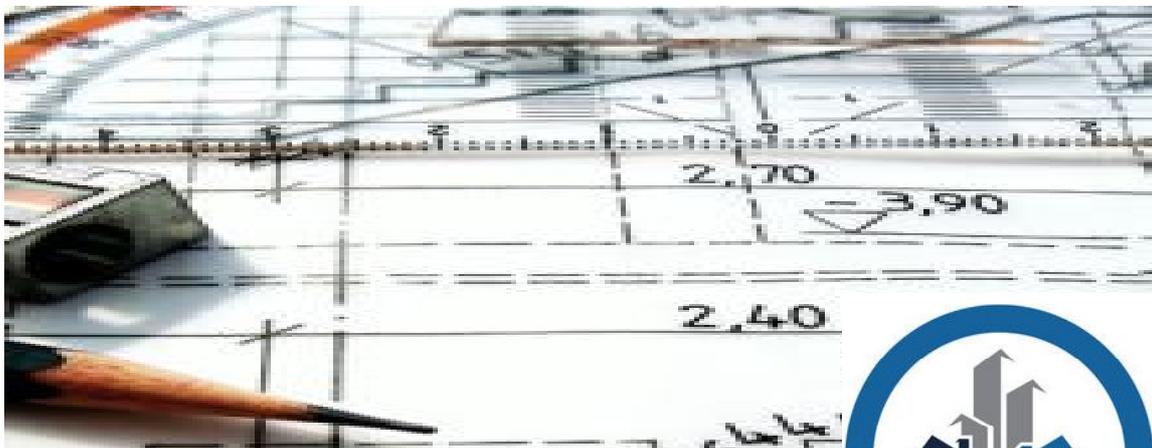




Boletín Oficial

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 112

MAYO/JUNIO 2023



Boletín Oficial TECPEVAL

MAYO/JUNIO 2023

AÑO 19 NÚMERO 112



SUMARIO

Actualidad Corporativa	págs. 3-6
Los precios de la vivienda se reducen el 1,5% con respecto al trimestre precedente.	
Información de actualidad	págs. 7-12
El desajuste entre la oferta y la demanda de viviendas, según el informe 2023/T2 del BDE.	págs. 7-10
Encuesta de características esenciales de la población y viviendas	págs.11-12
Formación Continuada	págs. 13-21
Observaciones sobre el método de coste	págs.13-14
Diferencias descriptivas entre escritura y catastro y medios inmatriculadores ...	págs. 14-16
Norma técnica de valoraciones para la estimación del valor de los bienes inmuebles ..	págs.16-18
Aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual en autopromoción .	págs.18-19
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	págs. 20-21
Consultorio Formativo	págs. 22-23
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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pag.6

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

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.comWeb: www.atp-tecpeval.com

ACTUALIDAD

Corporativa

LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE REDUCEN EL 1,5 % CON RESPECTO AL TRIMESTRE PRECEDENTE

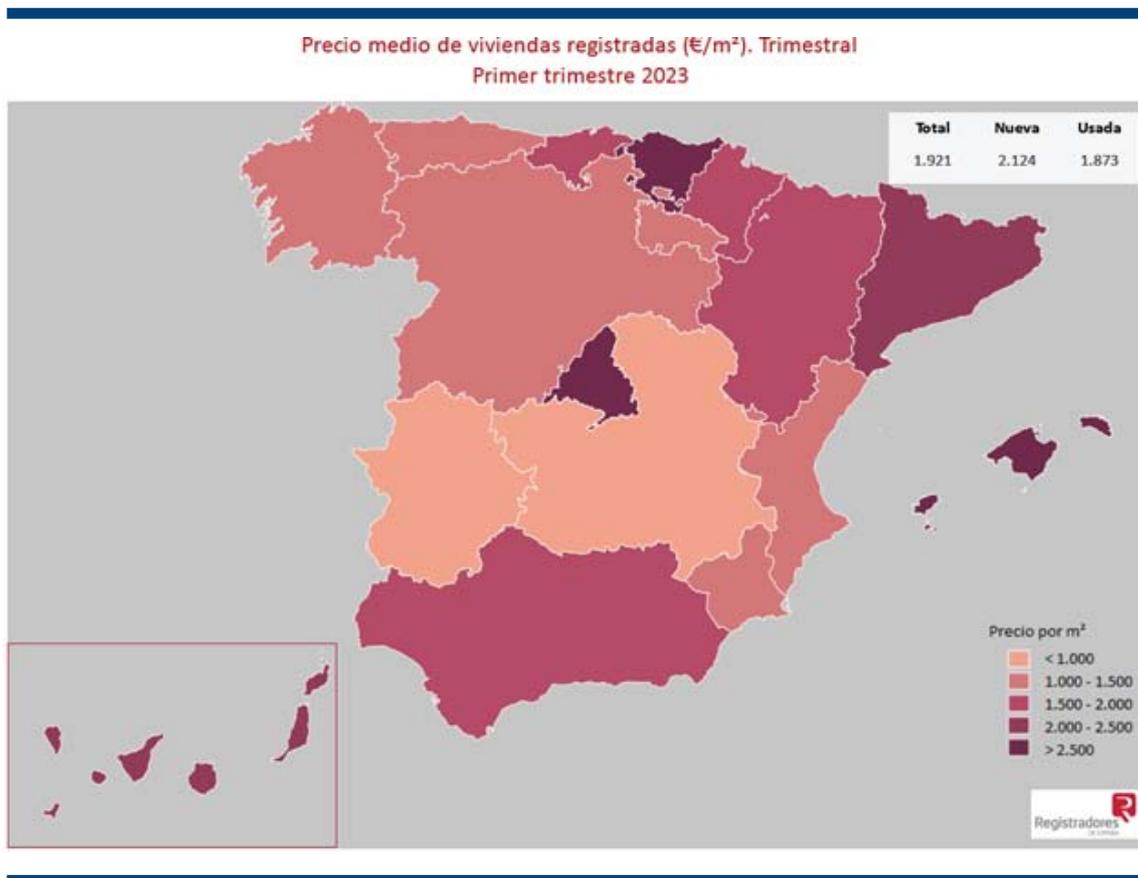
El Colegio de Registradores, en su Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre del ejercicio 2023, analiza las tendencias actuales que reflejan el comportamiento de los españoles en la compra de viviendas. Se incluye también un informe de precios medios, adicional al tradicional.



Precios medios de las compraventas de vivienda inscritas

Precio declarado por m ² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.594	-4,6 %	1.715	-6,4 %	1.560	-4,4 %
Aragón	1.488	-4,5 %	1.945	-14,4 %	1.394	0,9 %
Asturias, Principado de	1.247	-2,5 %	1.527	5,3 %	1.194	-4,2 %
Balears, Illes	3.027	-7,0 %	2.613	-24,9 %	3.151	-1,8 %
Canarias	2.168	-0,4 %	1.920	-3,9 %	2.239	1,1 %
Cantabria	1.665	-2,7 %	1.839	-2,3 %	1.639	-2,6 %
Castilla - La Mancha	850	1,9 %	1.031	0,2 %	810	1,3 %
Castilla y León	1.110	-1,3 %	1.401	-2,0 %	1.040	-0,9 %
Cataluña	2.375	-1,7 %	2.507	-4,4 %	2.347	-1,3 %
Comunitat Valenciana	1.445	-1,4 %	1.831	-1,6 %	1.381	-1,8 %
Extremadura	743	-2,4 %	1.083	-8,3 %	696	-3,8 %
Galicia	1.323	-4,7 %	1.192	-11,8 %	1.360	-2,9 %
Madrid, Comunidad de	3.221	1,4 %	3.291	11,4 %	3.200	-1,1 %
Murcia, Región de	1.101	-4,0 %	1.224	5,1 %	1.076	-5,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.840	5,2 %	2.045	5,8 %	1.755	4,3 %
País Vasco	2.990	2,0 %	3.511	5,8 %	2.865	0,2 %
Rioja, La	1.281	7,8 %	1.297	-9,9 %	1.278	10,8 %
España	1.921	-1,5 %	2.124	-0,9 %	1.873	-1,9 %

El precio medio de la vivienda continúa ralentizado su crecimiento trimestral, mientras que los datos interanuales muestran todavía incrementos significativos. Los 1.921 euros/m² del primer trimestre suponen una caída del 1,5% con respecto al trimestre precedente, debido sobre todo al descenso de la vivienda usada (-1,9%), mientras que la vivienda nueva desciende el 0,9%. 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.



Los resultados anualizados muestran un comportamiento más estructural, en el que para el conjunto de España los 1.947 euros/m² de precio medio han supuesto un incremento interanual del 4,9%, originado por la mayor fuerza de la vivienda usada (5,4%), mientras que la vivienda nueva registra un aumento más moderado del 3,8% en sus precios.

Por CC.AA., en el primer trimestre, los mayores precios medios se localizaron en Madrid (3.221 euros/m²), seguido de Baleares (3.027 euros/m²), País Vasco (2.990 euros/m²) y Cataluña (2.375 euros/m²). En sentido opuesto, los precios más bajos se registraron en Castilla-La Mancha (850 euros/m²) y Extremadura (743 euros/m²), únicas comunidades por debajo de los 1.000 euros por m².

Compraventas inscritas

Entre enero y marzo se inscribieron en los registros de la propiedad 161.024 compraventas de vivienda, con un incremento del 7,2% sobre el trimestre anterior.

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA *	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	32.309	2,7 %	6.788	16,9 %	25.521	-0,6 %
Aragón	3.952	11,3 %	658	-4,2 %	3.294	15,0 %
Asturias, Principado de	3.141	15,2 %	512	9,6 %	2.629	16,4 %
Balears, Illes	3.989	-4,5 %	956	30,2 %	3.033	-11,9 %
Canarias	7.997	29,8 %	1.848	62,5 %	6.149	22,4 %
Cantabria	2.167	3,6 %	276	-5,8 %	1.891	5,2 %
Castilla - La Mancha	6.388	9,1 %	1.137	31,1 %	5.251	5,3 %
Castilla y León	7.133	8,2 %	1.370	7,8 %	5.763	8,3 %
Cataluña	25.438	5,8 %	4.286	12,3 %	21.152	4,6 %
Comunitat Valenciana	25.930	6,6 %	3.633	18,2 %	22.297	5,0 %
Extremadura	2.657	6,2 %	290	23,9 %	2.367	4,3 %
Galicia	5.088	-3,3 %	1.093	-10,3 %	3.995	-1,2 %
Madrid, Comunidad de	19.814	6,9 %	4.759	21,8 %	15.055	3,0 %
Murcia, Región de	6.068	18,2 %	1.004	23,3 %	5.064	17,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.625	4,4 %	477	7,2 %	1.148	3,3 %
País Vasco	6.110	19,2 %	1.212	24,9 %	4.898	17,9 %
Rioja, La	1.218	15,0 %	167	35,8 %	1.051	12,3 %
España	161.024	7,2 %	30.466	17,8 %	130.558	5,1 %

En vivienda nueva se han registrado 30.466 compraventas (un incremento del 17,8% sobre el trimestre anterior). La vivienda usada registró 130.558 operaciones, con un incremento trimestral del 5,1%.

Los datos acumulados de los últimos doce meses muestran 642.966 compraventas de vivienda, la segunda mayor cifra desde mediados de 2008, superando ampliamente los resultados anteriores a la pandemia, que mostraban poco más de 520.000 compraventas inscritas.

Compras de extranjeros

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,5% de las compraventas, disminuyendo 0,2 p.p. respecto al trimestre anterior, lo que supone el cuarto mayor resultado de la serie histórica. Por otro lado, el hecho de que, en términos absolutos, el número de compraventas del primer trimestre haya sido superior a las del cuarto trimestre, supone un

incremento real en el número de compraventas por extranjeros. Porcentualmente, es el segundo trimestre consecutivo con descensos, pero con respecto al máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (15,9%), y continua superando ampliamente el porcentaje habitual desde 2014, que se situaba por encima del 12%. Los británicos vuelven a encabezar los resultados con un 9,5% de compraventas, seguidos por alemanes (7,5%), franceses (7,2%), y marroquíes, italianos y rumanos (5,4%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Primer trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	9,48 %		-1,39
Alemania	7,48 %		-1,75
Francia	7,23 %		0,79
Marruecos	5,39 %		0,57
Italia	5,37 %		0,52
Rumanía	5,36 %		0,26
Bélgica	5,31 %		0,40
Países Bajos	4,71 %		0,07
Polonia	3,31 %		0,26
Rusia	3,06 %		0,79
Suecia	2,67 %		-0,62
Ucrania	2,60 %		0,55
China	2,47 %		0,05
Estados Unidos	1,68 %		0,23
Irlanda	1,48 %		-0,14
Bulgaria	1,15 %		0,03
Noruega	1,14 %		0,01
Argentina	1,09 %		-0,09

Los resultados de compras de extranjeros por comunidades autónomas han estado encabezados por Baleares (29,2%), Comunidad Valenciana (28,4%), Canarias (28,3%), Murcia (21,4%), Cataluña (15,6%) y Andalucía (14,6%).

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

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



EL DESAJUSTE ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDAS, SEGÚN EL INFORME 2023/T2 DEL BDE

Analizar las tendencias recientes de la oferta y la demanda de vivienda, así como los factores que contribuyen a ellas, resulta de gran utilidad para identificar el surgimiento o la existencia de desequilibrios en este mercado, caracterizado por un elevado desfase temporal en la generación de nueva oferta.



Ideas principales

- ➔ Tras el impacto inicial de la pandemia, la demanda de vivienda en propiedad se ha recuperado, a escala nacional, con mayor intensidad que la oferta, más rígida a corto plazo, lo que se ha traducido en un cierto desajuste entre ambas y en presiones alcistas sobre los precios.
- ➔ A escala regional también se observa en los últimos años, de forma generalizada, una menor suficiencia de la oferta para atender la demanda. Los precios de la vivienda en propiedad han subido más en aquellas regiones que han acusado una mayor escasez relativa de su oferta.
- ➔ Pese al encarecimiento del crédito, es previsible que el precio de la vivienda, en términos nominales, continúe mostrando una resistencia a la baja mayor que las variables de cantidades del mercado residencial, como las compraventas o los visados, debido a la escasez de obra nueva, los altos costes de los materiales de construcción y la favorable situación patrimonial de los distintos agentes de este mercado.

El mercado de la vivienda presenta ciertas particularidades que lo diferencian de otros mercados de bienes y servicios.

➔ En primer lugar, el stock de viviendas existentes en un determinado momento es rígido a corto plazo, porque desde que se toma la decisión de promover la construcción de una vivienda hasta que sale al mercado transcurre un período relativamente largo. En particular, el período de gestión y urbanización del suelo puede dilatarse a menudo varios años. Adicionalmente, desde que se dispone del visado de obra nueva para un edificio de viviendas en altura hasta que se finaliza su construcción transcurre habitualmente no menos de un año y medio.

➔ En segundo lugar, el stock de vivienda presenta una elevada heterogeneidad, que hace que la demanda se vea influida por cambios en las preferencias de los hogares por un tipo de viviendas frente a otras. En tercer lugar, este tipo de activo se caracteriza por su condición de bien inmueble, esto es, está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente, lo que hace que los mercados inmobiliarios residenciales tengan una escala geográfica local. Con este trasfondo, la oferta de vivienda disponible para satisfacer la demanda en un momento dado puede definirse como la suma de las viviendas nuevas terminadas y las viviendas usadas puestas a la venta por sus propietarios. Por su parte, la demanda viene determinada por un conjunto de factores reales y financieros, y, en contraposición con la oferta, es susceptible de experimentar fluctuaciones más intensas a corto plazo. En particular, la demanda de vivienda habitual está directamente relacionada con la evolución del número de hogares. Además, tanto la demanda de vivienda habitual como la demanda de segunda residencia dependen de la evolución del precio de estos activos, de la renta disponible de los hogares y, si se adquiere mediante crédito, de los tipos de interés y del resto de las condiciones de financiación (como la relación préstamo/valor o el plazo del crédito).



Las perturbaciones económicas sufridas en los últimos tres años han afectado intensamente a varios de los determinantes de la oferta y la demanda de vivienda. Este artículo examina la influencia de estos factores sobre la evolución reciente del mercado inmobiliario residencial en propiedad en España.

Algunos apuntes sobre las perspectivas futuras.

El actual episodio inflacionista y el consiguiente endurecimiento de la política monetaria y, por ende, de las condiciones de financiación están afectando negativamente al dinamismo del mercado de la vivienda. No obstante, existen factores mitigadores de la incidencia de estos elementos. Como se indicó anteriormente, los compradores actuales son, en general, hogares de rentas medias y altas, de mediana edad, con un patrimonio preexistente de cierta entidad (inmobiliario y financiero), por lo que no financian con crédito una proporción muy elevada del coste de la compra de vivienda. Adicionalmente, estos hogares no se encuentran entre aquellos cuyo poder adquisitivo de sus rentas se ha visto afectado en mayor medida por el aumento de la inflación. Estos factores deberían contribuir a mitigar la prolongación en un futuro de la pérdida de dinamismo de las transacciones que ya se ha observado. Además, es probable que, de materializarse, el relativo sostenimiento de las compraventas ayude también a que los precios, en términos nominales, muestren cierta resistencia a la baja, a lo que contribuirían, además, la escasez de obra nueva y los elevados niveles de costes de los materiales de construcción. De hecho, hasta el momento no se ha producido una traslación plena del alza de los costes de construcción, en particular de los materiales, a los precios de la vivienda, al tiempo que estos costes apenas han descendido, como los costes de sus inputs energéticos.

Para analizar el efecto de un incremento de los tipos de interés sobre el mercado inmobiliario, se ha realizado un ejercicio en el que se hace uso de un modelo vectorial autorregresivo bayesiano (BVAR, por sus siglas en inglés), estimado con datos trimestrales desde 2004 hasta 2022.

El modelo incluye, como variables endógenas, las compraventas, el precio nominal y los visados de obra nueva. El modelo incorpora, además, el PIB y el índice armonizado de precios de consumo (como variables de control que tratan de reflejar el estado de la economía), y el tipo de interés interbancario a un año y el saldo vivo de los préstamos para adquisición de vivienda (para captar las condiciones financieras y crediticias). De acuerdo con los resultados obtenidos, el impacto mediano, tanto sobre las variables de cantidades (visados de obra nueva y compraventas) como sobre los precios, de un aumento del tipo hipotecario de 100 puntos básicos (pb) (magnitud similar al incremento observado entre finales de 2021 y finales de 2022) es negativo y estadísticamente significativo. Por ejemplo, transcurridos ocho trimestres, el impacto mediano sobre los visados de obra nueva y las compraventas de vivienda sería, respectivamente, de casi el 11% y algo más del 3%. El efecto es de una magnitud inferior en el caso de los precios (algo menos del 2% al cabo de dos años).

En los próximos años, la evolución de la relación entre la oferta y la demanda de vivienda estará sometida, especialmente, al comportamiento de los flujos migratorios netos. De cumplirse las proyecciones del INE, que contemplan un aumento significativo del número de hogares hasta 2024, cabe esperar una prolongación del tensionamiento en algunos mercados locales, dadas las cifras relativamente reducidas de visados de obra nueva concedidos en los últimos dos años, que son los que, aproximadamente, darán lugar a las viviendas terminadas en el próximo bienio. Ese volumen de viviendas terminadas sería insuficiente para la formación esperada de hogares. Desde el punto de vista de la política económica, una posible conclusión del artículo, dado el desajuste mencionado entre la oferta y la demanda de vivienda, es la conveniencia de revisar los procedimientos de gestión del suelo urbanizable para que la producción de viviendas pueda responder con más agilidad a las necesidades existentes.



ENCUESTA DE CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA POBLACIÓN Y VIVIENDAS

Datos definitivos

- El 15,9% de los hogares residía en 2021 en vivienda en régimen de alquiler, frente al 13,5% de 2011. El 15,5% de los hogares disponía de segunda residencia.

- Uno de cada tres hogares declaraba que su edificio no era de fácil acceso.

La Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV) de 2021 complementa al Censo de Población y Viviendas 2021 proporcionando información no disponible en los registros administrativos, para poder dar continuidad a algunas series censales existentes hasta ahora, lo que permite realizar comparativas con los datos del censo de 2011.

En diciembre de 2022 se publicaron los primeros resultados.

Esta segunda publicación completa la difusión de resultados de la encuesta, con datos sobre hogares y viviendas. En particular se proporcionan el régimen de tenencia de las viviendas principales (aquellas donde reside población la mayor parte del año), las instalaciones y equipamiento de las viviendas principales, información sobre segundas residencias, los vehículos de los que disponen los hogares, la separación de residuos, el servicio doméstico remunerado y ayuda externa en el hogar y los problemas e infraestructuras existentes en la zona en la que se ubican las viviendas principales.

Régimen de tenencia de las viviendas principales

La tendencia a vivir en régimen de alquiler se ha incrementado en los 10 últimos años. El 15,9% de los hogares en España a 1 de julio de 2021 residía en una vivienda de alquiler, porcentaje que supera en 2,4 puntos al del censo de 2011, que fue del 13,5%.

Por su parte, el 75,2% de los hogares residía en una vivienda de su propiedad, frente al 78,9% de 2011. De estos hogares, el 26,4% tenía aún pagos pendientes (hipotecas), porcentaje inferior al 32,9% del año 2011.

En términos absolutos, 14,2 millones de personas residen en una vivienda de su propiedad que todavía no han terminado de pagar.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal

En general, en el año 2021, y tal y como ocurría en 2011, a mayor tamaño del municipio, mayor porcentaje de hogares que residían en alquiler y menor porcentaje de propietarios de su vivienda habitual.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal y tamaño del municipio.

Atendiendo a la nacionalidad de los miembros del hogar, el régimen de tenencia difiere notablemente. Así, el 56,4% de los hogares con todos sus miembros extranjeros residía en 2021 en régimen de alquiler, frente al 10,5% de los formados íntegramente por personas de nacionalidad española. En los hogares mixtos (con españoles y extranjeros) el porcentaje era del 43,3%.

Por su parte, el 80,5% de los hogares con todos sus miembros españoles residía en una vivienda en propiedad, frente al 47,2% de los hogares mixtos y el 37,4% de los integrados únicamente por extranjeros.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal y nacionalidad de los miembros del hogar.

Si tenemos en cuenta los ingresos mensuales netos del hogar, se observa que, a mayores ganancias, mayor porcentaje de hogares propietarios y menor de los que residen en alquiler. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal e ingresos mensuales netos del hogar.

Segundas residencias El 15,5% de los hogares disponía en el año 2021 de una segunda residencia. Este porcentaje se duplicaba y alcanzaba el 31,2% en los que tenían ingresos mensuales netos de 5.000 o más euros. Por el contrario, se situaba por debajo del 10% en los hogares con ganancias netas inferiores a los 1.000 euros al mes. Entre los hogares que disponían de segunda residencia, predominaban aquellos en que todos sus miembros eran españoles (94,2%) y en los que ningún miembro del hogar tenía estudios superiores (46,2%).

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

OBSERVACIONES SOBRE EL MÉTODO DE COSTE

Se emplea este método para obtener el valor técnico llamado valor de reposición o reemplazamiento, VR, pasará a ser el valor de tasación en los inmuebles en construcción o rehabilitación. También será el valor tasación en la valoración de inmuebles terminados en entornos con inexistencia de mercado comparable y en inmuebles ligados a explotación económica, para ciertas finalidades, cuando sea el menor los valores calculados.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble, VRB, es la suma de las inversiones para construir otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales actuales. Será neto o actual, VRN, deduciendo del VRB, en su caso, la depreciación física y/o funcional del inmueble en la de la valoración. Dichas inversiones necesarias para obtener el VRB son:

- El valor del suelo expresado anteriormente calculado por método residual o comparación.
- El coste de construcción por contrata expresado (coste ejecución material más gastos generales e industrial del constructor, sin incluir elementos no esenciales fácilmente desmontables ni, excepto inmuebles ligados a explotación económica, acabados e instalaciones no polivalentes o recuperables), acorde las características del inmueble (uso, tipología, tamaño, calidad) y al predominante en el entorno.
- Los gastos necesarios para el reemplazamiento expresados, que son los medios del mercado zonal según características del inmueble y cuyo desglose respecto al total 100% sería a modo de ejemplo: impuestos no recuperables y necesarios para la formalización de obra nueva 15%, honorarios de los técnicos del proyecto y dirección de 25%, costes de licencias y tasas de construcción 20%, primas de seguros obligatorios de la edificación, honorarios de inspección técnica 10%, gastos de administración del promotor 20% y gastos de geotécnicos y otros 10%.

La depreciación física se obtiene, mediante la técnica de amortización lineal, dividiendo la antigüedad del inmueble valorado, corregida en su caso por reformas y/o conservación, entre la vida útil total en función del expresada en apartado sobre estado actual.

Se expresa, en su caso, en % sobre coste más gastos necesarios al igual que la depreciación funcional cuando se haya computado costes y gastos adaptar el inmueble al uso considerado u obsolescencia. Así, se obtiene el VRB unitario, como suma del valor del suelo, coste construcción y gastos expresados (€/m²).

Cuando se ha aplicado depreciación física y/o funcional, el valor unitario expresado es el obtenido como suma del valor del suelo más coste construcción y gastos necesarios depreciados. El valor total por método del coste se obtiene multiplicando el VRB o el VRN por la superficie adoptada.

En caso de inmueble en construcción o rehabilitación, el valor del coste computa el VRB a fin de obra y el valor reposición actual el % de obra ejecutada en el momento de la valoración.

DIFERENCIAS DESCRIPTIVAS ENTRE ESCRITURA Y CATASTRO Y MEDIOS INMATRICULADORES

Resolución de 14 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Astorga, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas.



Resumen: La discrepancia entre la superficie alfanumérica de una certificación catastral anterior a 2015 y la superficie gráfica que figura en la actualidad, no es, por sí sola, relevante para considerar que hay

falta de coincidencia entre el título y el Catastro a los efectos de la inmatriculación.

Hechos: En 2006 se otorgó una escritura de adjudicación de fincas mediante subasta, otorgada por la Agencia Tributaria, tras el embargo de varias fincas que se decían no constar inscritas en el Registro de la Propiedad, ni resultar acreditado el título de propiedad del embargado.

Presentada en la actualidad dicha escritura en el Registro de la Propiedad, la nota de calificación señala dos **defectos**:

1. La descripción de las fincas que se hace en la escritura y la que resulta de las calificaciones catastrales gráficas y descriptivas incorporadas no es coincidente con la superficie que resulta del archivo GML, extraído del Catastro, que contiene la representación gráfica de la finca y las coordenadas de sus vértices .

2. No se cumple la exigencia del actual art. 205 LH, en el sentido de que el transmitente acredite, también mediante título público, haber adquirido la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende, al menos, un año antes del otorgamiento del título inmatriculador.

La sociedad adjudicataria de las fincas recurre alegando que están inmatriculadas y deben admitirse ciertas discrepancias descriptivas, y que la escritura de adjudicación es título inmatriculador.

La DGSJFP estima el recurso en cuanto al primer defecto y lo desestima respecto del segundo.

Doctrina:

Sobre la falta de coincidencia entre la superficie que figura en la escritura (y en la certificación catastral que se acompañó a la misma) y la que consta actualmente en el Catastro:

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, las certificaciones catastrales expresaban como superficie de los inmuebles catastrales la que constaba en la base de datos alfanumérica catastral, que en ocasiones, e incluso con frecuencia, no era exactamente coincidente con la que resultaba geoméricamente o gráficamente de la cartografía catastral.

Tras la Ley 13/2015, para evitar tales discordancias y los efectos perturbadores que ello pudiera producir en el tráfico jurídico, el Catastro procedió a sustituir el dato de la «superficie» (a secas) que constaba en la base de datos alfanumérica catastral por el de la «superficie gráfica» geoméricamente resultante de la cartografía catastral.

Ello explica que actualmente, en muchas ocasiones, al proceder a obtener de la sede de Catastro el fichero GML comprensivo de la precisa ubicación, delimitación y superficie georreferenciada del inmueble catastral, tal «superficie gráfica» pueda no ser exactamente coincidente (como efectivamente ocurre en el caso que nos ocupa) con la que se expresó como «superficie» en certificaciones expedidas con anterioridad a la Ley 13/2015.

Pero lo importante es comprobar que no haya habido un cambio en la geometría catastral del inmueble, que es la que define la identidad del mismo. Si no consta que haya habido tal cambio, (extremo al que no alude la nota de calificación) habría de interpretarse en principio que el título que se otorgó en el año 2006 tomando la superficie alfanumérica sigue teniendo por objeto el mismo inmueble catastral, y con la misma geometría y superficie que hoy.

Por ello, el primer defecto expresado en la nota de calificación, tal como consta redactado, y en la medida en que solo alude a la diferencia entre la «superficie» a secas y la «superficie gráfica», pero no a la existencia de divergencias geométricas, que alteren la identidad de la parcela, ha de ser revocado.

Sobre la **inmatriculación** de las fincas:

A la vista de que no figuran inmatriculadas, deben cumplirse los requisitos de los arts. 203 o 205 LH, lo que no sucede en el presente caso, pues ni se ha tramitado el expediente de dominio, ni se aporta un segundo título que puede servir de base a la inmatriculación.

NORMA TÉCNICA DE VALORACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

Resolución de 26 de mayo de 2022, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la nueva «Norma Técnica de Valoraciones» aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones (BOA de 6 de junio de 2022)

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contempla, en su artículo 57.1, los distintos medios de comprobación de valores que pueden ser aplicados por la Administración Tributaria. Entre ellos, la letra e) hace mención específica al «dictamen de peritos de la Administración».

Por su parte, el artículo 160 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece diversas exigencias en el procedimiento de comprobación de valores efectuado a través del dictamen de peritos de la Administración. Así, su apartado 2 establece que «en el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas».

A continuación, el apartado 3 del citado artículo 160 del Reglamento General, dictado en desarrollo de la Ley General Tributaria, dispone que «la propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el artículo 57 de la Ley General Tributaria (entre los que se encuentra el dictamen de peritos de la Administración), deberá ser motivada (...) la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación».

De forma particular, la letra c) del artículo 160.3 del Reglamento General exige que las propuestas de valoración efectuadas por dictamen de peritos de la Administración «deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia».

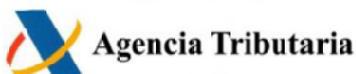
De la normativa citada anteriormente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, extrae mayores precisiones de exigencia para los dictámenes de peritos de la Administración, en orden a la fundada motivación (expresión de criterios, elementos de juicio y datos considerados), la singularización (o individualización de la valoración del inmueble), la inspección personal del inmueble por parte del perito, así como la modulación en la utilización de los distintos métodos de valoración deducidos de la normativa tributaria por los peritos de la Administración, como es el caso del recurso a los precios medios de mercado o el de comparación en el mercado.

Con tales finalidades se dictó la Resolución de 19 de abril de 2021, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la «Norma Técnica de Valoraciones» aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que revisaba la anterior Resolución de 18 de octubre de 2017, del Director General de Tributos, y sus posteriores modificaciones. Esta resolución dejó sin efecto la Resolución de 19 de noviembre de 2012, de la Dirección General de Tributos, sobre la motivación de los dictámenes periciales sobre construcciones urbanas, y la Resolución de 14 de febrero de 2013, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la Instrucción 1/2013 por la que se determinan los inmuebles que serán objeto de reconocimiento personal por los peritos en las comprobaciones de valor.

Ahora, la presente Resolución, que sustituye a la citada anteriormente, por una parte, mantiene como objetivo, tratar de ajustar las actuaciones de los técnicos dependientes de la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón, cuando han de elaborar dictámenes valorando inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones, en cualquier clase de suelo, a lo dispuesto en el citado Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, así como a los criterios generales consolidados en la jurisprudencia, doctrina que no ha resultado del todo pacífica, y que continúa evolucionando en esta materia, pero que debe culminar en un deseado equilibrio entre la exigencia de ciertos requisitos técnicos y el margen de maniobra discrecional inherente a toda pericia profesional.

La naturaleza de la pericia, a diferencia de otros medios de comprobación de valor, precisa de la intervención del perito y la consideración de unas apreciaciones técnicas sobre determinados aspectos que pudieran afectar en la comprobación del valor. Con el requisito de la competencia profesional y titulación habilitante, la normativa reconoce implícitamente a la naturaleza de la pericia los criterios y apreciaciones técnicas que se manifiesten en la medida en que estén razonados. Esta situación de reconocimiento de su competencia profesional lleva a considerar el alcance de la discrecionalidad que resulta admisible en la pericia frente a la simple lectura de datos preestablecidos, que no necesariamente precisaría de la intervención de un técnico cualificado.

APLICACIÓN DE LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL EN AUTOPROMOCIÓN



Agencia Tributaria



La normativa tributaria determina los casos de exención por reinversión de vivienda en vivienda habitual a efectos de la declaración de ganancia patrimonial en el IRPF .

Sin embargo, para analizar el supuesto concreto de reinversión en la construcción de la futura vivienda habitual mediante autopromoción, es necesario, para poder aplicar la exención, que la vivienda se adquiriera jurídicamente en el plazo comprendido entre los dos años anteriores y posteriores a la transmisión de la precedente vivienda habitual. Siendo indiferente, para la aplicación de la exención, el momento en que se haya iniciado la construcción.

En los supuestos de ejecución directa de las obras de construcción por parte del contribuyente, la fecha de adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. El coste de las obras de construcción y la fecha de finalización de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá poderse acreditar por cualquier medio de prueba válido en derecho, cuya valoración corresponde a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. En caso de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición.



Según lo anteriormente expuesto, para acogerse a la exención por reinversión, la adquisición jurídica de la nueva vivienda y, por lo tanto, su entrega, deberá producirse dentro de los dos años posteriores a la transmisión de la precedente habitual con independencia de que hubiera reinvertido todo el importe obtenido en dicho plazo. Por lo tanto, en el caso de que no se de dicha circunstancia, el contribuyente no podría exonerar de gravamen la parte de la ganancia patrimonial correspondiente a su titularidad jurídica generada por la transmisión de su vivienda habitual.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Código Civil, los plazos fijados por años se computan de fecha a fecha, sin que exista posibilidad de ampliación del plazo de reinversión por cuanto la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no admite excepción alguna a los plazos establecidos para la reinversión de la vivienda habitual.

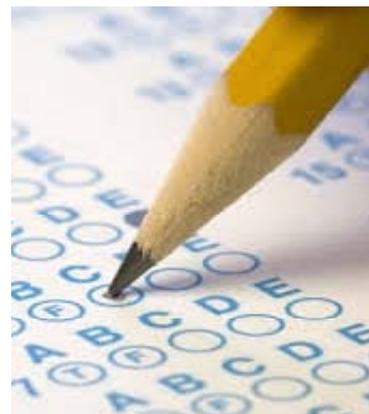
En el caso planteado, según los datos aportados el 22 de marzo de 2018 se procedió a la vivienda habitual precedente, en mayo de 2018 firmaron un contrato de reserva de un solar para la auto promoción de una vivienda unifamiliar, y en junio de 2019 se firma la escritura de declaración de obra nueva de la nueva vivienda habitual se realizó en junio de 2019, por tanto, la adquisición de la nueva vivienda se produce dentro del plazo de los dos años a contar desde la transmisión.

En consecuencia, conforme a lo anterior, en el que se trata de ejecución directa de la obra por parte de la consultante y su cónyuge, estos podrán acogerse a la exención por reinversión, por el importe obtenido en la transmisión (una vez minorado en el principal del crédito hipotecario pendiente de amortizar) destinado a la construcción de la nueva vivienda habitual dentro del referido plazo de los dos años desde la transmisión.

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.- En el método de coste, ¿qué se deduce del valor de reemplazamiento bruto (VRB) para obtener el valor de reemplazamiento neto (VRN)?
 - a) La depreciación física y/o funcional del inmueble.
 - b) Los gastos necesarios para el reemplazamiento.
 - c) El valor del suelo calculado por método residual o comparación.

- 2.- Según el método de coste, ¿cuál es el valor obtenido al sumar las inversiones para construir otro inmueble de las mismas características utilizando tecnología y materiales actuales?
 - a) Valor de reposición bruto (VRB)
 - b) Valor de reposición neto (VRN)
 - c) Valor técnico de tasación (VR)

- 3.- Según la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de abril de 2023, ¿qué requisito no se cumple en relación al segundo defecto señalado en la nota de calificación?
 - a) Presentar la escritura de adjudicación de las fincas.
 - b) Acreditar la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento del título inmatriculador .
 - c) Realizar el trámite de inmatriculación ante el Registro de la Propiedad.

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.



4.- ¿Cuál es el objetivo principal de la «Norma Técnica de Valoraciones» mencionada en el texto?

- a) Establecer los impuestos aplicables a las transmisiones patrimoniales.
- b) Regular los procedimientos de inspección tributaria para bienes inmuebles.
- c) Estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles.

5.- ¿Qué requisito se exige para la realización de dictámenes de peritos de la Administración según la normativa mencionada?

- a) Obtener todas las circunstancias relevantes en fuentes documentales.
- b) Aplicar precios medios de mercado en la valoración de inmuebles.
- c) Contar con competencia profesional y titulación habilitante.

6.- ¿Cuál es el plazo establecido para la adquisición jurídica de la nueva vivienda habitual en casos de autopromoción para poder aplicar la exención por reinversión?

- a) Un año anterior y un año posterior a la transmisión de la vivienda habitual.
- b) Dos años anteriores y dos años posteriores a la transmisión de la vivienda habitual.
- c) Tres años anteriores y tres años posteriores a la transmisión de la vivienda habitual.

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 la designación judicial de perito, ¿en base a qué tipo de criterios se solicitan los honorarios?. ¿ Hay que formalizar una carta de encargo?.



DESIGNACIÓN
JUDICIAL DE
PERITOS

Respuesta

Aún cuando el artículo 242.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «los abogados, peritos y demás profesionales y funcionarios que no estén sujetos a arancel fijarán sus honorarios con sujeción, en su caso, a las normas reguladoras de su estatuto profesional». Por aplicación de la normativa de la Comunidad Europea lo anterior, los honorarios, se determinarán libremente por el perito, recomendándose obtener anticipadamente una provisión de fondos suficiente para la realización del encargo profesional.

En relación a la designación judicial del perito, cabe recordar también que una vez recibida la comunicación de su designación por parte del tribunal, si no concurre causa justa que le impida la aceptación, el perito puede solicitar la provisión de fondos que considere necesaria, a cuenta de la liquidación final de sus honorarios. Si no se consignara su importe, por la parte o las partes que hubiesen propuesto la prueba pericial, el perito quedará eximido de emitir su dictamen

Carta de encargo

Tratándose de una designación judicial, la Ley de Enjuiciamiento Civil no prevé la formalización de carta de encargo o documento similar, entendiéndose suficiente a todos los efectos el documento formal en el que el tribunal comunica al perito su designación y el marco legal de derechos y obligaciones establecido en la propia la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, si el perito lo considera conveniente, puede entregarse al Juez designante una carta de encargo, en la que se indiquen, al menos, los honorarios estimados, a pesar de que no se espere contar con una aceptación formal de la misma.

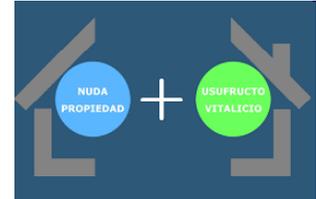
Pregunta

¿Cómo se determina el valor de la nuda propiedad y del usufructo?

Respuesta

Para la valoración de la nuda propiedad se tienen en cuenta varios factores como la edad y la esperanza de vida del usufructuario, la duración del usufructo, el tipo de interés y el valor de mercado del inmueble. En el caso de varios usufructuarios, se habrá de calcular la probabilidad combinada de supervivencia.

Para la valoración del usufructo, en el caso de que sea temporal, se tendrá en cuenta la duración del mismo, el tipo de interés inmobiliario para el uso concreto del inmueble y el valor de mercado del mismo.



De este modo, para el cálculo de la nuda propiedad, al valor de mercado del inmueble se le resta el valor del usufructo.

Por regla general, cuanto más mayor sea el usufructuario, más dinero se percibe ya que se prevé que este disfrute de menos tiempo de la vivienda, y viceversa.

Además, a partir del momento de la compra de la nuda propiedad, el inmueble irá aumentando de precio en moneda constante, debido a que la esperanza de vida de los usufructuarios irá disminuyendo. En cualquier momento el propietario de la nuda propiedad podrá venderla a su vez si le hiciera falta y, según el tiempo transcurrido, el valor que adquirió en su día habrá subido de precio en condiciones normales de mercado.

Pregunta

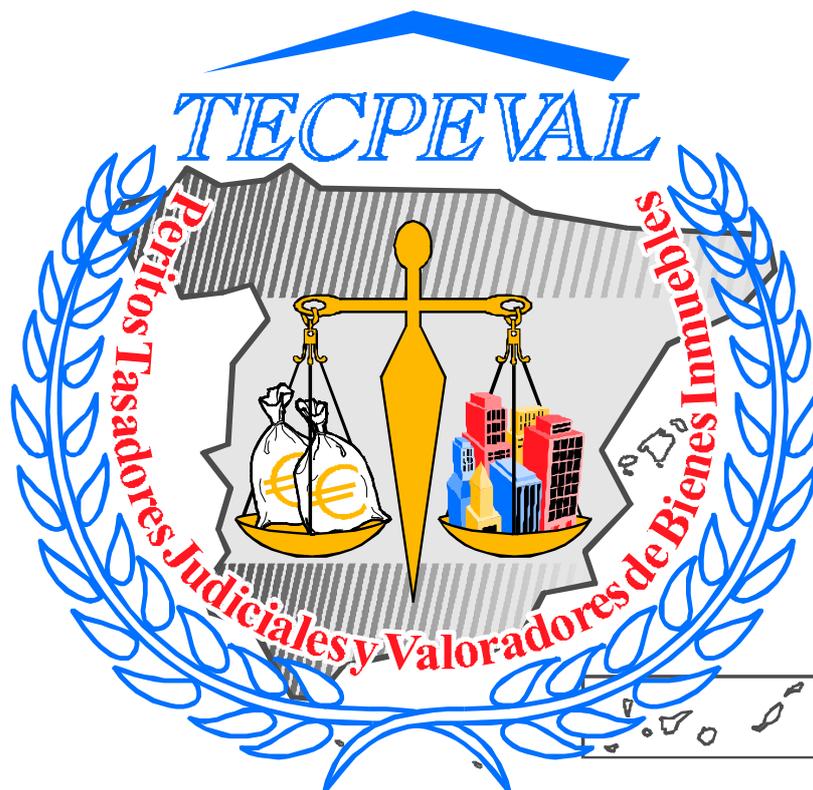
Ante una discordancia entre la información suministrada por el Catastro y Registro de la propiedad ¿qué contenido prevalece?.

Respuesta

Ante una situación de discrepancia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro (por ejemplo, respecto a la superficie de un inmueble), siempre prevalece la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, ya que esta institución tiene un carácter jurídico y de preservación de la propiedad privada.

La Ley 13/2015 del Catastro Inmobiliario complementó la coordinación entre Registro y Catastro con la coordinación entre los notarios y el Catastro, previendo un sistema de comunicaciones telemáticas que iban a permitir incluso la tramitación por el notario de un expediente destinado a subsanar las discrepancias entre la parcela catastral y la realidad. Sin embargo, la anunciada comunicación telemática no se ha puesto en marcha hasta hace muy poco, por lo que el procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales, regulado en el art. 18 TRLC, no ha podido tramitarse hasta el momento ni por los notarios ni por los registradores.

Las recientes Resoluciones de 23 de septiembre de 2020 y de 29 de marzo de 2021, conjuntas de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro han desarrollado dicho procedimiento con el objeto de su previsible puesta en marcha definitiva y generalizada (salvo en Navarra y el País Vasco).



***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

Web: www.atp-tecpeval.com

