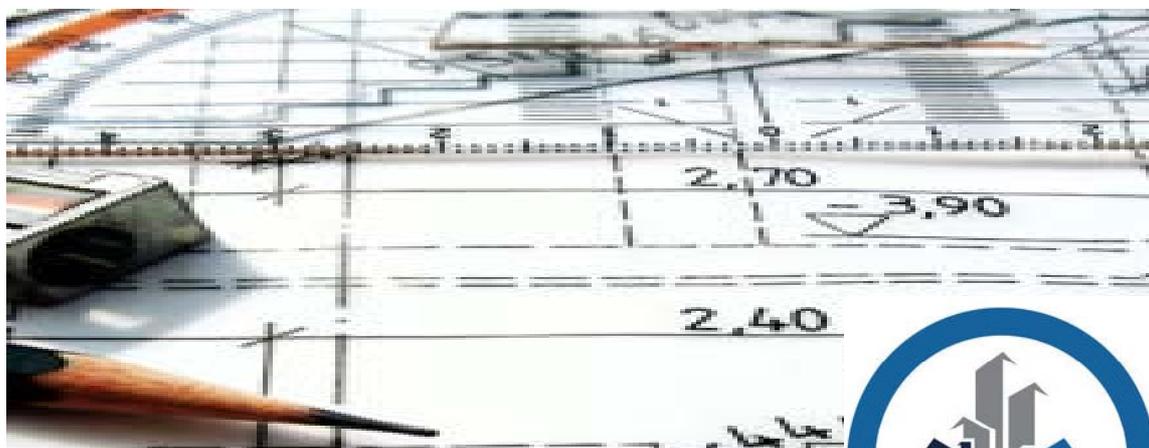




# Boletín Oficial

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 110**

**MARZO/ABRIL 2023**



# Boletín Oficial TECPEVAL

MARZO/ABRIL 2023

AÑO 19 NÚMERO 110



## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
Los precios medios por vivienda se triplican entre CC.AA. con Baleares y Madrid por encima de los 300.000 euros.	
<b>Información de actualidad</b> .....	<b>págs. 7-12</b>
Circunstancias que inciden en el "Fallo de la Oferta" del Mercado Residencial.....	págs. 7-8
La compra de casas cae un 13% y las hipotecas un 24%, según los notarios.....	pag.9
Variaciones de la rentabilidad bruta de los inmuebles en el primer trimestre de 2023 .....	págs.10-11
El valor de referencia de los inmuebles del 2023 .....	pag.12
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 13-21</b>
Cálculo de Plusvalía según la Ley de Presupuestos de 2023 .....	pág.13
Valoración de un trastero: aspectos clave a considerar .....	págs. 14-15
La importancia de la valoración en los procesos de rehabilitación inmobiliaria.....	pag.16
Comprobaciones obligatorias en el proceso de valoración .....	págs.17-19
Declaración sobre actividades contaminantes en la transmisión de fincas según la ley 7/2022.....	pág. 20
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.21
<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>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</b> .....	<b>pag.6</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 MEDIOS POR VIVIENDA SE TRIPLICAN ENTRE CC.AA. CON BALEARES Y MADRID POR ENCIMA DE LOS 300.000€

El número de compraventas de vivienda registradas en 2022 ha experimentado un importante crecimiento, con 646.241 compraventas inscritas, aumentando un 14,5% con respecto a 2021, el nivel máximo de los últimos trece años y medio.

La vivienda usada, con 531.589 compraventas, aumentó el 17,6% anual, mientras que la vivienda nueva, con 114.652 operaciones, experimentó un incremento más moderado, del 1,9%.

Estos datos forman parte del **Anuario 2022** de la Estadística Registral Inmobiliaria presentado por el Colegio de Registradores.

#### *Precio medio por vivienda comprada*

Las diferencias en el precio medio por vivienda adquirida entre las distintas CC.AA. es muy notables. Destacan Baleares y Madrid, por encima de los 300.000 euros por operación, que contrastan enormemente con los precios de Castilla la Mancha y Extremadura, por debajo de los 100.000 euros. La media nacional se acercó en 2022 a los 190.000 euros.



## Nuda Propiedad

Por primera vez, se incorpora en este anuario un apartado sobre el número de compraventas de nuda propiedad de vivienda. En el ámbito inmobiliario, particularmente en vivienda, la compraventa de este derecho está siendo cada vez más común, debido al alargamiento de la esperanza de vida, constituyendo una clara vía para la obtención de recursos económicos manteniendo a la vez el uso de la vivienda.

En 2022 se inscribieron 1.657 compraventas de nuda propiedad de vivienda, con un importante incremento del 23,7% sobre 2021, tras la importante caída de 2020 (-25,7% sobre 2019), año inicial de la pandemia. Por CC.AA. los mayores crecimientos fueron para Baleares (134,4%), Extremadura (68,8%) y Canarias (51,7%). En sentido contrario, descendieron más en País Vasco (-48,4%) y Galicia (-18,2%).

## Superficie de las viviendas compradas

En 2022, la compra de viviendas con mayor superficie media pierden peso relativo respecto a viviendas más pequeñas. Se produce, por tanto, un moderado cambio de

tendencia tras la pandemia, cuando se buscaban viviendas con mayor superficie debido, sobre todo, al confinamiento domiciliario. En este contexto, los pisos con superficie media de más de 80 m<sup>2</sup> se sitúan en el 51,6% de las compraventas del último año, frente al 52,5% de 2021. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> supusieron el 28,1%,

los pisos con superficie entre 40 y 60 m<sup>2</sup> el 16,8% y los de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> el 3,5%, frente al 3,3% del año anterior.

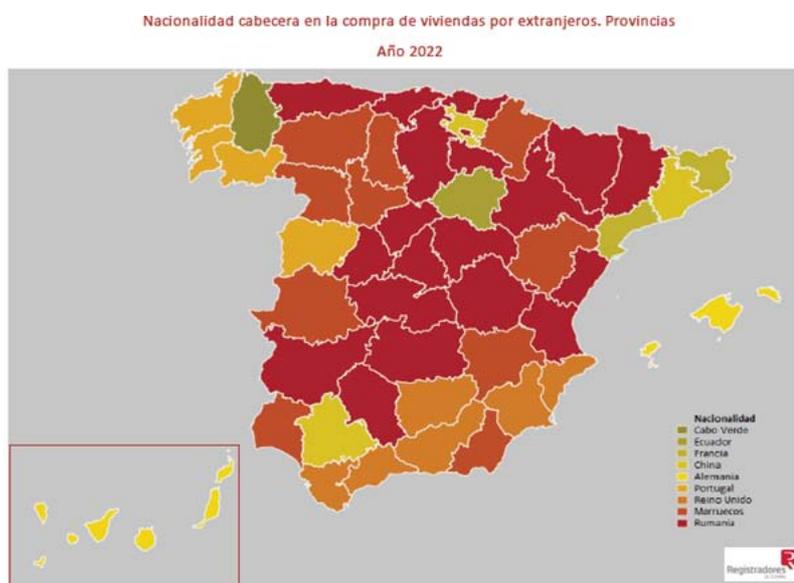
Las compraventas de vivienda por extranjeros registraron un comportamiento excelente durante el año 2022, alcanzando el nivel máximo de la serie histórica, además con un elevado número de compraventas en términos absolutos. Han supuesto el 13,8% del total de las compras de vivienda (10,8% de 2021), alcanzado más de 88.000 operaciones frente a las cerca de 70.000 del año anterior. Se rompe, por tanto, con la tendencia descendente de los últimos cinco años, aunque en los últimos diez su peso se mantiene por encima del 10%. Esta situación, muestra la fortaleza actual de la demanda extranjera en el contexto inmobiliario.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA				
Año 2022				
CC.AA	Nacionales	Extranjeros	Var. anual extr. (pp)	Var. anual (pp)
Balears, Illes	65,62 %	34,38 %	1,71	
Canarias	71,40 %	28,60 %	4,87	
Comunitat Valenciana	73,18 %	26,82 %	6,01	
Murcia, Región de	80,91 %	19,09 %	2,17	
Andalucía	84,97 %	15,03 %	3,55	
Cataluña	86,44 %	13,56 %	2,51	
Rioja, La	93,09 %	6,91 %	0,77	
Navarra, Comunidad Foral de	93,45 %	6,55 %	0,96	
Aragón	93,58 %	6,42 %	0,68	
Madrid, Comunidad de	94,97 %	5,03 %	0,50	
Castilla - La Mancha	95,73 %	4,27 %	0,34	
Asturias, Principado de	96,44 %	3,56 %	0,75	
País Vasco	96,77 %	3,23 %	0,62	
Cantabria	96,78 %	3,22 %	0,30	
Castilla y León	97,59 %	2,41 %	-0,03	
Extremadura	98,77 %	1,23 %	0,33	
Galicia	98,82 %	1,18 %	0,35	
<b>España</b>	<b>86,25 %</b>	<b>13,75 %</b>	<b>2,95</b>	

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros coinciden nuevamente con las de gran actividad turística, encabezada por Baleares, con el 34,4%, seguida de Canarias (28,6%) Comunidad Valenciana (26,8%), y Murcia (19,1%).

El 10,1% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (9,0% en 2021). El 42,3% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 40,5% de 2021.

En el mapa, se analiza la nacionalidad extranjera compradora mayoritaria en cada una de las diferentes provincias españolas. Como es habitual, predominan los británicos en la mitad de las provincias andaluzas, así como en Murcia y Alicante; los alemanes predominan en las provincias de Baleares y Canarias; los chinos son los extranjeros mayoritarios en la provincia de Barcelona; y los portugueses en las provincias de Galicia. Si el análisis se centra en el número de



provincias donde predomina una nacionalidad concreta, los rumanos, con 20 provincias, son los extranjeros más compradores, localizados en muchas provincias de la España interior y también del Norte. Les siguen los marroquíes, con 10 provincias, como es de esperar situados principalmente en el sur, pero también distribuidos en varias provincias del centro y del norte.

## Período medio de posesión de la vivienda

Analizando la utilización de la vivienda transmitida como bien de inversión para compra/venta o como bien residencial, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuando la vendieron, un año más, continuó el constante incremento del período medio de posesión, llegando a 16,9 años en 2022, máximo de la serie histórica, con un incremento del 2,7% con respecto a 2021.



Desde el mínimo histórico de 2009, 7,3 años, el período medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado notablemente.

## Hipotecas

En 2022 se han constituido mediante su inscripción registral 463.463 hipotecas sobre vivienda, un incremento del 11,2% sobre el año anterior. Superando ampliamente el doble que las producidas en el mínimo histórico registrado, durante 2013 (199.098).

Los mayores incrementos anuales han correspondido a La Rioja (24,0%), Baleares (22,1%), Canarias (21,2%), Cataluña (15,1%) y Comunidad Valenciana (12,9%).

El 6,6% de las hipotecas constituidas sobre vivienda en 2022 han sido formalizadas por extranjeros, porcentaje superior al año anterior (5,5%), alcanzando el nivel máximo de la serie histórica tras dos años consecutivos de crecimiento. Se han registrado 30.503 operaciones, incrementándose en 7.600 con respecto al año anterior. El peso de los extranjeros en las hipotecas concedidas en las CC.AA. fue mayor en Baleares (16,9%), Comunidad Valenciana (10,0%), Cataluña (9,3%), Murcia (9,2%) y Canarias (8,6%).

La hipoteca media de los extranjeros en 2022 crece por noveno año consecutivo, alcanzando los 170.965 euros, con un incremento del 7% sobre el año anterior, frente a la hipoteca media general, que fue de 145.190 euros, con un incremento del 4,7% sobre el año anterior.

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual			
Año 2022			
CC.AA.	Nº hipotecas	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	90.850		9,6%
Cataluña	81.059		15,1%
Madrid, Comunidad de	80.795		9,6%
Comunitat Valenciana	53.195		12,9%
País Vasco	23.155		7,8%
Castilla y León	18.110		9,8%
Castilla - La Mancha	16.830		3,8%
Canarias	15.875		21,2%
Galicia	15.813		9,7%
Murcia, Región de	13.760		10,0%
Aragón	11.993		10,3%
Baleares, Illes	11.407		22,1%
Asturias, Principado de	8.085		11,1%
Extremadura	7.571		3,6%
Cantabria	5.503		7,5%
Navarra, Comunidad Foral de	5.287		2,6%
Rioja, La	3.224		24,0%
España	463.463		11,2%

El tipo medio de interés en 2022 ha sido del 2,3% y el plazo medio de contratación fue de 24,4 años, un 0,7% menor que el año anterior. La cuota hipotecaria media para vivienda en 2022 fue de 647 euros, frente a los 595 de 2021, mostrando pues un significativo incremento aunque muy lejos todavía de los máximos de 2008. cuando se alcanzaron los 830 euros. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del

31,0%. Por CC.AA. destacó la situación de Baleares (56,5%), seguida de Madrid (38,4%), Cataluña (32,2%) y Canarias (31,6%).

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

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



# INFORMACIÓN de Actualidad

## CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL «FALLO DE OFERTA» DEL MERCADO RESIDENCIAL

Según se desprende del último informe emitido por la Asociación Española de Análisis de Valor en el que se describe la dinámica del mercado residencial en el tercer trimestre de 2022 se puntualizan los siguientes aspectos:



- ➔ Durante el tercer trimestre de 2022 se produjo una nueva caída en los ritmos de actividad en edificación residencial, con hasta un 22% menos de viviendas iniciadas respecto del mismo periodo del año anterior.
- ➔ Los expertos consultados consideran que la inflación, la incertidumbre y los tipos de interés están teniendo un impacto importante sobre el sector de la construcción, traducidos en elevación de precios de la vivienda y coste de las hipotecas.
- ➔ La demanda efectiva en propiedad por parte de los extranjeros parece haber recuperado su tono prepandémico, alcanzando máximos históricos, y no parece estar siendo afectada negativamente por la situación de incertidumbre generada por la guerra.

El informe menciona que la falta de reacción de la oferta de vivienda ante un aumento en la demanda es un problema recurrente en el mercado residencial español y que va más allá de la coyuntura, lo que indica un fallo de mercado. Esta situación se ha mantenido durante casi una década y se cree que es la causa subyacente de los problemas de escasez de viviendas en la actualidad, especialmente en el sector de los hogares nuevos. Los expertos consultados mencionan que algunos de los factores detrás de la escasa construcción de viviendas son la falta de suelo urbanizable, las dificultades o retrasos en la obtención de licencias de construcción y, a veces, la inseguridad jurídica frente a las decisiones de las autoridades competentes.

*En cuanto a la inflación, la incertidumbre y los tipos de interés al alza, estos factores están teniendo un impacto importante en el sector de la construcción y la vivienda en España, lo que se traduce en precios más elevados de la vivienda y un aumento en el costo de las hipotecas. Los expertos que participaron en el informe están de acuerdo en que estos factores están afectando al sector de la construcción y la vivienda, pero algunos creen que su impacto no será permanente, especialmente si la inflación se modera y se reduce la incertidumbre en el futuro.*

*Sin embargo, hay ciertos factores que podrían impulsar la toma de decisiones de adquisición de viviendas, como el ahorro acumulado por las familias, que es mayor que en otros ciclos históricos, y la previsión de que los tipos de interés sigan subiendo, lo que podría favorecer la adquisición de viviendas más grandes y con espacios abiertos para satisfacer las nuevas preferencias de los hogares. Además, el retorno de la demanda extranjera en propiedad, que ha alcanzado máximos históricos, sugiere que la incertidumbre generada por la pandemia no ha afectado negativamente a la demanda de viviendas en España.*

*Según los datos aportados por el informe, es de destacar el hecho de que se refleja una reducción sistemática de financiación a la promoción, comparando esta situación con la de otros países como Estados Unidos, en los que los flujos de financiación han vuelto de manera natural al mercado permitiendo que los mecanismos de oferta funcionen casi como en el pasado, un hecho que hace pensar que el alejamiento de la financiación a la oferta puede haber creado una barrera que estaría provocando el fallo de mercado que se identifica en el análisis de los indicadores. En este sentido, los expertos consideran que la falta de financiación podría ser la causa principal de la incapacidad de reacción de la oferta. Entre ellos, se mencionan otras causas adicionales como la inexistencia de suelo urbanizable en las zonas en que se acumula la demanda.*

*Son mayoría, en cambio, quienes consideran que, aunque existe una cierta barrera en el ámbito de la financiación a la promoción, no es ésta la principal causa de la falta de reacción de la oferta, sino que lo es la ya mencionada escasez de suelo en las pocas zonas en las que se concentra la demanda de vivienda nueva, acompañada de la debilidad estructural del sector de la construcción, derivada de la ausencia de suficiente mano de obra cualificada y el incremento de los costes de materiales, mano de obra y transporte. Se menciona especialmente que, ciertamente, las entidades financieras están siendo más cautelosas, si bien siguen proporcionando financiación a partir de unos niveles de preventa adecuados de los proyectos y que el incremento de los costes de construcción ha abocado a algunos promotores a detener el inicio de nuevos proyectos, al no poder trasladar este incremento al comprador final y no poder asumirlo mediante un ajuste de su margen de beneficio.*

## LA COMPRA DE CASAS CAE UN 13% Y LAS HIPOTECAS UN 24%, SEGÚN LOS NOTARIOS



Los datos del Consejo General del Notariado indican que las compraventas de vivienda volvieron a caer en febrero de este año 2023 el 13,1%, la quinta caída seguida desde el deterioro del 3,7% de octubre del pasado año 2022, fijándose el mayor descalabro en el 17,4% de diciembre.

Esta caída en las operaciones de compraventa resulta coherente con el desplome del 24,4% en febrero de los préstamos hipotecarios para compra de vivienda, hasta un total de 20.591. Detrás de estos porcentajes de descenso se esconden las 48.445 viviendas que cambiaron de titular en febrero, siendo su precio medio del metro cuadrado de 1.582 euros, un ascenso del 0,3% interanual.

Por tipo de vivienda, las unifamiliares cayeron el 15,4% frente al 12,4% de los pisos, hasta 11.128 y 37.317 unidades respectivamente. Los precios de los pisos tuvieron un ascenso del 0,9% con respecto al mismo mes de 2022, hasta alcanzar los

1.762 euros por metro cuadrado, mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.247 euros, registrando un descenso del 2,4%. Si se extrapola el conjunto de operaciones a nivel nacional y se analiza por comunidades autónomas, la compraventa de vivienda creció exclusivamente en Asturias (1,5%) y se redujo en las 16 comunidades restantes.

En febrero, los préstamos hipotecarios destinados para adquisición de vivienda decrecieron un 24,4% interanual, hasta las 20.591 operaciones, siendo su cuantía media de 144.004 euros, la más baja desde agosto de 2022, cuando se situó en 143.595 euros. La cuantía promedio de estos préstamos descendió un 7,1% interanual, alcanzando los 144.004 euros en promedio.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 42,5%. La cuantía del préstamo supuso en media el 70,8% del precio. Los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda no registraron un crecimiento en ninguna comunidad autónoma y tuvieron un desempeño menor que la media nacional en Navarra (-45,4%), Murcia (-31,9%), Extremadura (-31,5%), Aragón (-28,5%), Madrid (-27,6%), Cataluña (-27,3%), Galicia (-27,1%) y Andalucía (-25,2%). En Asturias (-4,9%) y La Rioja (-4,7%), las caídas menos pronunciadas.

# VARIACIONES DE LA RENTABILIDAD BRUTA DE LOS INMUEBLES EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

Los activos inmobiliarios emergen como alternativa de inversión en tiempos de incertidumbre económica, especialmente cuando



## Rentabilidad inversión inmobiliaria 1T 2023

Vivienda	7,1%	=	Locales	9,7%	▲
Oficinas	13,1%	▲	Garajes	7,1%	▲

la inflación es elevada, si bien el retorno varía considerablemente dependiendo del producto en el que se invierta y de su ubicación.

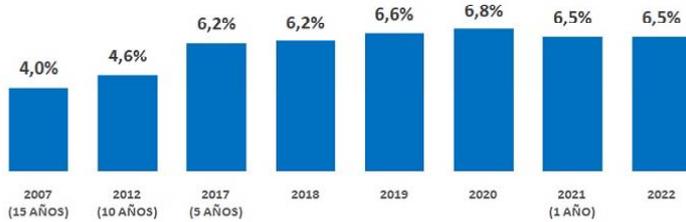
Según datos de diferentes

portales inmobiliarios, las oficinas ofrecen la mayor rentabilidad bruta de todo el sector, llegando al 13,1% en el primer trimestre, frente al 11% de hace un año. Por detrás se sitúan los locales comerciales (9,7%), las viviendas (7,1%) y los garajes (7,1%).

Respecto a la vivienda, la rentabilidad bruta se mantiene estable, solo bajó un punto porcentual frente al mismo periodo del año anterior. En cuanto a su ubicación, Lleida es la ciudad más atractiva para comprar y después alquilar, ya que alcanza el 8,3% de rentabilidad bruta. Le siguen Jaén y Murcia (7,8% en ambos casos), Huelva (7,5%) y Teruel (7,2%). Por el contrario, San Sebastián es la ciudad que ofrece la rentabilidad más baja del país (3,6%), seguida por A Coruña y Palma (4,7% en ambas ciudades).

Los dos grandes mercados del país tampoco alcanzan la media nacional.

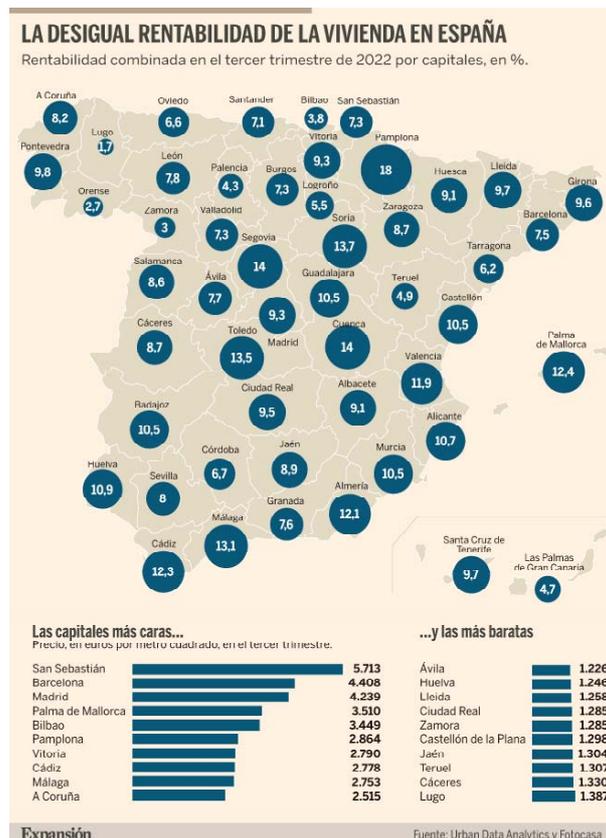
Rentabilidad de la vivienda en España en los últimos años



En Madrid la rentabilidad llegó al 4,9% y en Barcelona al 5,4%. Los locales comerciales son el producto que mayor retorno

ofrece en casi todas las capitales del país. Destacan los que están ubicados en Huelva (12%), Santander (10,9%), Murcia y Lleida (10,7% en ambos casos). En Barcelona y Madrid la tasa se sitúa en el 8,2%. Cuenca es el mercado en las que la rentabilidad de los locales es menor, con un 5,9%. Las oficinas de Sevilla presentan el retorno más jugoso, con un 16,2% de rentabilidad bruta. Le siguen Albacete (11,2%), Zaragoza (11%) y Almería (10,9%). En Barcelona la rentabilidad se sitúa en el 7,9%. En el lado opuesto, Bilbao (6%), Santa Cruz de Tenerife (6,4%) y Salamanca (6,5%). En Madrid se sitúa en el 6,7%.

Los garajes son el producto menos rentable para el inversor en muchas capitales. La mayor rentabilidad se obtiene en Murcia (10,2%), Castellón (8,7%), Ávila (7,5%), Lleida (7,2%). En Madrid la tasa de retorno se sitúa en el 5,1% y en Barcelona llega hasta el 6,3%. La capital con los garajes menos rentables es Salamanca, con un 2,9%,



# El valor de referencia de los inmuebles del 2023

El pasado 1 de enero de este año, entró en vigor el nuevo valor de referencia catastral. Un importe que se debe abonar al comprar una vivienda, con relación al precio de mercado que ha estipulado la Dirección General del Catastro. Sin embargo, anteriormente, este valor hacía referencia al importe que había costado el inmueble. ¿Cómo afecta este cambio?

Bajo la cobertura de la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude, el nuevo valor catastral tomará como referencia a efectos fiscales, el mayor valor entre el de referencia y el escriturado. Una modificación de la base imponible de varios impuestos que ha sorprendido a muchos usuarios, al tener que asumir en algunos casos, un importante incremento de la carga fiscal con el que, hace un año, no contaban.

Pero ¿cómo se calculaba antes y qué problemas surgían?. Se calculaba el valor a efectos fiscales sobre el valor que se declaraba en la escritura. Incluso entonces, podía constar en los datos registrales valores tales como el de tasación, el de compraventa o el préstamo hipotecario.



En ocasiones, hacienda tomaba como referencia cualquiera de los valores reflejados en escritura que a su criterio representaban el valor real del inmueble. Y sobre este determinaba la cuantía fiscal a abonar por parte del comprador. Si el comprador no estaba de acuerdo con el coste que se le había atribuido al inmueble, porque era más alto que el precio del piso, podía oponerse y reclamar a Hacienda una revisión sobre los cálculos efectuados. Aportando incluso una valoración que justificaba dicha oposición. Por su parte, el Ministerio de Hacienda podía aprobar dicha oposición o bien solicitar otra valoración independiente para acabar de decantar la balanza. Si en última instancia esta valoración daba la razón a la Hacienda Local, el comprador debía hacer frente a los costes de la misma

En la actualidad, sin embargo, si el comprador no está a favor de este importe, deberá realizar el pago del impuesto atribuido sobre los valores establecidos por la Hacienda local y en caso de no estar de acuerdo, iniciar un procedimiento para impugnarlo.

## Diferencias entre el valor de referencia y el catastral

El valor catastral se genera a través de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Como base imponible al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, el IBI. En cambio, el valor de referencia se determina año tras año, y sirve de base imponible a los ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales), AJD (Actos Jurídicos Documentados), y Sucesiones y Donaciones.

Esta última cuantía se obtiene mediante los precios de todas las compraventas de inmuebles, que se han realizado ante notario o que se han inscrito en el Registro de Propiedad, y que, además, se han adquirido de informes anuales del mercado inmobiliario que lleva a cabo la Dirección General del Catastro.

Se tienen en cuenta los activos inmobiliarios por zonas y se usarán como base los importes medios de las compraventas. Es decir, en el caso de un inmueble urbano, se calculará el valor de referencia de la propiedad, a partir, por un lado, del módulo de valor medio que se aplica en la zona en la que se publica y, por otro lado, de otras características que determina la normativa de valoración catastral.

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

## CÁLCULO DE PLUSVALÍA SEGÚN LA LEY DE PRESUPUESTOS DE 2023

En noviembre del año 2021, Hacienda aprobó una reforma para solucionar una cuestión jurídica en la que el contribuyente puede elegir entre dos opciones de cálculo del impuesto.



- ➔ La primera opción es el método objetivo o plusvalía objetiva, donde se multiplica el valor catastral por unos nuevos coeficientes reductores que se deben actualizar cada año en la ley de Presupuestos del Estado.
- ➔ La segunda opción es el método de la plusvalía real, donde se determina la base imponible por la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición en la parcela del inmueble.

El cambio en la ley de Presupuestos de cada año puede afectar al cálculo del impuesto municipal sobre plusvalías. Para el ejercicio 2023, los coeficientes oscilan entre 0,45 y 0,09 y son actualizados objetivamente en función de las operaciones realmente efectuadas. Si se demora la venta de una vivienda de 8 años, la tributación municipal será un 25% superior.

Un ejemplo para ilustrar: una vivienda adquirida en 2015 por 310.000 euros y vendida en 2022 con una antigüedad de siete años del inmueble tributará bajo un coeficiente de 0,12 puntos, lo que da un resultado de 2.880 euros. Si la venta se realiza en 2023, la base imponible será el resultado de multiplicar esos 24.000 euros por un coeficiente de 0,15 puntos, lo que da un resultado de 3.600 euros. Hay que tener en cuenta que sobre esta base imponible se ha de aplicar el tipo impositivo que decida cada ayuntamiento que, además, puede ser modificado de cara a 2023. Los nuevos coeficientes propuestos se actualizan objetivamente y teniendo en cuenta los incrementos medios de valor observados en el ámbito nacional para cada año, tomando como datos de partida las operaciones realmente efectuadas.

## VALORACIÓN DE UN TRASTERO: ASPECTOS CLAVE A CONSIDERAR

La creciente demanda de espacios de almacenamiento en zonas urbanas ha hecho que los trasteros sean cada vez más valiosos como inversión. En la tasación de un trastero para una posible transacción futura, es importante que tener en cuenta los siguientes factores:



● Superficie: el tamaño del trastero es el principal factor que influye en su valoración. Cuantos más metros cuadrados útiles tenga, mayor será su precio. Sin embargo, no solo hay que tener en cuenta la superficie, sino también la altura, ya que unos techos bajos pueden reducir significativamente el espacio destinado a almacenaje. Además, la presencia de instalaciones como conductos de aire, desagües o calefacción, así como escaleras o columnas, pueden reducir la amplitud del trastero y, por tanto, su valor.

● Morfología: la forma en que está construido el trastero también puede afectar a su valoración. Un trastero con una forma regular es más fácil de aprovechar que uno con columnas o ángulos cerrados. Esquinas difíciles de utilizar también pueden lastrar el valor del trastero.

● Ubicación: el emplazamiento del trastero en el municipio, especialmente en zonas urbanas, es clave para aumentar su valor. En el centro de las ciudades, donde las viviendas suelen ser más antiguas y de menor tamaño, los trasteros son escasos y, por tanto, más valiosos. En las afueras, y en viviendas de nueva construcción, es más habitual que cada casa cuente con su propio trastero, lo que reduce la demanda y, por tanto, el valor.

● Accesibilidad: el acceso al trastero también influye en su valor. Un trastero con una buena ubicación dentro del edificio, fácil acceso para personas y vehículos, y una puerta que no invada el espacio de almacenamiento, puede valer más que uno con acceso complicado. La proximidad a rampas y la existencia de ascensores también son factores importantes. Además, se valora positivamente que se permita un acceso.

● Seguridad: la existencia de medidas de seguridad como conserjes, alarmas o sistemas de vigilancia, también puede incrementar el valor del trastero.

Para valorar un trastero, se pueden utilizar distintos métodos, dependiendo del caso:

- ➔ Comparación: este método es útil cuando existen suficientes ofertas de trasteros en venta.
- ➔ Coste: si no es posible utilizar el método anterior, se puede aplicar el método del coste, que es el valor de repercusión del suelo más el coste de construcción.
- ➔ Máximo legal: cuando se trate de trasteros vinculados a viviendas protegidas, su valor estará limitado por la normativa autonómica.
- ➔ Actualización de rentas: si el trastero se encuentra alquilado, se puede utilizar este método para tasarlo.

#### Cuándo se valora un trastero

La valoración de un trastero, puede ser necesaria en casos como reparto de herencias, divorcios, siniestro de hogar y en compraventa de activos inmobiliarios.

Conocer el valor actual de mercado del trastero, para llegar a un acuerdo entre las partes.

#### Tasación de muebles en un trastero

La tasación de muebles en un trastero es muy común en siniestros como inundaciones o incendios. Valorar individualmente los elementos que se encuentran en él.

Para la tasación de muebles se necesita obtener el valor venal del bien, mediante el cálculo de la depreciación del mismo y su vida útil.

# LA IMPORTANCIA DE LA VALORACIÓN EN LOS PROCESOS DE REHABILITACIÓN INMOBILIARIA



La rehabilitación de edificios es un tema clave en el sector inmobiliario, que ha cobrado gran importancia en los últimos años. A pesar de que la ampliación del parque inmobiliario ha sido la prioridad en el pasado, en la actualidad existe una mayor conciencia sobre la necesidad de regenerar los tejidos urbanos y de dar nueva vida a las edificaciones existentes. La Guía Ciudadana de Impulso a la Rehabilitación del Observatorio 2030 del CSCAE señala que el 80% del parque edificado en España tiene más de veinte años de antigüedad, lo que lo convierte en el más envejecido de Europa.

La rehabilitación de edificios es un proceso complejo y laborioso, que requiere de la redacción de un proyecto y la obtención de una licencia para su inicio.

La normativa de valoración para fines hipotecarios considera rehabilitaciones aquellas obras de mejora en las que se altera al menos un 50% de la superficie edificada por un presupuesto de, al menos, el 50% del valor de reemplazamiento del edificio en su estado actual.

La toma de decisiones sobre una intervención de esta magnitud necesita estar respaldada por el asesoramiento profesional de un valorador, que determine el valor actual del inmueble y el valor en la hipótesis de edificio terminado. Este último se calcula utilizando comparables de mercado de reciente construcción o rehabilitación, mientras que el valor actual se puede calcular utilizando comparables de inmuebles en mal estado o deduciendo del valor en hipótesis de edificio terminado todos los costes y gastos necesarios para acometer las obras, así como el porcentaje de beneficio del promotor que lleva a cabo la intervención. Para estimar con precisión el valor del producto final, es imprescindible contar con un proyecto bien definido que tenga en cuenta las características relevantes para el mercado, como la calidad, la eficiencia energética, la orientación, las vistas, las superficies y las instalaciones. Las cualidades particulares de cada proyecto son clave para definir el potencial incremento de valor patrimonial que se puede lograr.

# COMPROBACIONES OBLIGATORIAS EN EL PROCESO DE VALORACIÓN



El proceso de valoración de un inmueble suele despertar gran curiosidad tanto en compradores como en vendedores. Además, el informe de valoración puede revelar información relevante sobre el inmueble, como su situación registral, superficie o legalidad urbanística, lo que puede influir en el proceso de negociación. Por lo tanto, es recomendable solicitar la valoración antes de la firma de cualquier contrato, por ejemplo de arras, en el que se determine un precio para negociar con pleno conocimiento de las circunstancias reales del inmueble.

## La normativa de tasación

(Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo) establece cinco comprobaciones obligatorias. Estas incluyen:

### La identificación del inmueble

Para realizar la identificación del inmueble en una tasación inmobiliaria, según la Orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo, se debe comprobar que la vivienda que se ha visitado corresponde a la que se encuentra descrita en la documentación registral de la finca sobre la que va a recaer la hipoteca. Esto implica verificar que la vivienda que se quiere valorar es la misma que figura descrita en la escritura, ya que a menudo se encuentran errores, desactualizaciones o faltas de información en el Registro. La hipoteca es una carga registral, por lo que es fundamental asegurarse de que se está tasando el inmueble correcto para evitar problemas en el futuro.



## El estado de ocupación

Se describe de la siguiente forma:

Ocupado por el propietario: se refiere a que el propietario del inmueble y convivientes son quienes lo ocupan.

Ocupado por un tercero: se refiere a que un tercero distinto del propietario ocupa el inmueble. En este caso, se debe indicar si la ocupación es con o sin contrato y si se está produciendo algún tipo de litigio relacionado con la ocupación.

Desocupado: se refiere a que el inmueble se encuentra libre de ocupantes con título posesorio.

Es importante señalar que la descripción del estado de ocupación del inmueble es un factor relevante en la tasación inmobiliaria, ya que puede afectar al valor del mismo. Por ejemplo, un inmueble ocupado por el propietario puede tener un valor diferente a otro inmueble similar que esté desocupado o que esté ocupado por un tercero sin contrato.

## Respecto del régimen de protección pública a tener en cuenta:

Identificación de la promoción o programa de protección pública al que pertenece el inmueble.

La fecha de calificación definitiva de la vivienda de protección oficial.

El régimen de protección pública al que está sujeto el inmueble, es decir, si se trata de una vivienda de protección oficial de régimen general, especial, de precio tasado, etc.

Las restricciones y obligaciones que afectan a la transmisión del inmueble.

Estos aspectos se deben tener en cuenta para garantizar una correcta identificación y valoración del inmueble a tasar en el contexto de su protección pública.

## **La protección urbanística y el cumplimiento de la normativa urbanística.**

El informe de tasación debe contener una descripción de la situación urbanística del inmueble, y en particular, debe determinar si el inmueble está afectado por alguna limitación administrativa o por alguna normativa urbanística que pueda afectar a su valoración.

En función de los resultados obtenidos en la investigación, se debe determinar si el inmueble cumple con la normativa urbanística y si su protección urbanística es adecuada. En caso contrario, se deben detallar las limitaciones o restricciones que afecten al inmueble y su posible impacto en su valoración.



En resumen, la determinación de la protección urbanística y el cumplimiento de la normativa urbanística en el informe de tasación requiere una investigación detallada y exhaustiva de la situación urbanística del inmueble y de su entorno, y debe tener en cuenta cualquier limitación o restricción que afecte al mismo.

En función de los resultados obtenidos en la investigación, se debe determinar si el inmueble cumple con la normativa urbanística y si su protección urbanística es adecuada. En caso contrario, se deben detallar las limitaciones o restricciones que afecten al inmueble y su posible impacto en su valoración.

En resumen, la determinación de la protección urbanística y el cumplimiento de la normativa urbanística en el informe de tasación requiere una investigación detallada y exhaustiva de la situación urbanística del inmueble y de su entorno, y debe tener en cuenta cualquier limitación o restricción que afecte al mismo.

Para determinar la protección urbanística y el cumplimiento de la normativa urbanística en el informe de tasación, se debe realizar una investigación exhaustiva de la situación urbanística del inmueble y de su entorno. Se deben analizar, entre otros aspectos, el Plan General de Ordenación Urbana, el Plan Parcial o la Normativa Urbanística que afecte al inmueble, así como cualquier otra normativa aplicable.

Durante la visita al inmueble, también se medirá su superficie, comprobará su antigüedad, calidad y estado de conservación, visitará las zonas comunes y analizará el entorno.

Una vez finalizada la visita, se confeccionará el informe de valoración, basándose en datos objetivos y comparables a inmuebles similares.

# DECLARACIÓN SOBRE ACTIVIDADES CONTAMINANTES EN LA TRANSMISIÓN DE FINCAS SEGÚN LA LEY 7 / 2022

**La declaración de suelo contaminado, nueva obligación en la transmisión de fincas**

El texto normativo en cuestión, se refiere a la obligación de los propietarios de fincas de declarar si en la misma se ha llevado a cabo alguna actividad potencialmente contaminante del suelo en el momento de transmitir cualquier derecho real sobre ella. Esta obligación se extiende a las declaraciones de obra nueva, a las operaciones de aportación de fincas y a la asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

En el mes de agosto de 2022, se dictaron tres resoluciones interpretando este precepto. En cuanto al ámbito subjetivo, se determinó que la norma solo afectaba al propietario, independientemente de si transmite la propiedad o cualquier otro derecho real, y que no es aplicable al titular de cualquier otro derecho real, como por ejemplo el usufructo, que dispusiera de su derecho.

En cuanto al ámbito objetivo, las tres resoluciones publicadas se refieren a la venta de una vivienda unifamiliar pareada, la venta de una vivienda ubicada en la planta baja de un edificio dividido horizontalmente por dos condueños y la disolución de un condominio por los dos condueños de una vivienda ubicada en la planta primera de un edificio dividido horizontalmente.

De acuerdo con estas resoluciones, la manifestación impuesta en el artículo 98.3 de la referida norma, sí es exigible en las transmisiones de terrenos, sean rústicos o urbanos, onerosas o gratuitas, inter vivos o mortis causa, en particular a los herederos que son continuadores de las relaciones del causante; en todo tipo de declaración de obra nueva, ya sea por antigüedad o con licencia, tanto iniciada como terminada; y en las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas en las que no se realice una actividad comercial o industrial porque el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal, como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal.

Por otro lado, la manifestación no es exigible en caso de actos de gravamen ni en el caso de un edificio en régimen de propiedad horizontal, ya que la norma solo se proyecta idealmente sobre el suelo, que es un elemento común del edificio en este caso. En una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna.

## 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 6 de nuestro Boletín Oficial.



- 1.- ¿Cuál es uno de los factores clave a considerar para valorar un trastero?
  - a) La presencia de columnas o ángulos cerrados
  - b) La existencia de conserjes o sistemas de vigilancia
  - c) La ubicación en zonas urbanas
  
- 2.- ¿Por qué es importante contar con la valoración de un inmueble en un proceso de rehabilitación?
  - a) Porque ayuda a obtener una licencia para el inicio de las obras.
  - b) Porque permite determinar el valor actual del inmueble y el valor en la hipótesis de edificio terminado.
  - c) Porque permite calcular el porcentaje de beneficio del promotor que lleva a cabo la intervención.
  
- 3.- ¿En qué consiste la reforma aprobada por Hacienda en noviembre de 2021 para el cálculo del impuesto municipal sobre plusvalías?
  - a) La reforma permite al contribuyente elegir entre dos opciones de cálculo del impuesto.
  - b) La reforma establece un coeficiente fijo para el cálculo del impuesto.
  - c) La reforma elimina por completo el impuesto municipal sobre plusvalías.
  
- 4.- ¿Por qué es recomendable solicitar la tasación antes de la firma del contrato de arras?
  - a) Porque la tasación determina el valor de compra del inmueble.
  - b) Porque el informe de tasación puede revelar información relevante sobre el inmueble.
  - c) Porque la tasación determina el valor mínimo de hipoteca que puede obtener el comprador.
  
- 5.- ¿Por qué es importante comprobar la identificación del inmueble en una tasación inmobiliaria según la Orden ECO 805/2003?
  - a) Porque así se garantiza que el valor de tasación sea el correcto.
  - b) Porque se evita la aparición de cargas registrales adicionales.
  - c) Porque se verifica que la vivienda que se quiere valorar es la misma que figura descrita en la escritura.

# 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

En un procedimiento de división judicial de herencia, en la que se tiene que realizar previa tasación de los bienes que constituyen el haber hereditario, ¿se debería deducir los posibles desperfectos del inmueble en la valoración en la que se ha aplicado el método de comparación de mercado?

### Respuesta

Para calcular el estado de conservación de un bien inmueble que se va a valorar mediante el método de comparación de mercado, se deben seguir los siguientes pasos:

- Realizar una inspección visual del inmueble: Se debe inspeccionar el inmueble para determinar su estado actual, identificar posibles daños, su grado de conservación, la calidad de sus acabados, entre otros aspectos que puedan influir en su valor.

- Comparar con propiedades similares: Se debe comparar el inmueble con otras propiedades similares que se encuentren en el mercado y que hayan sido vendidas recientemente para determinar su valor de mercado. Es importante que estas propiedades sean similares en cuanto a ubicación, tamaño, características y estado de conservación.

- Determinar la calidad del inmueble: Una vez comparado con otras propiedades similares, se debe determinar la calidad del inmueble en relación con estas. Si el inmueble se encuentra en un estado de conservación mejor que las otras propiedades comparables, su calidad será mayor y esto influirá en su valor.

- Aplicar factores de ajuste: En caso de que el inmueble tenga características diferentes a las propiedades comparables, se deben aplicar factores de ajuste para determinar su valor de mercado. Estos factores pueden ser positivos o negativos, dependiendo de las características específicas del inmueble.

- Establecer el valor del inmueble: Una vez que se han considerado todos los aspectos anteriores, se debe establecer el valor del inmueble según el mercado actual y las condiciones específicas del inmueble en cuestión

El valor es el real al momento de la división de la herencia y si no hay acuerdo en dicho valor se procede a su tasación, tasación en la que ya se tiene en cuenta el estado de conservación del bien.

## Pregunta

¿En qué consiste el método de capitalización de rendimientos en la valoración de un bien inmueble?

## Respuesta

El método de capitalización de rendimientos es uno de los métodos más utilizados en la valoración de bienes inmuebles. Este método se basa en el supuesto de que el valor de un bien inmueble está determinado por la renta que puede generar en el futuro.

Para aplicar este método, se estima la renta que se espera obtener del inmueble en el futuro y se divide entre una tasa de capitalización que refleja el riesgo y la rentabilidad que se espera obtener del inmueble. La tasa de capitalización se establece en función de factores como la ubicación del inmueble, el tipo de propiedad, el estado del mercado y el riesgo asociado a la inversión.

Por ejemplo, si se estima que un inmueble generará una renta anual de 8.000€ y se aplica una tasa de capitalización del 8%, el valor del inmueble sería de 100.000€ ( $8.000/0.08=100.000$ ).

Es importante tener en cuenta que el método de capitalización de rendimientos es uno de los muchos métodos utilizados en la valoración de bienes inmuebles y que puede haber variaciones en su aplicación dependiendo del contexto y los supuestos utilizados.

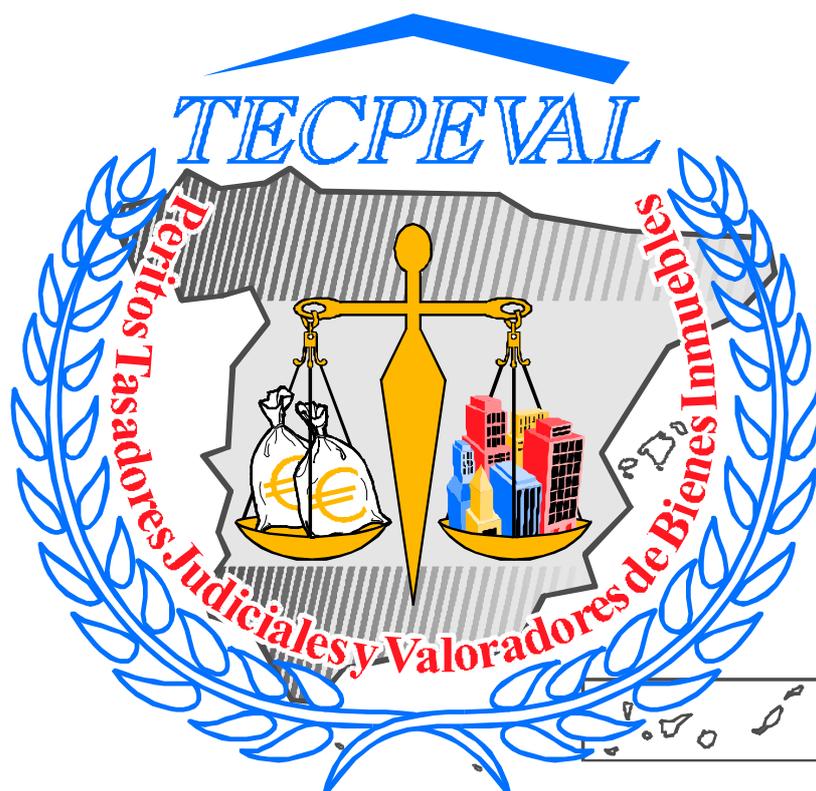
## Pregunta

Dos herederos de un total de 5 que conforman la comunidad hereditaria vienen poseyendo en exclusiva una vivienda que pertenece a dicha comunidad, sin título específico ni pago de rentas.

Se va a proceder a la división judicial de la herencia, ¿pueden los herederos que no han disfrutado durante estos años de la vivienda reclamar ahora a los que sí lo han hecho con exclusividad, que se traiga o impute en la masa hereditaria la valoración de este disfrute en exclusiva de un bien hereditario? ¿Cabría enriquecimiento injusto por parte de estos herederos «precaristas»?

## Respuesta

Es criterio mantenido por el Tribunal Supremo que los coherederos en interés de la comunidad hereditaria pueden ejercitar acción de desahucio por precario contra el heredero o herederos (minoritarios) que usan en exclusiva de dicho bien, reintegrando el bien a la masa hereditaria. Sin embargo, se ve dudosa la posibilidad de traer a la herencia el valor supuesto de este uso en exclusiva por algún o algunos coherederos, ya que es condición en el precario que el precarista no pague renta alguna, y posea por tolerancia de los demás. Por otro lado, podría ver la posibilidad de reclamar a los que han usado en exclusiva una indemnización por perjuicios ocasionados a los demás a los que se les ha impedido el uso, si se acreditara que dicho uso excluyente ha impedido el arriendo del bien y la obtención de frutos derivados de dicho arriendo, frutos estos que si hubieran formado parte de la herencia y su activo.



***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)**

