

1. Las normativas de valoración de inmuebles en España y sus respectivos ámbitos de aplicación. (Panorama y ámbitos de aplicación).

- a. *Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a. Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- b. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- c. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- d. Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

(Redacción según Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por las que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.)

- b. *Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.*

Norma 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas serán de aplicación para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuyos datos y descripciones constituyen el catastro inmobiliario urbano.

- c. *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (Vigente hasta el 1 de julio de 2007).*

Artículo 23. Aplicación general de las reglas de valoración.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

- d. *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. (Vigente hasta el 27 de junio de 2008).*

Artículo 20. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b. La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c. La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d. La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

- e. *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.*

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b. La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c. La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.
- d. La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

f. *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

Artículo 6. *Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

3. El suelo se tasarán en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

g. *Estándar Profesional que regula la actividad de valoración de los miembros de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).*

1. El propósito de las presentes Normas

1.1. RICS ha publicado desde 1974, sus Normas de Valoración, que son conocidas coloquialmente como el 'Libro Rojo'. En un principio sólo eran de aplicación a las valoraciones incorporadas en informes públicos de contabilidad pero desde mediados de la década de los 90 se aplican a prácticamente todas las valoraciones. Son obligatorias desde 1991.

(...)

1.3. Dichas Normas establecen reglas de procedimiento y orientación para los miembros de RICS en la mayoría de las valoraciones. Su propósito es asegurar que los clientes reciban asesoramiento objetivo, de manera profesional y que concuerde con estándares internacionalmente reconocidos. Las Normas fijan un marco de buena praxis en la ejecución y emisión de la valoración para diferentes fines, pero no dan instrucciones a los miembros de RICS respecto a cómo valorar, ni tampoco se habla de metodologías ni técnicas de valoración.

3. Cumplimiento de las Normas

3.1. El cumplimiento de las Normas de Valoración es obligatorio para los miembros de RICS.

Se establecen unas directrices de Praxis (PS)

PS 1

Conformidad y requisitos éticos

PS Conformidad con estas Normas

1.1. Las Normas de Valoración son de obligado cumplimiento para todos los miembros de RICS y empresas a nivel mundial a la hora de llevar a cabo un encargo que requiera una valoración por escrito, salvo que dicho encargo aparezca en PS 1.2 de las presentes normas o donde se realice una desviación bajo PS 1.3.

(...)

PS Excepciones

1.2. Las presentes Normas no serán de aplicación a las valoraciones elaboradas bajo las siguientes circunstancias:

- asesoramiento en el transcurso de litigio;
- arbitrajes o disputas similares;
- asesoramiento en preparación para o durante una negociación;
- valoraciones internas;
- ciertos trabajos de agencia o corretaje;
- antigüedades y obras de artes.

(...)

PS Desviaciones

1.3. En el informe se deberá incluir una declaración por escrito de la desviación de cualquier Norma de Valoración junto con datos y razones que lo justifiquen así como el consentimiento del cliente. No se permiten desviaciones de PS 1.1 o PS 1.3 bajo ninguna circunstancia.

2. Las valoraciones de inmuebles para liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

I. INICIO DEL PROCESO: EL VALOR DECLARADO

Determinación de la base imponible por parte del obligado tributario: **Valor Declarado.**

Art. 10.1 del Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (R. D. L. 1/1993, de 24 de septiembre):

"La base imponible está constituida por el **valor real** del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda."

Art. 9 de la ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

"Constituye la Base Imponible del Impuesto:

En las transmisiones mortis causa, el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el **valor real** de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.

En las donaciones y demás transmisiones lucrativas inter vivos equiparables, el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el **valor real** de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.

(...)."

Valor de referencia.

RESOLUCION de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de Tributos, por la que se dictan instrucciones sobre la comprobación de valores:

"Segundo. Por valor de referencia se entiende aquél que, relativo a la plena propiedad de un inmueble, fija, con base en datos estadísticos y estudios técnicos revisables periódicamente, una cifra por debajo de la cual los valores declarados por los sujetos pasivos se considerarán de comprobación preferente. Este valor podrá expresarse mediante la indicación de los criterios de valoración o, preferentemente, con una cifra concreta. Cuando resulte viable, el valor de referencia se expresará por comparación al valor catastral. El valor de referencia no es impugnabile mediante recurso administrativo."

Estos valores de referencia son públicos, y se pueden consultar en la web del Gobierno de Aragón www.aragon.es, siguiendo esta trayectoria en el menú:

Inicio/Departamentos y Organismos Públicos/Hacienda y Administración Pública/Tributos/Valoraciones Inmobiliarias

II. PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE VALOR

Métodos que puede utilizar la administración para comprobar el valor declarado de un inmueble.

Art 5 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal:

“Artículo quinto. Modificación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

(...)

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 57, que queda redactado en los siguientes términos:

1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a. *Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*
- b. *Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

- c. *Precios medios en el mercado.*
- d. *Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.*
- e. *Dictamen de peritos de la Administración.*
- f. *Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.*
- g. *Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.*

- h. Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.*
- i. Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo."*

Posibilidades de recurso o reclamación:

- Recurso potestativo de reposición.
- Reclamación económico-administrativa.
- Tasación pericial contradictoria.

Corrección de los medios de comprobación fiscal de valores: Tasación Pericial Contradictoria.

Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, art. 211-1 y ss.

III. TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

"Si la diferencia entre el valor comprobado por la Administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario, considerada en valores absolutos, es igual o inferior a 120.000 € y al 10% de dicha tasación, esta última servirá de base para la liquidación." (Art. 211-2, ap. 5).

IV. DISCREPANCIAS EN CUANTO A FORMA O FONDO CON LOS INFORMES DE VALORACIÓN