán contener los aspectos que se detallan a continuación:

Identificación de la sociedad tasadora, IIC inmobiliaria y, en su caso, sociedad gestora

Identificación del tasador y representante de la entidad que emita el extracto de informe de tasación.

Referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.

Fecha de emisión, fecha de la última visita al inmueble y fecha límite de validez.

Finalidad de la tasación, en cuanto a si se trata de una tasación previa, a la compra/venta, o periódica.

Número secuencial asignado al inmueble por la Gestora o SII, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Identificación del inmueble: Se realizará una breve descripción del inmueble. Si se refiere a un compromiso de compra, compra de opción de compra, contrato de arras, concesión administrativa u otro derecho real distinto del de propiedad.

Localización del inmueble.

Titular registral en el momento de la tasación.

Referencia catastral, siempre que exista y pueda ser conocida. En caso de que no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro se incluirá el número de identificación registral.

Estado del inmueble: Se detallará si se encuentra terminado, en rehabilitación, en construcción, en proyecto o si se trata de un terreno para promoción inmobiliaria.

Limitaciones de dominio.

Porcentaje de ocupación, distinguiendo entre bajo rasante, sobre rasante y total.

Porcentaje de obra ejecutado en los inmuebles en fase de construcción según la sociedad de tasación y según certificación de la dirección facultativa. En este último caso, fecha de dicha certificación.

Desglose de los valores según los distintos métodos de valoración utilizados, método de valoración y valor adoptado para cada una de las unidades funcionales.

Superficies adoptadas en el cálculo de los valores técnicos.

Condicionantes y advertencias que se incluyan en el informe de tasación.

Las siguientes observaciones:

- i) Cuando no se calcule alguno de los métodos de valoración que, en principio, deberían ser utilizados de acuerdo con lo contemplado en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de forma resumida de el o los motivos, encontrándose, en su caso, los detalles en el informe de tasación.
- ii) Cuando en la valoración se haga uso de lo contemplado en el apartado 3 del artículo 47 de la Orden ECO/805/2003 se informará de forma resumida de el o los métodos utilizados y el motivo o motivos de su elección, encontrándose, en su caso, los detalles en el informe de tasación.
- iii) En el supuesto de inmuebles en rehabilitación integral, qué parte del coste final previsto corresponde a la obra no ejecutada.
- iv) Cuando se trate de una tasación que, habiéndose realizado como previa a la venta de un inmueble que aún no se ha llevado a cabo en parte o en su totalidad, se pretende utilizar como tasación periódica, se incorporará el siguiente literal: «La tasación se realizó con anterioridad al mes de la tasación periódica, por haberse solicitado como previa a la venta del inmueble.».
- v) La existencia sobre el inmueble o derecho, de opciones, contratos sobre garantía o rentabilidad de rentas mínimas, o cualquier otro tipo de contrato que pueda afectar al valor de tasación o de realización del inmueble. Se informará si el tasador ha tenido en cuenta cualquiera de los anteriores contratos para el cálculo del valor de tasación y cómo.
- vi) Cuando se trate de la tasación previa a la venta de parte de un inmueble, el porcentaje de valor que supone la parte que se pretende vender respecto de su valor total.
- vii) Cuando sea procedente, la fecha de término del derecho de superficie o concesión

administrativa.

viii) En el caso de inmuebles o viviendas sujetas a protección pública, fecha de finalización del periodo de protección

ix) Cuando se trate de inmuebles en fase de construcción, el desglose del valor entre valor del suelo y valor del vuelo.

x) Si la moneda de curso legal del país donde se localicen los bienes o el objeto del derecho no fuera el euro, el valor del tipo de cambio utilizado para expresar los valores del informe de tasación en euros.

Norma 16.^a Contenidos de la información adicional a remitir a la CNMV.

1. La información sobre parámetros técnicos, utilizada por la sociedad tasadora, para el cálculo de los tipos de actualización adoptados para la actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento (art. 29 de la Orden ECO/805/2003), citado en el punto 2 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 01 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

Mes al que hace referencia.

Tipo de interés nominal libre de riesgo.

Inflación esperada.

Prima de riesgo.

Tipo de actualización real.

Para los parámetros anteriores se informará de los mínimos, máximos y media ponderada por el valor de los inmuebles según el método de actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento, agrupados por los siguientes usos de inmuebles:

Viviendas.

Residencias de la tercera edad.

Residencias de estudiantes.

Plazas de garaje.

Oficinas.

Locales comerciales.

Naves industriales.

Policlínicas.

Hoteles.

Otros.

Para cada uno de los anteriores usos se informará del plazo medio ponderado de los contratos de alquiler utilizados, utilizando la misma referencia de ponderación que en el caso de los parámetros técnicos y del volumen tasado según el método de actualización de flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento.

2. El documento complementario que debe emitirse en los supuestos de venta de partes de inmuebles, citado en el punto 2.2 de la Norma 6.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 02 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

Finalidad del documento emitido.

Mes al que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Valor de tasación de la parte vendida y porcentaje en relación al valor total de tasación que representaba en el momento en que se realizó la tasación.

Superficie adoptada de la parte vendida, utilizada en el cálculo del valor de tasación

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza.

3. Cuando las sociedades gestoras de fondos de inversión inmobiliaria pretendan, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 19.3.b) de la Orden de 24 de septiembre de 1993, sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, alterar el valor de tasación dentro de los límites allí previstos, deberán solicitar a las sociedades de tasación la emisión de un documento de consentimiento, que debe seguir la estructura del modelo IAD 03 del Anexo 2, en el que se deben incluir los siguientes contenidos:

Finalidad del documento emitido.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a

efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Razones que justifican la alteración del valor de tasación y que dan lugar al consentimiento por parte de la sociedad tasadora.

Valor de tasación según el informe de tasación.

Valor resultante después de aplicar la variación.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza, y fecha de visita del inmueble.

4. La información a la que hace referencia el apartado 4.1 de la Norma 11.^a, en relación al levantamiento de condicionantes, se recogerá en un documento que seguirá la estructura del modelo IAD 04 del Anexo 2, y que deberá incluir:

Finalidad del documento emitido

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación que sintetiza, y fecha de visita del inmueble.

Fecha del levantamiento del condicionante.

Existencia de condicionantes adicionales que no se levantan.

Declaración expresa y razonada de la sociedad tasadora, siguiendo el esquema establecido en el artículo 14.2 de la Orden ECO/805/2003.

5. El documento de ratificación del valor de tasación, citado en el punto 2 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo IAD 05 del Anexo 2, e incluir los siguientes contenidos:

Finalidad del documento emitido.

Mes al que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales. Cuando se trate de ratificación del valor de tasación de

un inmueble en el que parte ha sido vendida, las unidades funcionales de las que se informe se referirán a las que no han sido vendidas.

Expediente, fecha de emisión y de validez del informe de tasación cuyo valor se ratifica.

Valor de tasación y superficie adoptada del inmueble cuyo valor se ratifica.

6. En la información se identificará la sociedad tasadora que elabora la información, la IIC a la que hace referencia y, en su caso, su sociedad gestora.

Norma 17.^a Elaboración de la información.

1. Los extractos de informes de tasación y la información adicional a la que se hace referencia en las Normas 15.^a y 16.^a deberán ser elaborados por la sociedad tasadora de la IIC inmobiliaria que haya llevado a cabo la tasación.

En caso de cambio de la sociedad tasadora a lo largo de un mes, la información sobre parámetros técnicos la elaborará cada una de las sociedades de forma separada.

Apartado B. Información a elaborar por la Sociedad Gestora o Sociedad de Inversión

Norma 18.^a Calendario de tasaciones.

1. El calendario de tasaciones citado en el punto 3 de la Norma 11.^a de esta Circular, deberá seguir la estructura del modelo INM 01 del Anexo 3, e incluir los siguientes contenidos:

Identificación de la IIC a la que hace referencia.

Mes de referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Valor del inmueble, cuando se trate de FII.

Patrimonio inmobiliario del mes al que se va a asignar el inmueble, cuando se trate de FII.

Mes en el que se tasaré el inmueble.

Cuando proceda, se deberá informar si afecta al inmueble alguna excepción prevista en Folleto.

2. En el caso de los fondos de inversión inmobiliaria, para la asignación de los inmuebles

en el calendario de tasaciones, se estará a lo dispuesto en la última parte del artículo 63.4 del Reglamento de IIC.

3. La información sobre el calendario de tasaciones deberá ser elaborada por la sociedad gestora o, en su caso, sociedad de inversión.

Norma 19.^a Información en relación a informes de tasación condicionados.

1. La información sobre informes de tasación con condicionantes citada en el punto 4.2 de la Norma 11.^a deberá seguir la estructura del modelo INM 02 del Anexo 3, e incluir los siguientes contenidos:

Identificación de la IIC a la que hace referencia.

Número secuencial asignado al inmueble por la sociedad gestora o sociedad de inversión, a efectos de su identificación en los estados de información reservada remitidos a la CNMV, así como las unidades funcionales.

Fecha de emisión y de validez del informe de tasación al que hace referencia.

Motivos de los condicionantes.

Medidas a tomar para solucionarlos.

Fecha prevista para solucionarlos.

2. La información del punto anterior deberá ser elaborada por la sociedad gestora o, en su caso, sociedad de inversión.

NORMA ADICIONAL

En el anexo III de la presente Circular se señalan las modificaciones de los estados reservados que, las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva cuya declaración de actividades refleje su intención de gestionar Fondos de Inversión Inmobiliaria, deberán remitir semestralmente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en sustitución de los modelos contenidos en la Circular 5/1992, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables y estados financieros reservados de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Carteras.

NORMA FINAL

Entrada en vigor.

La presente Circular entrará en vigor el 1 de Enero de 1995.

[Anexo I](#)

[Anexo II](#)

[Anexo III](#)