



# Boletín Oficial

de la  
*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
PERITOS TASADORES JUDICIALES Y  
VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA*



**TECPEVAL**

**TÉCNICOS EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS**  
**- Peritos Tasadores Judiciales -**

**AÑO 19 NÚMERO 109**

**ENERO/FEBRERO 2023**



# Boletín Oficial TECPEVAL

ENERO/FEBRERO 2023

AÑO 19 NÚMERO 109



## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
Los precios de la vivienda se reducen un 0,4% con respecto al trimestre precedente.	
<b>Información de actualidad</b> .....	<b>págs. 7-12</b>
Tasación condicionada por falta de correspondencia o coordinación entre el Registro y el Catastro .....	págs. 7-10
Tendencias que marcarán el sector inmobiliario en 2023 .....	págs. 11-12
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 13-21</b>
Anteproyecto de modificación de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana .....	págs. 13-14
El proceso de calificación de las viviendas protegidas .....	págs. 15-18
Adquisición de permiso de residencia por inversión extranjera .....	pag. 19
<b>Cuestionario Formativo.</b> - Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	<b>págs. 20-21</b>
<b>Consultorio Formativo</b> .....	<b>págs. 22-23</b>
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u></b> .....	<b>pag. 23</b>

La Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: [tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: TECPEVAL

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1210-2005


**Boletín Oficial**  
de la

 AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE  
PERITOS TASADORES JUDICIALES Y  
VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA

 Redacción y Administración  
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

E-mail: [tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)Web: [www.atp-tecpeval.com](http://www.atp-tecpeval.com)

# ACTUALIDAD

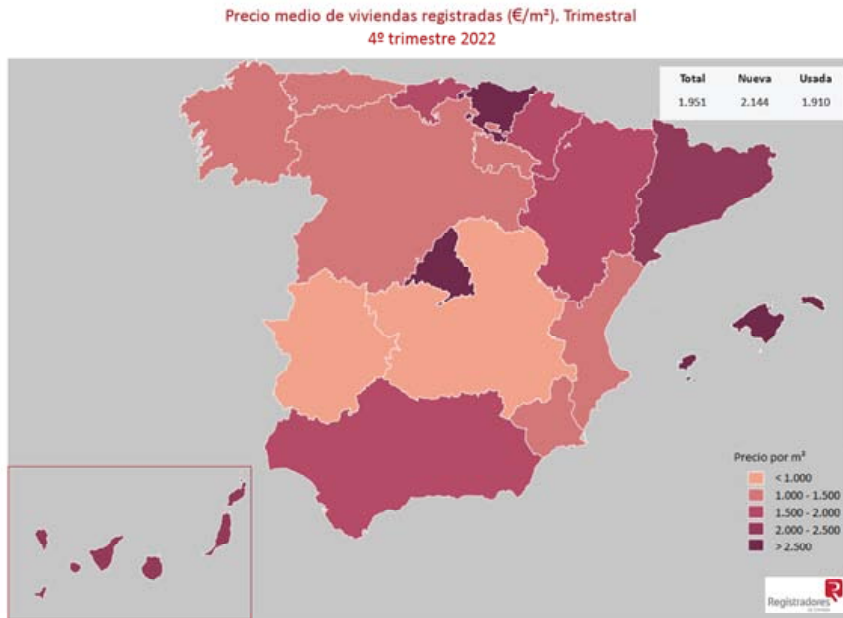
## Corporativa

**LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE REDUCEN UN 0,4% CON RESPECTO AL TRIMESTRE PRECEDENTE**

### Precios medios de las compraventas de vivienda inscritas

El precio medio de la vivienda ha ralentizado considerablemente su crecimiento trimestral, mientras que los datos interanuales siguen mostrando incrementos significativos. Los 1.951 €/m<sup>2</sup> del cuarto trimestre suponen un suave descenso del 0,4% con respecto al trimestre precedente, debido sobre todo al descenso de la vivienda usada (-1,1%), mientras que la vivienda nueva se incrementa el 2,5%. Conviene tener en cuenta que la vivienda nueva apenas representa 2 de cada 10 operaciones y en ocasiones recoge acuerdos de compraventa con una antelación media de dos años, siendo por tanto más representativa la evolución de los precios de la vivienda usada.

Precio declarado por m <sup>2</sup> de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral.						
4º trimestre 2022						
CC.AA -	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.670	1,5 %	1.832	0,4 %	1.633	1,9 %
Aragón	1.559	1,2 %	2.272	16,6 %	1.382	-4,9 %
Asturias, Principado de	1.279	-1,8 %	1.451	-0,3 %	1.247	-1,7 %
Baleares, Illes	3.257	5,7 %	3.477	5,6 %	3.209	5,6 %
Canarias	2.176	-5,6 %	1.999	4,0 %	2.215	-7,5 %
Cantabria	1.712	-0,1 %	1.881	4,5 %	1.683	-1,2 %
Castilla - La Mancha	834	-3,1 %	1.028	9,5 %	800	-5,3 %
Castilla y León	1.125	-2,3 %	1.430	1,5 %	1.049	-3,1 %
Cataluña	2.417	-0,6 %	2.623	1,2 %	2.377	-0,9 %
Comunitat Valenciana	1.465	-0,2 %	1.860	-1,3 %	1.406	0,1 %
Extremadura	760	-9,9 %	1.180	-9,8 %	723	-6,4 %
Galicia	1.389	-3,7 %	1.351	-9,1 %	1.401	-2,0 %
Madrid, Comunidad de	3.176	-1,7 %	2.954	-2,3 %	3.235	-1,3 %
Murcia, Región de	1.146	4,5 %	1.165	5,0 %	1.143	4,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.750	-3,6 %	1.933	-8,4 %	1.682	-1,0 %
País Vasco	2.932	1,4 %	3.318	3,6 %	2.859	0,4 %
Rioja, La	1.188	-6,7 %	1.440	16,7 %	1.154	-9,9 %
España	1.951	-0,4 %	2.144	2,5 %	1.910	-1,1 %



Los resultados anualizados muestran un comportamiento más estructural, en el que para el conjunto de España los 1.944 €/m<sup>2</sup> de precio medio han supuesto un incremento interanual del 6,7%, originado por la mayor fuerza de la vivienda usada (7,9%), mientras que la vivienda nueva

registra un aumento más moderado del 3,3% en sus precios.

Por CC.AA., en el cuarto trimestre, los mayores precios medios se localizaron en Baleares (3.257 €/m<sup>2</sup>), seguido de Madrid (3.176 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.932 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.417 €/m<sup>2</sup>). En sentido opuesto, los precios más bajos se registraron en Castilla-La Mancha (834 €/m<sup>2</sup>) y Extremadura (760 €/m<sup>2</sup>), únicas comunidades por debajo de los 1.000 euros por m<sup>2</sup>.

## Compraventas inscritas

Entre octubre y diciembre se inscribieron en los registros de la propiedad 150.141 compraventas de vivienda, con un descenso del 10,6% sobre el trimestre anterior.

En vivienda nueva se han registrado 25.862 compraventas (un descenso del 9,6% sobre el trimestre anterior). La vivienda usada registró 124.279 operaciones, con un descenso trimestral del 10,8%.

Los datos acumulados de los últimos doce meses muestran 646.241 compraventas de vivienda, la mayor cifra desde mediados de 2008, superando ampliamente los resultados anteriores a la pandemia, que mostraban poco más de 520.000 compraventas inscritas.

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral. 4º trimestre 2022						
CC.AA.	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	31.472	-9,1 %	5.806	-11,7 %	25.666	-8,4 %
Aragón	3.551	-22,3 %	687	-19,2 %	2.864	-23,1 %
Asturias, Principado de	2.726	-4,9 %	467	-15,6 %	2.259	-2,4 %
Baleares, Illes	4.175	-5,3 %	734	1,0 %	3.441	-6,5 %
Canarias	6.161	-21,7 %	1.137	-22,5 %	5.024	-21,5 %
Cantabria	2.091	-8,5 %	293	7,7 %	1.798	-10,6 %
Castilla - La Mancha	5.853	-15,9 %	867	-23,8 %	4.986	-14,4 %
Castilla y León	6.590	-11,0 %	1.271	-17,8 %	5.319	-9,3 %
Cataluña	24.038	-10,9 %	3.815	-9,0 %	20.223	-11,2 %
Comunitat Valenciana	24.315	-7,7 %	3.074	-9,3 %	21.241	-7,5 %
Extremadura	2.503	0,1 %	234	-28,7 %	2.269	4,4 %
Galicia	5.263	-8,3 %	1.219	-2,0 %	4.044	-10,1 %
Madrid, Comunidad de	18.528	-10,6 %	3.906	-5,5 %	14.622	-11,9 %
Murcia, Región de	5.135	-12,1 %	814	1,4 %	4.321	-14,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.556	-6,4 %	445	-2,4 %	1.111	-7,9 %
País Vasco	5.125	-14,1 %	970	27,3 %	4.155	-20,2 %
Rioja, La	1.059	-9,6 %	123	-21,7 %	936	-7,7 %
<b>España</b>	<b>150.141</b>	<b>-10,6 %</b>	<b>25.862</b>	<b>-9,6 %</b>	<b>124.279</b>	<b>-10,8 %</b>



## Compras de extranjeros

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,7% de las compraventas, disminuyendo el 1,2% respecto al trimestre anterior, que fue el mayor resultado de la serie histórica, lo que explica su buen comportamiento durante los dos últimos años, creciendo además mientras se produce un elevado número de compraventas en términos absolutos. Se rompen seis trimestres consecutivos de ascensos progresivos que han superado ampliamente el porcentaje habitual desde 2014, que se situaba por encima del 12%. Los británicos vuelven a encabezar los resultados con un 10,9% de compraventas, seguidos por alemanes (9,2%), franceses (6,4%), rumanos (5,1%), y belgas e italianos (4,9%).

Los resultados de compras de extranjeros por comunidades autónomas han estado encabezados por Baleares (36,2%), Comunidad Valenciana (28,5%), Canarias (27,3%), Murcia (21,9%), Cataluña (15,6%) y Andalucía (14,7%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador.  
4º trimestre 2022

Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	10,87 %		1,57
Alemania	9,23 %		1,19
Francia	6,44 %		0,23
Rumania	5,10 %		0,52
Bélgica	4,91 %		0,64
Italia	4,85 %		0,96
Marruecos	4,82 %		0,81
Holanda	4,64 %		0,54
Suecia	3,29 %		-0,26
Polonia	3,05 %		-0,81
China	2,42 %		0,41
Rusia	2,27 %		0,84
Ucrania	2,05 %		0,24
Irlanda	1,62 %		0,26
Estados Unidos	1,45 %		0,40
Argentina	1,18 %		
Noruega	1,13 %		-0,01
Bulgaria	1,12 %		0,06

## Pisos y viviendas unifamiliares

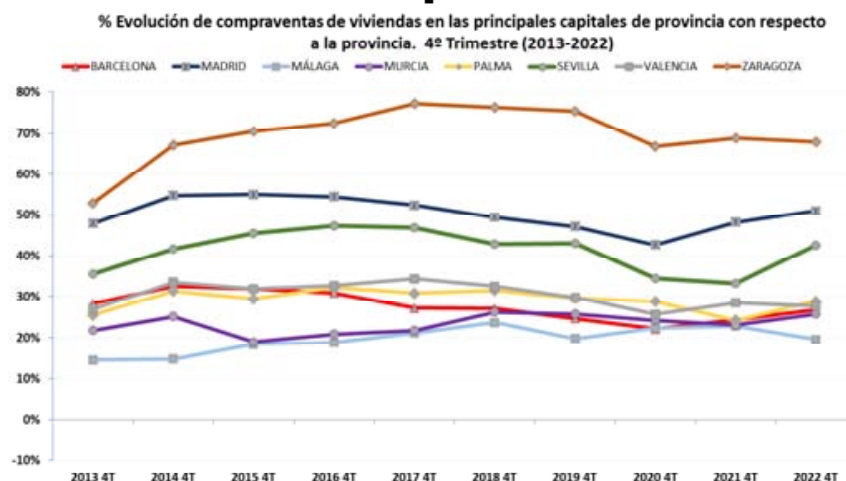
Durante el cuarto trimestre del año, respecto a la proporción de pisos y viviendas unifamiliares, las compraventas de vivienda se han desagregado en un 79,5% de vivienda colectiva (pisos) y un 20,5% de vivienda unifamiliar, que acumula tres trimestres consecutivos de incrementos, retomando niveles por encima del 20%, aunque lejos todavía del máximo histórico de finales de 2020 (22,5%). Las preferencias de los compradores por esta modalidad definen su fortaleza en el mercado de vivienda actual.

En cuanto a los datos acumulados anualizados, por el contrario, se observa un cierto retroceso en el peso de las compraventas de vivienda unifamiliar que se sitúa en el 19,5%, en la medida en que algunos de los mayores resultados se produjeron el año precedente. La mayoría de las comunidades autónomas han reducido su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses.

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral.				
4º trimestre 2022				
CCAA -	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	78,12 %	-2,18	21,88 %	-2,18
Aragón	79,86 %	-0,89	20,14 %	0,89
Asturias, Principado de	85,99 %	0,29	14,01 %	-0,29
Baleares, Illes	76,00 %	-1,31	24,00 %	-1,31
Canarias	82,68 %	1,23	17,32 %	-1,23
Cantabria	83,21 %	0,99	16,79 %	-0,99
Castilla - La Mancha	61,76 %	0,10	38,24 %	-0,10
Castilla y León	75,05 %	-2,51	24,95 %	-2,51
Cataluña	80,82 %	0,42	19,18 %	-0,42
Comunitat Valenciana	76,55 %	-1,76	23,45 %	1,76
Extremadura	72,47 %	1,34	27,53 %	-1,34
Galicia	79,14 %	-2,23	20,86 %	2,23
Madrid, Comunidad de	86,71 %	-1,36	13,29 %	-1,36
Murcia, Región de	77,45 %	0,05	22,55 %	-0,05
Navarra, Comunidad Foral de	77,76 %	-1,12	22,24 %	1,12
País Vasco	95,32 %	-0,16	4,68 %	0,16
Rioja, La	84,51 %	-0,46	15,49 %	0,46
España	79,52 %	-1,01	20,48 %	1,01

## Proporción de compraventas de vivienda en capitales frente al total de su provincia

En el cuarto trimestre del año, tomando las ocho principales capitales por número de habitantes, las compraventas en Málaga, Valencia y Zaragoza han perdido peso relativo frente a su provincia si lo comparamos con el trimestre anterior, mientras que las otras cinco capitales lo han incrementado. En el histórico de los últimos años, principalmente durante los meses más intensos de la pandemia, se buscaban viviendas de mayor superficie hacia zonas menos urbanizadas, con lo que se reducía el peso relativo de compraventas de vivienda en capitales con respecto al total de su provincia, aunque se observan indicios de una vuelta a la situación anterior. Tomando el ejemplo de las cuatro grandes capitales, Madrid, que ha registrado en el cuarto trimestre un peso del 51,0%, se acerca a niveles de mediados de 2015, cuando representaba alrededor del 55% de las compraventas de la provincia. Barcelona registra un peso del 26,8%, siendo a mediados de 2014 del 36,1%. Igualmente, Valencia mostró un peso del 27,8%, con el 37,3% a finales de 2016. Por último, Sevilla representa el 42,6% de las compraventas de vivienda de la provincia, mientras que a finales de 2016 superaba el 50%.





# INFORMACIÓN de Actualidad

## TASACIÓN CONDICIONADA POR FALTA DE CORRESPONDENCIA O COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO



COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y  
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En reciente **resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, de 10 de noviembre de 2022, se plantea la posibilidad de **condicionar un certificado de tasación por falta de diferencias descriptivas de la fincas entre el Registro y el Catastro.**

La **premisa principal** de la resolución dispone que **no puede condicionarse la validez de la tasación a la efectiva correspondencia entre las fincas registrales y las parcelas tasadas**, por tanto, se hace **necesario diferenciar entre correspondencia y coordinación con el Catastro.**

**Los hechos se remiten a la siguiente cuestión:**

La única cuestión que plantea el presente recurso es determinar si la tasación oficial [...] si puede condicionarse la validez de los certificados de tasación [...] a la acreditación de la correspondencia entre las fincas registrales que se hipotecan y las parcelas de terreno tasadas.

[...] en este caso los certificados de tasación contienen la advertencia de que deberán vincularse las referencias catastrales de las parcelas de terreno tasadas a las descripciones registrales de las fincas hipotecadas «y que, de no realizarse esta vinculación catastral, la advertencia pasará a ser condicionante».

**Registradora:** para la registradora ese «condicionamiento» impide la inscripción de los indicados pactos de procedimientos de ejecución hipotecaria (también la inscripción parcial de la hipoteca [...] porque el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, a la que se remiten los indicados artículos, señala que «salvo lo previsto en el artículo 14, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (Ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante», y entre las finalidades del indicado artículo 2 se encuentra la letra a) referida a la constitución de garantía hipotecaria en cobertura de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de una cartera de títulos hipotecarios.

La nota de calificación dice que existe una clara falta de identidad entre las mismas que exige acreditar debidamente esa correspondencia.

**Recurrente:** Por su parte el notario recurrente argumenta en contrario que en el certificado de tasación no existe el condicionamiento alegado en la nota de calificación, sino únicamente una advertencia, y que no hay duda de que las fincas hipotecadas están perfectamente identificadas respecto a sus perímetros [...] Afirmando, también, que es la identidad o correspondencia de una finca con otra lo que se exige por la ley en los certificados de tasación, y no, como parece exigir la nota de calificación, la completa coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

**Resolución:** Confirma la nota.

**Doctrina:** La DG establece la siguiente doctrina:

2. La problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras.

Como recalca la Resolución de 27 de abril de 2017, no es lo mismo la «correspondencia» y la «coordinación» entre fincas registrales y parcelas catastrales, en cuanto la



constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria con unos efectos limitados, mientras que la coordinación a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, supone la inscripción de la representación gráfica catastral y la rectificación de la descripción de la finca conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

**Coordinación**, según resulta del citado artículo 10 de la Ley Hipotecaria, es, por tanto, la incorporación al folio real de una finca de la representación gráfica catastral de la misma, ya directamente o ya por la alteración generada por una representación gráfica alternativa, lo que implica que se presuma que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresada en la referida representación gráfica catastral.

**Correspondencia**, sin embargo, es simplemente la constancia en el folio real de una finca de la referencia catastral de una parcela catastral, sin alteración de su descripción, y siempre que se cumplan los requisitos que la legislación hipotecario y catastral exigen para ello, entre otros, el que no existan dudas fundadas acerca de la identidad coincidente de ambas realidades y que se cumplan los márgenes de tolerancia legales. [...]

7. En el supuesto objeto de este recurso, como se ha señalado en el fundamento de Derecho cuarto, la registradora de la Propiedad calificante no pone como defecto la falta de coordinación de las fincas hipotecadas, sino que su tacha va referida a la existencia de dudas fundadas acerca de la correspondencia o identidad entre las porciones de terreno tasadas y las fincas registrales hipotecadas, por existir según que finca, diferencias de paraje de ubicación, de superficie en algún caso superior a los márgenes permitidos, o de linderos que siendo fijos deberían coincidir.

Esas mismas dudas se ha planteado también el tasador [...]

Quizá hubiera sido más ajustado a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que los tasadores [...] hubieran rehusado hacer la tasación [...] pero, en todo caso, es claro que están condicionando la validez de las tasaciones realizadas a la acreditación de tal correspondencia o identidad.

Debe recordarse a este respecto, que para que el valor de tasación pueda ser utilizado a efectos de garantía hipotecaria, ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante (artículo 9), y que la falta de constatación de la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca hipoteca es motivo para establecer un condicionante (artículo 10).

Además, es indudable que, si no se puede establecer esa correspondencia entre la parcela catastral tasada y la identidad de la finca registral hipotecada, máxime cuando existen dudas acerca de su situación e importantes diferencias de superficie, tales discrepancias pueden afectar significativamente a la valoración técnica realizada en los términos del artículo 10.1.e) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Solo cuando las discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral no induzcan a dudar sobre su identificación o sean menores, de tal manera que previsiblemente no influyan sobre los valores calculados (artículo 11), solo procederá una advertencia y la certificación será válida.

Por último, en cuanto a la forma de subsanar el defecto, parece inevitable acudir a uno de los procedimientos de rectificación de la descripción de las fincas registrales regulados en los artículos 199 a 201 de la Ley Hipotecaria.

Ello, sin perjuicio de la eficacia que debe darse al levantamiento de los condicionante de los certificados de tasación a que se refiere el artículo 14 de la Orden ECO, según el cual, la entidad tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación y del certificado en que aquél se sintetice cuando haya desaparecido el supuesto que dio origen al mismo, exigiendo para tal levantamiento del condicionante la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto que dio origen al mismo.



# TENDENCIAS QUE MARCARÁN EL SECTOR INMOBILIARIO EN 2023

El sector inmobiliario español experimentó un ejercicio 2022 dinámico, a pesar del contexto macroeconómico, marcado por la incertidumbre económica, las consecuencias derivadas de la guerra de Ucrania, los máximos inflacionistas o la subida de tipos de interés. A falta de la publicación de los datos oficiales, el elevado número de operaciones de compraventa efectuadas en 2022 se situaría en las 640.000 transacciones, según datos registrados. La cifra supone un aumento aproximado del 13% con respecto al ejercicio 2021.

En el ejercicio 2023 las previsiones indican que aunque el escenario seguirá siendo positivo, el mercado asistirá a una moderación en sus principales parámetros.

Con la llegada del nuevo año, los expertos señalan las tendencias que marcarán el sector inmobiliario:

## 1. Aumento en la contratación de hipotecas variables.

Tras un ejercicio 2022 que arrancó con una demanda récord en las hipotecas a tipo fijo para vivienda, la tendencia se está revirtiendo, según los últimos datos publicados por el INE. La contratación de esta tipología de hipoteca representó en octubre el 66,8% del mercado, su cifra más baja desde septiembre del año 2021, donde la caída llegó al 65,8%.

Durante los próximos meses, se mantendrá el cambio de rumbo a causa, principalmente, de la estrategia que han llevado a cabo las entidades bancarias al establecer precios mínimos para las hipotecas variables y endurecer las condiciones de las fijas.

## 2. Descenso de la oferta de alquiler, y sin reposición.

Aumenta la demanda y sigue disminuyendo la oferta. Teniendo en cuenta además que el Gobierno anunció hace un par de semanas que el límite del 2% a la subida de las rentas se mantendría a lo largo de todo 2023, se espera que la tendencia se mantenga en los próximos meses.

La medida podría provocar que algunos propietarios se resistan a ceder sus viviendas disponibles al mercado del alquiler. La falta de oferta, que muchos expertos señalan que podría experimentar caídas de entre el 15% y el 20%, sumada al incremento del interés por alquilar, seguirá tensionando los precios en los próximos meses.

### 3. Desafíos en obra nueva.

¿Qué factores están retrasando la creación de proyectos de obra nueva?. La compleja forma de regular la generación de suelo para la promoción en las diferentes comunidades autónomas; la falta de mano de obra cualificada; las subidas de los precios de las materias primas o el riesgo de una recesión económica ante los incrementos de tipos de interés son cuatro de los grandes desafíos que señalan los expertos.

Sin embargo, la sólida demanda de esta tipología de activos y el apetito inversor que despiertan podrían impulsar el sector de obra nueva, volviendo a niveles de años anteriores.

### 4. Moderación de la inversión en el sector terciario.

Tras un 2022 con cifras récord en el segmento, se espera que siga creciendo la inversión en activos no-residenciales, como naves logísticas o suelos comerciales. Sin embargo, se tenderá a la estabilización debido a la incertidumbre económica actual.

### 5. Protagonistas de 2023: vivienda de inversión, reposición y extranjera.

Este año 2023, la elevada rentabilidad y la gran oportunidad que supone para los inversores que buscan estabilidad mantendrán la vivienda como un valor refugio frente a las tasas inflacionistas. Serán estos inmuebles, unidos a las viviendas de reposición y extranjeras, los que sostengan el mercado en los próximos meses.

### 6. Sostenibilidad: un factor clave.

Las nuevas necesidades de los consumidores y sus requisitos a la hora de elegir vivienda siguen rigiendo el mercado inmobiliario, que continúa trabajando para adaptarse al cambio. Los factores que influyen cada vez más en la selección de un inmueble son tres: la sostenibilidad, la eficiencia energética o el uso de materiales y sistemas de construcción respetuosos con el medio ambiente.

### 7. Moderación en la compraventa.

Recientemente, el Banco Central Europeo anunció una nueva subida de los tipos de interés, situados en la actualidad en el 2,5%, el nivel más alto desde 2008. Y afirma que en los próximos meses llegarán nuevos aumentos, una situación que seguirá reduciendo el poder adquisitivo y la capacidad de ahorro de las familias, dos factores determinantes a la hora de comprar una vivienda.

Según los expertos, se espera que el número de operaciones de compraventa realizadas en 2023 experimente un ajuste de entre un 10% y un 15%.

### 8. Estabilización en el precio.

Aunque no se espera que el precio aumente tanto como en 2022, las previsiones señalan que el importe de la vivienda saldrá positivo en 2023. El aumento estimado sería de entre el 1,5% y el 2,5% interanual, principalmente, motivado por el reducido apalancamiento del sector y la escasez de vivienda en las grandes ciudades.

### 9. Apuesta por la innovación en el sector inmobiliario.

En el real estate, aumentará el uso de big data por parte de las compañías. Este gran modelo de almacenamiento de datos permite realizar estudios con una alta tasa de fiabilidad; agilizar los procesos administrativos; valorar las oportunidades del mercado y establecer mejores condiciones con los clientes.



**FORMACIÓN CONTINUADA DEL  
- TECPEVAL -  
TÉCNICOS EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS  
- Peritos Tasadores Judiciales -**

**ANTEPROYECTO DE MODIFICACIÓN  
DE LA LEY DE SUELO  
Y REHABILITACIÓN URBANA**

El Consejo de Ministros ha aprobado el **anteproyecto de Ley** por la que se modifica el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a los efectos previstos en el artículo 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

De esta forma, se abrirá el **trámite de audiencia e información pública**, además del **proceso de participación de las comunidades y ciudades autónomas**, así como de la **Administración local**, a través de los informes correspondientes.

Con esta tramitación, se trata de **garantizar el mayor consenso posible en torno al anteproyecto** antes de su envío a las Cortes para su tramitación parlamentaria. El objetivo es que el nuevo texto entre en vigor antes de que finalice el año 2023.

La reforma articula mecanismos para garantizar la operatividad real de la función pública a la hora de organizar y definir el uso del territorio y el suelo de acuerdo con el interés general. El objetivo es evitar la paralización durante años del planeamiento territorial de numerosos municipios por defectos menores que son fácilmente subsanables. Este hecho provocaba una enorme inseguridad jurídica y enormes perjuicios económicos.

Y es que la consideración de estos planes como reglamentos ha ocasionado que cualquier defecto, ya fuera material o puramente formal, tuviera como consecuencia su nulidad de pleno derecho, sin posibilidad alguna de subsanación. Dicha decisión provocaba, a su vez, la nulidad en cascada de todo lo aprobado, ya fueran planes parciales y especiales, reparcelaciones o licencias, lo que ha generado una enorme inseguridad jurídica y enormes perjuicios sociales.

Con este anteproyecto se garantiza la seguridad jurídica, que los planes urbanísticos sean garantistas y escrupulosos, a la vez que se restringe la nulidad a casos realmente sustanciales que afectan a la globalidad de los Planes. Así se posibilita la subsanación de defecto formales de estas revisiones urbanísticas, trabajadas, en muchos casos, en periodos de hasta 10 años, facilitando a los ayuntamientos afrontar una modificación de un planeamiento al reducirse el riesgo de que se declare nulo por un defecto de forma subsanable.

En este contexto, las intensas y complejas relaciones jurídicas que se generan durante años tras la aprobación de una planificación urbana alientan inversiones y proyectos, tanto públicos como privados, que merecen protección y confianza.

También debe protegerse la nueva visión de la preservación del medioambiente fruto de los compromisos internacionales, el necesario desarrollo de una política de vivienda y de toda la política económica del país. En todos estos intereses está presente el principio de seguridad jurídica que debe regir procesos muy complicados y también dilatados en el tiempo.

## **AGILIZAR PROCESOS**

La reforma ayuda también a agilizar los procedimientos para que, por ejemplo, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de construcción de vivienda social en alquiler sigan avanzando para regenerar las ciudades, facilitar el acceso a la vivienda o mejorar los entornos rurales, ayudando, así, a seguir cumpliendo los objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por ello, se introducen modificaciones que conseguirán mayor simplificación burocrática y mejoras en la tramitación de las autorizaciones de obras de rehabilitación que tienen que impulsar las Comunidades y Ciudades Autónomas y los Ayuntamientos. De esta forma se eliminan trabas y cuellos de botella para ayudar a reducir los tiempos de espera para obtener dichas autorizaciones.

Además, se trata de una reforma perfectamente alineada con la Agenda Urbana Española, cuyo objetivo específico 10.1 contempla la mejora de la gobernanza y de los instrumentos de intervención para lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, riguroso y simplificado.

## **UNA MODIFICACIÓN NECESARIA Y DEMANDADA**

Esta modificación de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es muy necesaria y demandada por las administraciones urbanísticas, que ven frustrados procesos muy largos y complejos de revisión y actualización de planes territoriales y urbanísticos que resultan imprescindibles para la política de vivienda y para la entera política social y económica, a causa de una interpretación ampliamente superada, que los asimila a los Reglamentos.

Ante dicha asimilación, se declara la nulidad absoluta de planes en los que se ha trabajado durante muchos años, haciendo primar la formalidad del trámite frente a la defensa de los importantes intereses públicos que contienen.

No se trata de un problema único de España, ya que en países del entorno también se enfrentaron a problemas similares y se han adoptado medidas normativas de diferente calado para atajarlos. En Francia, Italia o Alemania ya están en vigor y surtiendo efectos positivos.



**Modificación Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

# EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Una vivienda de protección oficial es una vivienda cuyo precio de venta o alquiler está regulado y subvencionado por el Estado o las administraciones públicas con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a personas con bajos ingresos o en situación de vulnerabilidad. Estas viviendas suelen estar sujetas a determinados requisitos, como límites de ingresos, y su finalidad es garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

El procedimiento de calificación se desenvuelve en dos fases: calificación provisional y calificación definitiva. Ambos son actos administrativos reglados, ligados en una secuencia lógica y cronológica que da lugar a un iter complejo.

El RD 3148/1978 regula en sus arts. 16 a 20 el procedimiento de calificación de viviendas protegidas, que tiene carácter supletorio y quedará desplazado, en su caso, por la normativa autonómica dictada al efecto.

## LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL



Con la solicitud de calificación provisional por parte del promotor de un edificio, se inician los trámites para que éste sea declarado como protegido, y quede así sujeto al estatuto jurídico correspondiente (variable según tipologías) con posibilidad de acceder, en su caso, a los préstamos cualificados u otro tipo de ayudas. Se trata de un procedimiento rogado. A partir de ahí, la Administración comprueba si dicho edificio o promoción proyectados reúne los requisitos legales para gozar del carácter de viviendas de protección oficial (en la modalidad que corresponda según el plan de vivienda y la normativa aplicable). Si la valoración arroja un resultado positivo, emite la correspondiente resolución otorgando la calificación provisional. Desde ese momento, el interesado cuenta con determinado plazo para edificar las viviendas o llevar a cabo la actuación correspondiente y solicitar y obtener la calificación definitiva, so pena de caducidad de la provisional. Así mismo, la calificación provisional abre la puerta a la obtención, en su caso, del préstamo cualificado por el promotor, aunque no obliga a éste a solicitarlo.

La STS, Sala 3<sup>ª</sup>, de 7 de noviembre de 1981 en un caso en el que se planteaba la caducidad de una cédula de calificación provisional por inactividad del titular discurre sobre la naturaleza jurídica de



aquella. Considera que «la 'calificación provisional', y según un criterio jurisprudencial reiterado — SS de 16 junio 1972, 25 octubre 1974, 25 abril 1977 y 10 febrero 1981—, es un acto administrativo en el que se fijan las bases económicas, jurídicas y técnicas de la construcción a realizar, así como los beneficios inherentes a la misma, bases a las que necesariamente ha de atenerse el promotor o titular de la Cédula, como exigencia del especial ordenamiento contenido en las diferentes normativas que regulan el régimen jurídico de protección de las viviendas acogidas a dicho sistema, todo ello como una manifestación del fomento en este campo de actuación administrativa tendente a la promoción de la construcción de las citadas viviendas, acto administrativo que aunque sea por su naturaleza un acto potestativo de la Administración, una vez dictado, y como especialmente se resalta en la última de las sentencias de esta Sala anteriormente aludidas, no se diferencia o aparta —por su contenido o efectos— del régimen jurídico general de los actos administrativos que otorgan permisos o autorizaciones (...)). Si el beneficiario de la calificación incumple el plazo señalado en aquella para la realización de las obras por causa que le sea imputable, la cédula de calificación provisional caducará. No así si el incumplimiento obedece a hechos ajenos a su propia voluntad.

El art. 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, ubicado dentro del bloque normativo destinado a regular las viviendas de protección pública de promoción privada, dispone que «transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de treinta días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada establecida por la presente disposición y normas que la desarrollen». Funciona pues, en este ámbito, el silencio administrativo positivo.

Hay que tener en cuenta que las diferentes normas autonómicas pueden establecer requisitos y plazos diferentes.

## LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA

La calificación definitiva tiene por objeto que la Administración autonómica compruebe que se ha cumplido la normativa aplicable en la edificación terminada y realizada al amparo de la calificación provisional y su efectiva adecuación a las obras autorizadas por la propia calificación provisional. La calificación definitiva no concede ningún derecho al promotor ni a los futuros adquirentes de las viviendas construidas, más bien sirve, a efectos instrumentales, para determinar el cómputo de buena parte de las cargas que asumen promotores y adquirentes de las viviendas de protección oficial en razón de los beneficios que disfruta. El préstamo cualificado se habrá obtenido a partir de la calificación provisional y las ayudas directas (subvenciones y subsidiaciones) se otorgan por la Administración competente mediante actos administrativos diferentes. Ahora bien, aunque la calificación definitiva no atribuye directamente beneficios, es un acto administrativo necesario para poder obtener o mantener





estos beneficios, puesto que la no solicitud o la no obtención de la calificación definitiva provoca, por una parte, la resolución del préstamo cualificado y, por otra, la necesidad de devolver las ayudas recibidas, tal y como se prevé para el supuesto de la denegación de la calificación definitiva en el tercer párrafo del artículo 19 del Real Decreto 3148/1978. Además, a partir de la calificación definitiva surgen la mayoría de las obligaciones que afectan a los titulares de viviendas de protección pública.

A la solicitud de la calificación definitiva se refiere el art. 17 RD 3148/1978. Su concesión y denegación están reguladas, respectivamente, en los arts. 18 y 19 de la misma norma. Previamente a su concesión, con el fin de realizar las comprobaciones a que antes se hacía referencia, la Administración autonómica inspeccionará las obras realizadas, dando al solicitante la posibilidad de subsanar los defectos susceptibles de ello. De no existir defectos, o subsanados éstos, se expedirá la correspondiente cédula de calificación definitiva, que puede otorgarse por fases, cuando la construcción se efectúe de esta forma. La denegación, necesariamente motivada, es susceptible de recurso de alzada. En caso de que se produzca, el art. 19 RD 3148/1978 regula la opción concedida a los adquirentes de las viviendas entre resolver el contrato o solicitar la rehabilitación de la calificación, en los términos que indica.

## CALIFICACIÓN Y DESCALIFICACIÓN

**Recalificación.-** En ocasiones, la normativa sectorial permite pasar de un régimen de vivienda protegida a otro: p. ej., vivienda protegida para venta a vivienda protegida para alquiler o viceversa. Así sucedía, p. ej., con el anterior Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 (art. 30) o con el actual Plan 2013-2016 (DDAA Cuarta y Quinta).

**Descalificación.-** La figura de la descalificación de las viviendas de protección oficial resulta de especial interés por su repercusión en la valoración y precio de las mismas.

Además de la desafectación automática o extinción de la condición de vivienda protegida por transcurso del plazo determinado por la normativa aplicable, cabe, según supuestos, la descalificación de la vivienda de protección oficial, antes de que se agote dicho plazo. En



virtud de la descalificación dejará de aplicarse al inmueble el especial régimen jurídico al que hasta entonces se encontraba sujeto. Desaparecerán las limitaciones que constreñían el poder del titular de la vivienda y que afectaban a sus facultades de goce y disposición: obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y de ocuparla con carácter permanente, prohibiciones temporales de disponer, derechos de adquisición preferente a favor de la Administración o límites de precio y renta.

La descalificación, que deriva del correspondiente acto administrativo, puede ser voluntaria (a instancia del promotor o del propietario de la vivienda o por acta de invitación aceptada por éste) o no voluntaria. La primera no funciona en relación con viviendas de promoción pública. La descalificación, voluntaria o no, antes del transcurso del plazo legal de duración del régimen de protección, supone la obligación de devolver los beneficios obtenidos, al carecer éstos de justificación. Descalificada la vivienda, deben entenderse revocados los actos administrativos mediante los que se concedieron estos beneficios.

**Descalificación voluntaria.**- En los casos y con respeto de los requisitos que marca la normativa sobre viviendas de protección oficial —entre los que se encuentra el transcurso de un plazo mínimo para ello, el titular de la vivienda puede solicitar la descalificación de la misma, lo que, lógicamente, lleva aparejada la obligación de restituir los beneficios obtenidos, pues implica renuncia a los mismos. La renuncia, tiene, salvo disposición legal expresa en contrario, efectos retroactivos. En relación con las viviendas acogidas a cada uno de los Planes plurianuales, habrá que estar a la normativa que los regula.

El art. 147 del Decreto 2114/1968, de 14 de julio (RUPO) preceptúa que la descalificación voluntaria podrá otorgarse con carácter discrecional y siempre que de ella no deriven perjuicios para terceros. Sin embargo, la doctrina ha interpretado que, en realidad no existe tal discrecionalidad, sino que la Administración está obligada a conceder la descalificación cuando concurren tres requisitos: que la solicite el titular de la vivienda, que éste devuelva los beneficios obtenidos y que no se acredite la existencia de perjuicios para terceros. A estos requisitos habría que añadir el haber transcurrido el plazo mínimo establecido por la normativa correspondiente para poder solicitar la descalificación. La existencia de este plazo mínimo puede ser relevante cuando haya que valorar la vivienda en supuestos de liquidación de sociedad de gananciales, de partición de herencia o de división de cosa común.

En otro orden de cosas, debe tenerse en cuenta que, sin necesidad de obtener la descalificación de la vivienda, si el propietario, en atención a la evolución del mercado, tiene la oportunidad de acceder a un préstamo en condiciones más ventajosas que el cualificado del que goce, podrá proceder a la modificación de su préstamo o a la subrogación de otra entidad bancaria en condiciones diferentes, de cara al futuro, aplicándose la normativa general sobre modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, contenida en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, del 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

**Descalificación no voluntaria.**- En el caso de descalificación no voluntaria suele hablarse de una descalificación-sanción, aunque su naturaleza jurídica es discutida. Ante el incumplimiento de determinados deberes, la Administración, con el fin de tutelar los intereses generales que subyacen en la imposición de tales obligaciones, revoca la calificación inicialmente otorgada, privándola así de eficacia. En la práctica, la medida no suele ser habitual. Es importante subrayar que la descalificación-sanción, igual que la voluntaria, obliga a devolver los beneficios o ayudas económicos recibidos.

Inicialmente, el art. 153 RUPO contemplaba la descalificación como sanción preceptiva en tres casos, regulados en el art. 153, B), apartados 6, 8 y 9, por remisión del art. 155, d). Estos casos eran los siguientes: que la vivienda no se dedicara a domicilio habitual; que se gozara de más de una vivienda protegida, con excepción de las familias numerosas; y que aquella no se ocupara de modo permanente. El art. 57 RD 3148/1978 pasó a admitir la descalificación impuesta como sanción por la Administración, con carácter discrecional y no reglado, cuando se tratara del incumplimiento de deberes que constituyera infracción grave o muy grave, sin discriminar entre ellos. En la actualidad debe atenderse también a la normativa autonómica, que puede contener una regulación diferente sobre la cuestión, que prevalecería, en caso de existir, sobre la regulación estatal.

## ADQUISICIÓN DE PERMISO DE RESIDENCIA POR INVERSIÓN EXTRANJERA

En el contexto de la Unión Europea son varios los Estados miembros que ofrecen programas, conocidos coloquialmente como Golden Visa, para la captación de inversión de capital proveniente de nacionales de terceros Estados. Dicha captación se promueve a cambio de beneficios de extranjería, como es la concesión de visados y autorizaciones de residencia, Residence by investment (RBI), y/o a cambio de nacionalidad, Citizenship by investment (CBI), con el consecuente plus que supone que además de la nacionalidad se ostenta también el estatuto de ciudadanía de la Unión.

En el caso español, a partir de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, se apuesta por este tipo de programas, pero exclusivamente por residencia a cambio de inversión. La referida Ley fija, por encima de las Golden Visa más bajas en la UE, una inversión significativa de capital en inmuebles de 500.000 euros, libre de cargas y gravámenes y por solicitante. Ley que fue prontamente reformada en 2015, a través de la Ley 25/2015, de 28 de julio de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

En este orden de cosas, la adquisición de residencia en España mediante inversión inmobiliaria es posible a través de la conocida como «Golden Visa». Esta visa se otorga a extranjeros que realicen una inversión en el país, como la compra de un inmueble. La cantidad mínima de inversión para solicitar la «Golden Visa» es de 500,000 euros.

Además de la compra de un inmueble, también se puede optar por inversiones en fondos de capital riesgo o en proyectos empresariales. Una vez que se haya cumplido con los requisitos y se haya obtenido la «Golden Visa», se puede solicitar un permiso de residencia temporal, que puede ser renovado cada dos años.

Es importante tener en cuenta que para solicitar la «Golden Visa», se debe cumplir con ciertos requisitos, como no tener antecedentes penales y tener un seguro médico válido en España. Además, se debe cumplir con ciertos requisitos fiscales y presentar una serie de documentos y formularios.

En resumen, la residencia por en España es una aquellos extranjeros trabajar en el país, cumplan con los sigan los procedimientos



adquisición de inversión inmobiliaria opción viable para que deseen vivir y siempre y cuando requisitos necesarios y establecidos.

## Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 12 de nuestro Boletín Oficial.



1. -¿Cuál es el objetivo de la reforma de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por el Consejo de Ministros?
  - a) Agilizar los procesos para la construcción de viviendas de protección oficial de promoción privada.
  - b) Facilitar la aprobación de planes urbanísticos a efectos de garantizar exclusivamente la seguridad jurídica.
  - c) Garantizar la seguridad jurídica y permitir la subsanación de defectos menores en los planes urbanísticos.
  
- 2.- ¿Qué objetivo específico de la Agenda Urbana Española contempla esta reforma de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana?
  - a) La protección del medio ambiente.
  - b) La mejora de la gobernanza y de los instrumentos de intervención.
  - c) La agilización de los procedimientos para la construcción de vivienda social.
  
- 3.- ¿Qué es una vivienda de protección oficial?
  - a) Una vivienda que está fuera de ordenación urbanística.
  - b) Una vivienda cuyo precio de venta o alquiler está regulado y subvencionado por el Estado o las administraciones públicas
  - c) Una vivienda destinada a alquiler social por ser propiedad de un gran tenedor.



## Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 12 de nuestro Boletín Oficial.



4. ¿En qué consiste la calificación provisional?

- a) En la obtención de un préstamo cualificado.
- b) En la obtención de un certificado de calificación provisional por parte de la Administración.
- c) En la obtención de la calificación definitiva por parte de la Administración.

5.- ¿Qué sucede si el beneficiario de la calificación provisional no cumple el plazo señalado para la realización de las obras?

- a) La cédula de calificación provisional caducará.
- b) La Administración extenderá el oportuno certificado de calificación provisional.
- c) El beneficiario tendrá derecho a acceder a préstamos cualificados u otro tipo de ayudas.

6.- ¿Qué tipo de inversión permite a un extranjero adquirir la residencia en España?

- a) Comprar un bien inmueble con un valor de más de 500.000 euros.
- b) Invertir en un negocio local con un mínimo de 1 millón de euros.
- c) Depositar más de 2 millones de euros en un banco español durante un año.

# Consultorio Formativo

## Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

### Pregunta

Para el cálculo de ganancia patrimonial en transmisión inmobiliaria ¿en qué supuesto se aplicarían los coeficientes de abatimiento? .

### Respuesta

Los coeficientes de abatimiento son un conjunto de porcentajes que se aplican a la ganancia patrimonial obtenida por la venta de un inmueble adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1994. Estos coeficientes permiten reducir el importe de la ganancia patrimonial sujeta a tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

La finalidad de los coeficientes de abatimiento es evitar que se tribute por una ganancia patrimonial generada por la mera inflación, ya que el valor del dinero pierde poder adquisitivo con el paso del tiempo. De este modo, se busca equiparar el poder adquisitivo del dinero en el momento de la adquisición del inmueble con el momento de su venta.

Es importante destacar que los coeficientes de abatimiento varían en función del año de adquisición del inmueble y del periodo de tiempo que haya transcurrido entre su adquisición y su venta. Por tanto, es necesario aplicar una fórmula matemática para calcular el coeficiente de abatimiento correspondiente en cada caso.

### Pregunta

Una persona va a comprar un inmueble que va a ser su vivienda habitual en una Comunidad Autónoma en la que, concurriendo determinadas circunstancias, se aplica el ITP reducido. En aplicación de dicho impuesto, ¿qué valor se toma como referencia?. ¿El declarado en escritura, el catastral o el de tasación?.

## Respuesta

El tipo de gravamen se aplica sobre el valor real del bien transmitido, en este caso, el valor dado a la vivienda en la escritura pública de compraventa, por tanto, hay que declarar el importe real obtenido o satisfecho por la transmisión. A partir de ese momento la administración puede comprobar el valor declarado, pudiendo utilizar alguno de los métodos del art.57.1 LGT . Si aplica el método de comprobación de valores aplicando unos coeficientes sobre el valor catastral siendo el resultado un importe superior al declarado, dicha discrepancia de valores podrá ser motivo para el inicio del correspondiente procedimiento de comprobación de valores, en tal caso, se deberá probar dicho valor real, por cualquier medio de prueba admitido en derecho y alegar que dicho método de porcentajes ha sido declarado contrario a derecho por parte de Tribunal Supremo, que normalmente será admitido previo recurso jurisdiccional que se sustancie al efecto. Para evitar lo anterior, la otra opción es declarar el importe obtenido por dicho método de valoración.

Si la Administración se acoge al método de la letra e) del anterior artículo, «valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria», existen pronunciamientos jurisdiccionales que consideran contraria la valoración obtenida ya que fue realizada en su día a petición de la entidad bancaria y no con el fin de arrojar el valor real del inmueble, que es lo que tiene que ser la base imponible del Impuesto.

## Pregunta

¿En qué proporción incide una plaza de garaje en la valoración de una vivienda en plurifamiliar?.

## Respuesta

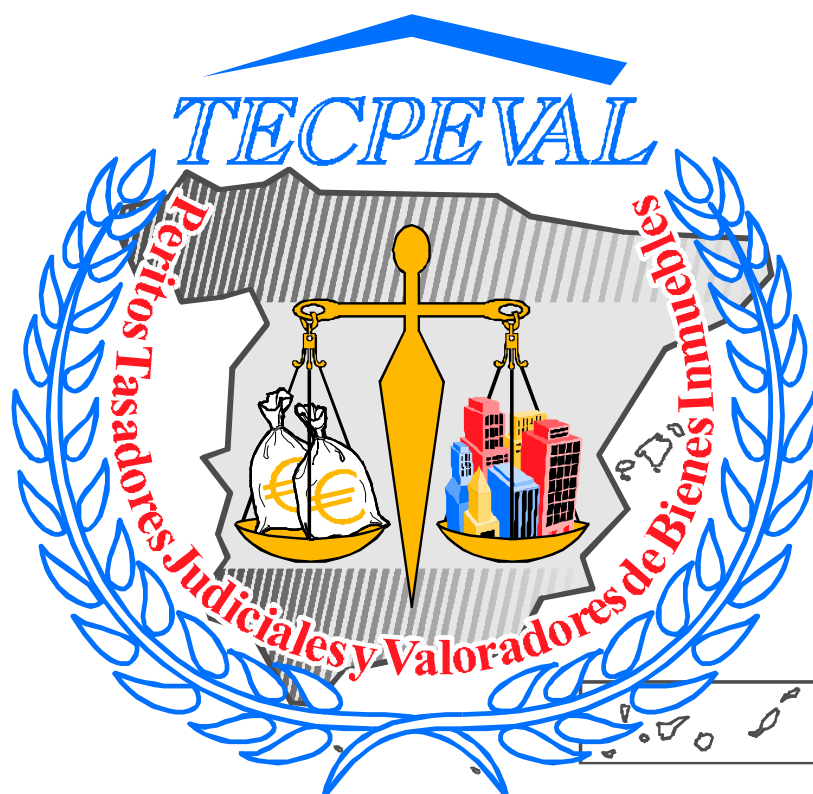
No hay una respuesta única a esta pregunta, ya que el porcentaje de incremento que una plaza de garaje puede agregar al valor de un piso dependerá de varios factores, como la ubicación, el tamaño y la demanda local.

En general, el valor de una plaza de garaje en relación al valor de un piso es menor en comparación con el valor de la vivienda. En zonas urbanas muy congestionadas, la presencia de una plaza de garaje puede ser un factor importante en la toma de decisiones de los compradores y aumentar el valor de la propiedad en un pequeño porcentaje, quizás un 5-10% del valor total del piso.

En áreas menos congestionadas o en zonas rurales, una plaza de garaje puede tener menos valor en comparación con el valor de la vivienda, y en estos casos, la presencia de una plaza de garaje puede tener un impacto menor en el valor total de la propiedad. En cualquier caso, el valor de una propiedad es un proceso complejo y se deben considerar muchos factores para determinar su valor.

### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua:

- 1.- c
- 2.- b
- 3.- b
- 4.- b
- 5.- a
- 6.- a



***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE  
PERITOS TASADORES JUDICIALES Y  
VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA***

**Miembro Colectivo de la**

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

**C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29**

**E-mail: [tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)**

**Web: [www.atp-tecpeval.com](http://www.atp-tecpeval.com)**

