

**EL INFORME DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL  
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES  
Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS  
Y DEL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.  
EL ANÁLISIS DE MERCADO**

**OSCAR GERMÁN VÁZQUEZ ASENJO**

Registrador de la Propiedad

**IGNACIO NICOLÁS ÁLVAREZ PÉREZ**

Jefe del Servicio de Valoración

Oficina Tributaria Tenerife Norte

**SUMARIO**

- I. Introducción.
- II. Consideraciones iniciales sobre el concepto de "valor real".
- III. Dictamen de peritos de la administración.
  - A) Identificación del bien a valorar
  - B) Determinación del valor genérico del inmueble a valorar.  
Análisis de mercado
    - 1. Mecanismo de funcionamiento de la base de datos en la Oficina Tributaria Tenerife Norte (OTTN)
    - 2. Proceso de archivo, el procedimiento tradicional
  - C) Determinación del valor específico final del inmueble a valorar. Visita del perito valorador

**Resumen del contenido:**

*Se trata de explicar en el presente trabajo un procedimiento de valoración fiscal de inmuebles a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). Este procedimiento parte del respeto al criterio profesional del valorador a la hora de apreciar las circunstancias que confluyen en la determinación del valor inmobiliario y del respeto a los derechos del contribuyente a la hora de facilitarle la motivación del criterio profesional del que se habla, a fin de que goce de las garantías necesarias para el ejercicio de su defensa.*

## **I. INTRODUCCIÓN**

La apuesta de la Administración Tributaria Canaria por la consideración individualiza de cada contribuyente y por la búsqueda de la excelencia en su propia gestión se materializa en la apreciación profesional que sus Peritos valoradores realizan, a efectos fiscales, del valor de mercado de cada finca que aparece como objeto del negocio jurídico constitutivo del hecho imponible de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. El presente trabajo versa sobre el contenido y procedimiento de los Informes periciales en que dicho trabajo se materializa.

Se trata de obtener el valor de cada inmueble utilizando un procedimiento tecnológico que permita apreciar absolutamente todos los testigos de mercado en cada momento existentes sobre el territorio, explicar detenidamente el proceso de toma en consideración de cada uno de ellos aisladamente y de todos en su conjunto interrelacionados y, en base a ello, obtener la determinación del valor inicial objetivo de cada inmueble.

Se explica en estas páginas cómo dicho valor inicial ha de ser ponderado, como no podría ser de otro modo, con las circunstancias individuales y concretas de cada objeto a valorar, obtenidas principalmente de la visita pericial al inmueble, pero también de otras circunstancias objetivas con las que se cuenta.

Y todo ello bajo la regla imperativa de la adecuada puesta de manifiesto de todos y cada uno de los motivos, razones, procedimientos y material que llevan a los profesionales de la peritación valorativa fiscal a la producción de sus resultados de apreciación.

En la Oficina Tributaria Tenerife Norte nos hemos propuesto el logro de estos fines tratando de utilizar los millones de datos testificales que se encuentran archivados en nuestras dependencias a disposición de los contribuyentes. La novedad consiste en la utilización del procedimiento de clasificación informática que de esos mismos datos utilizan las Oficinas de cada uno de los Registros de la Propiedad incluidos en el ámbito de competencia de la propia Oficina Tributaria, tratando de aprovechar al máximo el cumpli-

miento del deber de colaboración que entre administraciones es debido.

## II. CONSIDERACIONES INICIALES SOBRE EL CONCEPTO DE "VALOR REAL"

Como señala la Sentencia TEAC de 28 de noviembre de 2001, resulta indiscutible la facultad de comprobación de valores que corresponde a la Administración a la vista de lo dispuesto en el artículo 46.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRITPAJD).

El artículo 10 del TRITPAJD señala que "La base imponible esta constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda".

Ahora bien, ¿a qué tipo de valor real se refiere la ley? Señala la STS de 18-05-93, "que por "valor" ha de entenderse la cualidad de las cosas en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente". Es decir parece que, a pesar de la dicción del art. 10 del TR examinado, en principio, el concepto valor del que tratamos puede tener cierta equivalencia con el concepto precio. Pero no con cualquier tipo de precio, no simplemente con el precio convenido.

Así, señala la STS de 7-04-01 "que la base imponible de ITP no esta constituida por el precio convenido, sino por el valor de los bienes." Luego el valor, según esta Sentencia es algo diferente al precio.

Quizás cierra el ciclo de razonamiento entorno al concepto de valor real una senten-

cia de 24 de abril de 2002 del TSJ de Aragón cuando señala que "en Economía, el verdadero valor de un bien es el precio que el mercado esta dispuesto a pagar por el y por tanto también será este su "valor real".

No existe un sentido jurídico ni tampoco técnico de lo que es "valor real" (STS. 7-05-91). Se puede considerar al mismo como "la estimación económica o precio verdadero, no ilusorio, meramente aparente ni imaginario de una cosa" (STS 18-03-95). "El valor real pretende alcanzar y conocer el importe cierto de los actos y contratos gravados dentro del mercado en que se realizan" (STS. 27-09-96).

Efectivamente, términos empleados por la jurisprudencia como "dispuesto a pagar" "estimación económica", "importe dentro del mercado en que se realizan", marcan claramente los límites entre los que se encaja el concepto de valor real.

El valor real cuya existencia ha de comprobar la Administración, consiste en una apreciación, necesariamente profesional, de un importe económico determinado cuya cuantía se halla marcada por las circunstancias de una realidad constantemente cambiante como lo es la del mercado.

No se trata de poner constantemente en tela de juicio los valores declarados, de dudar por principio de que el valor declarado por el sujeto pasivo, a la hora de autoliquidar, sea el efectivamente por él satisfecho. La comprobación de valores no tiene por objeto descubrir falsedades, sino ajustar las declaraciones a una realidad, la del mercado, que puede ser perfectamente ajena a la realidad concreta en

la que el sujeto pasivo ha desarrollado su negocio jurídico.

Cuando la STS de 27-09-96, reiterando la del TEAC de 27-05-95 señala *“cuando por expresa disposición de la Ley (determinación legal de los precios) o por intervención de la propia Administración, como parte contratante, o por transmisión en subasta judicial, notarial o administrativa, se tiene la absoluta certeza de la realidad de la operación y de su importe, la comprobación de valores carece de sentido porque es inútil, dado que no hay que descubrir precio alguno ocultado, vinculado o de afección”*, no compartimos el motivo esgrimido en la Sentencia por el cual en tales casos la comprobación de valores carece de sentido.

Efectivamente, cuando se lleva a cabo la comprobación de valores no se trata de “descubrir precio alguno ocultado”, sino de precisar el valor real del bien que marca el mercado. Cuando interviene la propia Administración como contratante o cuando la transmisión tiene lugar por medio de subasta pública, en tales casos no hay lugar a comprobación alguna de valor, porque en tales casos, ya sea por el “imperium” de uno de los intervinientes, ya sea por la naturaleza pública del procedimiento de adquisición, en tales casos, no hay mercado.

El valor no obedece a estimación o análisis de mercado alguno, porque no ha sido el mercado el determinante directo de la exis-

tencia de precio alguno<sup>1</sup>.

Cosa diferente se produce cuando “por expresa disposición de la ley (determinación legal de precios)...., se tiene absoluta certeza de la realidad de la operación y de su importe”. Que exista una disposición normativa (y existen, o mejor dicho pretenden existir) que sea capaz de precisar con justicia o seguridad jurídica el valor real de un bien en el mercado, es cuestión harto complicada.

*Art. 57 de la Ley General Tributaria:  
Comprobación de valores*

*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*

---

<sup>1</sup>*“En los casos de adjudicación mediante subasta judicial, se considera como valor real del bien transmitido el precio pagado por el en la subasta. Como excepción a este criterio se admiten aquellos supuestos en que el precio pagado en subasta es notablemente inferior al del mercado” (STSJ Cataluña 16-05-97)*

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.

Todos estos son procedimientos de comprobación de valor, todos ellos son en principio susceptibles de ser aplicados a cualquier valoración fiscal.

Ahora bien, a los efectos del ITPAJD y del ISD, entendemos que los únicos procedimientos que respetarían el verdadero sentido del "valor real" que venimos estudiando son los dos remarcados, o mejor aún, la existencia de un procedimiento que utilizase la combinación de ambos<sup>2</sup>.

No se trata de acudir, sin más, a referencias más o menos objetivas, como pueden ser las tasaciones hipotecarias o los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, para estimar el valor real de los bienes. Si el resultado de esa determinación legal de precios es contrario al concepto de valor real examinado, si se producen estimaciones de valor desproporcionadas o incongruentes con la realidad, en tales casos, por mucha disposición normativa aun de rango legal que exista, no debería existir instancia jurisdiccional que apoyase estas situaciones absolutamente incompatibles con los conceptos recogidos en las leyes de ITP, AJD y del ISD y que se podrían llegar a considerar, en casos determinados que veremos, como de auténtica injusticia tributaria.

<sup>2</sup> "La Administración goza de libertad en la elección del medio a emplear, con la limitación de utilizarlos en debida forma, no existiendo por tanto norma alguna que impida la utilización conjunta de dos o más medios de comprobación, promediándolos, por lo que es posible la utilización conjunta del medio de comprobación previsto en el art. 52.1.b) de la Ley Gral. Tributaria, relativo a los precios medios de mercado, con el medio de comprobación previsto en el artículo 52.1.d), esto es, el dictamen de peritos de la administración, debiéndose señalar que de hecho tal metodología de valoración es la que en la práctica viene utilizándose en los dictámenes emitidos por los peritos de la Administración, exigiéndose, eso sí, que estos últimos cumplan con los requisitos de idoneidad, coetaneidad y motivación" (TSJ Castilla y León-Burgos 3-11-01).

Especialmente en los supuestos de referencia a los valores que consten en los registros oficiales de carácter fiscal; la aplicación de coeficientes multiplicadores a los valores catastrales<sup>3</sup>.

La determinación legal de precios no ha de buscar simplemente una tabla rasa que evite gastos de gestión a la Administración Tributaria. No se trata de evitar el conflicto con el contribuyente imposibilitando al contribuyente defender sus intereses. No se trata de dejar unilateralmente en manos de la Administración la determinación de lo que se entiende por "valor real".

En nuestro caso, más que de determinación legal de precios, debería hablarse de determinación legal de procedimientos de análisis del mercado, procedimientos que sin dejar de ser perfectamente reglados, si resultasen lo suficientemente flexibles como para adaptarse a las circunstancias que el mercado pudiese marcar en cada momento para su determinación. Y que permitiesen al contribuyente reclamar, en defensa de sus derechos e intereses, por supuesto su completa explicación, pero también el ajuste de dicho procedimiento a las circunstancias cambiantes de la realidad.

### **III. DICTAMEN DE PERITOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

El informe pericial que los peritos valoradores de la Administración Tributaria

Canaria, han de emitir con arreglo a lo dispuesto en el art. 57 de la Ley General Tributaria, constituye una obra de creación profesional completamente independiente (aunque toma en consideración muchas de sus circunstancias) de otros tipos valoración inmobiliaria, (catastral, urbanística, medioambiental, hipotecaria) tanto por el objetivo que persigue, el de valorar inmuebles objeto de ITPAJD y ISD, como por los elementos de trabajo y criterios profesionales que en el mismo se utilizan.

No constituye (ni pretende hacerlo) el informe del perito valorador, ni una valoración urbanística, ni una valoración medioambiental, ni tampoco una valoración de naturaleza catastral. Aunque el material en el que se basa nuestro dictamen pericial, podría servir de gran utilidad a toda esta diversa tipología de valoraciones.

Sucintamente a través de sus informes, los valoradores pretenden realizar una apreciación profesional a efectos fiscales del valor de mercado de la finca que ha sido objeto del negocio jurídico que aparece como hecho imponible de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Esta apreciación profesional de valor, puede resultar contradictoria con el valor

---

<sup>3</sup> "El valor catastral es un valor administrativo, que tiende a aproximarse al de mercado pero que, lógicamente no coincide con este. Se trata de un valor objetivo ajeno a intereses y circunstancias subjetivas, influido por la situación, invariado en su fundamento durante el tiempo que transcurre entre la comprobación individual y la siguiente, actualizándose automáticamente, sin contraste con la realidad física o utilización del inmueble, tan determinante, sin embargo en el valor real o de mercado, indiscutiblemente individualizado, distinto para cada bien y cambiante en el tiempo, dependiendo de circunstancias como la situación urbanística, la conservación y el uso, pero también la situación económica y la posición de los agentes en el mercado" (TSJ Extremadura 31-05-05).

declarado por el sujeto pasivo y ello determinará el posible giro de la liquidación complementaria correspondiente. De ahí la indudable trascendencia de la actuación que pasamos a analizar<sup>4</sup>.

La valoración atraviesa por tres etapas diferentes:

1. Identificación del bien a valorar
2. Determinación genérica del valor del bien a valorar
3. Determinación específica del bien valorado.

La primera de estas etapas, la de la identificación del bien, no es susceptible de apreciación subjetiva alguna. Es preciso que el bien quede perfectamente identificado como premisa para llevar a cabo cualquier posible ulterior actuación. La identidad del bien es cuestión objetiva que no debería dar lugar a posible controversia.

La determinación de un valor genérico, es decir el establecimiento inicial de un valor objetivo del bien a valorar, con independencia de las especificidades individuales del objeto que han de llevar a la adecuada ponderación de su valor final, aunque haya de basarse en elementos objetivamente valuables, sigue

dependiendo, precisamente en la conjugación de dichos elementos, de la pericia subjetiva profesional del valorador.

En cambio, el establecimiento del concreto valor del bien en cuestión, como consecuencia de aplicar al valor genérico zonal las circunstancias concretas de antigüedad, conservación, calidad de materiales, etc., no cabe la menor duda de que obedece a una apreciación subjetiva del perito, muy difícil de contestar una vez motivada.

Por lo tanto, la localización e identificación del bien a valorar es objetiva, la determinación del valor genérico del bien, ha de basarse en datos objetivos, pero la combinación de estos se lleva a cabo de manera subjetiva por parte del valorador y la definitiva determinación del valor del bien que se produce como consecuencia de la aplicación de una serie de consideraciones al valor genérico inicialmente establecido, es cuestión de naturaleza esencialmente subjetiva. Pero al hablar de subjetividad, en ningún caso queremos hablar de arbitrariedad.

Resulta imprescindible para la validez de la valoración que todas estas fases se encuentren motivadas en el informe correspondiente<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> “A las tasaciones de los peritos de la Administración no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario son dictámenes” (STS 12-05-97).

<sup>5</sup> “La carencia absoluta de indicación sobre el método utilizado para valorar y sobre los distintos criterios aplicables y demás elementos técnicos que conforman la tarea de tasar o valorar un inmueble urbano, hace que el valor, así señalado, sea arbitrario, produciendo además en el contribuyente la mas completa indefensión, pues nada puede argüir de contrario, cuando frente a el existe un vacío total de razones y argumentos”.

(TSJ Castilla y León 13-6-97).

“Además no se demuestra que se hayan valorado las condiciones reales de cada inmueble, sino que el dictamen emitido por el técnico de valoración se ha limitado a aplicar unas desconocidas, para la parte y para el Tribunal, valoraciones preexistentes de zonificación, multiplicándolas por determinados coeficientes, corrigiéndolas por la antigüedad, fácilmente deducible, y el estado de conservación, cuya calificación se desconoce de donde procede, aunque no consta que sea de una visita del inmueble por parte del perito.” (TSJ, Comunidad Valenciana, 11-01-02).

Del examen de cada una de estas tres fases o etapas por las que atraviesa el procedimiento de valoración podremos obtener aquellos aspectos respecto a los cuales la información que aparece inscrita en los libros del Registro de la Propiedad puede resultar de utilidad.

### **A) IDENTIFICACION DEL BIEN A VALORAR**

Una de las premisas básicas para que un informe de valoración pueda considerarse motivado es que los bienes objeto de la valoración, cuya transmisión constituye el hecho imponible, estén perfectamente identificados<sup>6</sup>.

No basta con que el perito valorador tenga conciencia exacta de donde se encuentra el bien inmueble objeto de valoración. Dicha identificación ha de quedar perfectamente reflejada en el informe correspondiente, cuando el resultado de la valoración pericial resulta contradictorio con el declarado por el sujeto pasivo.

Resulta lógico pensar que si para determinar el valor genérico o zonal del inmueble se van a aplicar elementos territoriales de valor obtenidos de testigos más o menos cercanos a la situación del inmueble, la situación de este ha de quedar indubitadamente reflejada a través de su emplazamiento territorial.

En los modernos informes de valoración la identificación del bien a valorar no solo

tiene por objeto determinar las condiciones propias del objeto, sino sobre todo, determinar su exacto emplazamiento con la finalidad de explicar cómo todas las circunstancias territoriales que le rodean, influyen en la determinación de su valor.

Así, la foto de la finca a valorar incluida en el informe pericial puede parecer determinación suficiente para justificar la identificación del objeto, pero entiendo que eso no es exactamente así.

La fotografía frontal o lateral de la fachada del edificio o construcción, o del frente del solar o terreno, según que de uno u otro supuesto se trate, aporta más la prueba de la personación del perito, por lo demás como veremos necesaria, para la apreciación de las circunstancias ponderativas individuales de la finca, que la conciencia en este de que conozca verdaderamente su situación de valor dentro de la zona en la que se encuentra.

Entendemos que, dados los actuales medios tecnológicos con los que la Administración Tributaria Canaria cuenta en la actualidad, resulta imprescindible que todo informe de valoración sitúe la finca a valorar sobre ortofotos o cartografías del territorio en el que se halla situada. Solo así el perito valorador podrá motivar sus posteriores actuaciones en base a una correcta identificación zonal.

La tradicional referencia a simples datos de inscripción registral o la constancia de referencia catastral, no es suficiente elemen-

---

<sup>6</sup> “Es doctrina jurisprudencial constante y unánime que los bienes objeto de la valoración, cuya transmisión constituye el hecho imponible, estén perfectamente identificados” (STS 18-12-95).

to de motivación a estos efectos ya que dichas representaciones alfanuméricas de localización, no justifican el conocimiento real del perito valorador de la zona en la que se encuentran situadas las fincas. Ni tan siquiera la determinación en el informe del número y la calle para las fincas de naturaleza urbana, ni el paraje o sitio para las de naturaleza rústica, dada la constante variabilidad en la actualización de tales datos.

Una optimización del sistema de identificación requeriría que apareciese en el informe de valoración la constancia contrastada de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, y de la base gráfica registral de la propia finca, para el supuesto de que las mismas coincidiesen.

Efectivamente, la finca registral es la porción del territorio delimitada por el dominio inmobiliario de una o de varias personas, es el dominio inmobiliario lo que se transmite, se hipoteca, se embarga o se hereda. La traducción gráfica territorial del concepto jurídico de la finca registral es la base gráfica registral, el polígono validado por el Registrador en virtud del cual este afirma,

bajo su responsabilidad, que dicha representación gráfica coincide con la descripción literaria que de la finca se hace en el folio del Registro de la Propiedad.

La parcela catastral es sin embargo la representación gráfica de la riqueza territorial que aparece sobre el territorio. El Catastro es un inventario de la riqueza territorial, sin entrar este a discernir acerca de si se trata de una propiedad inmobiliaria inscrita o no inscrita en el Registro de la Propiedad.

Uno y otro concepto pueden llegar a coincidir, pero no necesariamente tiene por que ser así. Existen múltiples diferencias entre ambos que no son objeto de este trabajo.

Para el caso de que el dominio inmobiliario que se deba valorar no se halle registralmente inmatriculado, o simplemente su base gráfica no se encuentre identificada, en tales casos siempre se podrá utilizar como justificante de identidad la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble. Pero entendemos que esto ha de suceder con carácter subsidiario, ante el supuesto de que se carezca de base gráfica registral<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Resulta frecuente comprobar la existencia de recursos de reposición o ya ante el Tribunal económico Administrativo Regional, donde el sujeto pasivo alega la existencia de circunstancias identificativas de la finca contradictorias con las que aparecen reflejadas en el informe de valoración y que curiosamente también son diferentes a las que aparecen descritas en el título donde se refleja el hecho imponible correspondiente.

Alegada la incorrecta identificación del objeto de valoración, se deberían acompañar los oportunos elementos de prueba, entre los que se podría incluir el plano de ubicación del terreno acompañado de fotografía del mismo (que permitirán ubicar correctamente la finca a valorar) y datos que permitan constatar que efectivamente la finca identificada es la que resulta a su vez objeto de transmisión (certificación catastral o datos de inscripción en el Registro de la Propiedad).

Sin embargo la falta de aportación de la documentación indicada para probar este extremo determinara la aplicación del artículo 105 de la Ley 58/2003 General tributaria, establece que: "En los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo". De conformidad con el contenido de este artículo, en tanto el contribuyente no acredite fehacientemente una identidad del inmueble diferente a la que se refleja en el título, no obrarán en poder de la Administración datos suficientes para discernir si la identidad del inmueble es la declarada por el contribuyente o la que por el es alegada con posterioridad.

**B) DETERMINACION DEL VALOR GENERAL DEL INMUEBLE A VALORAR. ANALISIS DE MERCADO**

Lo característico del sistema de valoración pericial que estamos analizando, frente al resto de procedimientos de valoración, lo constituye sin duda, la visita personal del valorador al inmueble a valorar, para determinar, en base a determinadas circunstancias de apreciación, el valor concreto del mismo.

Esa visita, que culmina toda la pericia valoradora del profesional, tiene por finalidad esencial la comprobación de una serie de circunstancias de apreciación personal, como son las calidades o el estado de conservación del inmueble, que determinarán una ponderación al alza o a la baja del valor genérico del objeto a valorar.

Sin embargo, en contra de una tesis tradicional, dicha visita no sirve para determinar el valor zonal del entorno en el que se encuentra la finca a valorar. Este valor zonal, o valor genérico del inmueble por razón de la zona en la que se halla situado, ha de ser determinado en base, más que a la apreciación, a la combinación pericial de una serie de elementos testificales de tipo objetivo.

Por lo tanto, para llegar al valor definitivo y exclusivo, es preciso partir de un valor genérico del inmueble. Este valor genérico

del inmueble, podrá ser aumentado o disminuido en su apreciación final, dependiendo del criterio del valorador, pero necesariamente ha de ser determinado de manera objetiva, como operación previa a la visita personal del valorador.

El perito valorador ha de efectuar un análisis de mercado para comprobar dicho valor genérico del inmueble en cuestión.

Los peritos valoradores suelen casi siempre acertar en el valor por metro cuadrado de cada zona del territorio en cuya valoración se han especializado. No fallan. Sin embargo, esta apreciación de valores unitarios basada en la experiencia profesional, no es suficiente para considerar al valor final de un informe como suficientemente motivado<sup>8</sup>.

Es preciso detallar en ese informe todos los datos testificales que han llevado a la conclusión pericial correspondiente. La toma en consideración de unos u otros, la importancia relativa de unas magnitudes frente a otras o la apreciación o el desprecio de su existencia, son cuestiones periciales, su adopción razonada es incontestable para el contribuyente, pero en cualquier caso dicho razonamiento pericial ha de estar escrupulosamente explicado en el informe de valoración, de modo que si algún paso deductivo o inductivo del razonamiento fuese omitido, ello sería causa suficiente para que la

---

<sup>8</sup> “La valoración efectuada por el perito tiene que estar suficientemente motivada, esto es, debidamente razonada y fundada, para de esta suerte obtener un valor ajustado a la realidad y no basado simplemente en el mero capricho o en la decisión subjetiva del funcionario valorador”. (TSJ Andalucía, Málaga 31-01-02)

valoración pudiese ser impugnada por falta de motivación<sup>9</sup>.

En el Registro de la Propiedad consta inscrita una ingente cantidad de datos importantes para la valoración. Todos ellos ordenados en torno al concepto de finca registral, es decir la porción del territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas.

Reiterada jurisprudencia señala la necesidad de que en el informe pericial de valoración conste la "fuente" de los testigos que hayan sido tomados en cuenta en cada caso. Como hemos visto, no es suficiente la remisión genérica a otros expedientes similares que se encuentren en poder de la Administración, a la experiencia del valorador o a genéricas fuentes de situación de mercado<sup>10</sup>.

Se trata de cuidar en el informe dos cuestiones relacionadas con esta problemáti-

ca. Por un lado la determinación del origen de los datos testificales tomados en cuenta<sup>11</sup> y por otro la accesibilidad del contribuyente a tales testigos para poder así comprobar su correspondiente veracidad<sup>12</sup>.

Si el informe de valoración pericial toma en cuenta datos de origen registral, podría parecer en principio que las exigencias apuntadas de información y accesibilidad al testigo quedarían suficientemente satisfechas con una simple mención al origen de tales datos. Sin embargo hay que hacer una serie de precisiones.

En primer lugar hay que determinar con toda claridad que, aunque el origen testifical lo constituya el conjunto de tablas de datos registrales que a continuación explicaremos, el Registro de la Propiedad mas que un origen en si mismo, es una forma de ordenación de una serie de datos testificales de los que dis-

<sup>9</sup> "Se considera insuficientemente motivado el dictamen del Arquitecto del Servicio de Valoración en el que se dice, en relación al valor del suelo, que se hace la valoración "en base a los precios medios del mercado de fincas análogas en la zona" pero se desconoce el valor de partida - precio medio del mercado- y tampoco se sabe en que medidas tales características (calificación, clasificación y aprovechamiento urbanístico permitido) han influido en el precio medio del mercado del que se parte. La correcta argumentación exigiría saber como se ha determinado el precio medio del mercado, esto es, los valores considerados, forma en que se obtuvieron y método empleado para su establecimiento, ya que solo así podría afirmarse que se han expresado de forma correcta los hechos y los elementos que motivan esa valoración; también sería preciso que se indicase en que medida la calificación, clasificación, aprovechamiento urbanístico o cualesquiera otras circunstancias singulares del bien aumentan o disminuyen ese precio medio, ya que de esa manera se individualiza la valoración, al partir de una magnitud general- precio medio del mercado- y concluir en un valor particular en atención a tales particularidades". (S. TSJ de Canarias, Santa Cruz de Tenerife 30-09-02).

<sup>10</sup> "La mención en el informe del valorador a los "valores declarados por otros contribuyentes para fincas similares" solo es medio de comprobación adecuado si se identifican esas otras transmisiones; la cita de un muestreo exhaustivo y en continua actualización de las unidades urbanas de la Capital y de la Provincia" exigiría, para servir de motivación, que el documento se hiciera accesible al contribuyente" (TEAC 20-07-95).

<sup>11</sup> "La remisión en las valoraciones administrativas a los valores medios de la zona, puede servir de razonamiento suficiente a condición de que se indique la fuente de conocimiento de donde se han tomado dichos valores, pues lo que puede ser notorio para un profesional del sector- el valor medio de mercado- no tiene por qué serlo para los contribuyentes quienes necesitan que se les facilite la información precisa para aquietarse o pedir la tasación pericial contradictoria" (T.E.A.C. 10-05-95)

<sup>12</sup> "No basta con poner a disposición del reclamante los estudios de mercado a partir de los cuales se han obtenido los parámetros aplicables en la presente valoración, circunstancia que ya demuestra palpablemente la indefensión del interesado, y la de la propia Sala, a no ser que se considere que esta tiene también la posibilidad de consultar en la sede de la Administración Tributaria esos estudios, sino que los motivos y las circunstancias en las que se basa la Administración para elevar la valoración efectuada por el interesado han de constar en el expediente administrativo y en la propia notificación que se hace al contribuyente". (TSJ, Comunidad ad Valenciana, 11-01-02).

pone la propia Oficina Tributaria por la propia documentación que en dicha Oficina se presenta. En segundo lugar que el acceso al testigo de mercado, fuera de remisiones genéricas o de puestas a disposición en abstracto, se lleva a cabo a través del número de la finca registral de donde se toma la información.

La simple referencia al número de finca salvaguarda los intereses de los contribuyentes al proporcionarles la posibilidad de consultar un Registro oficial sin naturaleza fiscal, lo cual garantiza la absoluta independencia del dato, para comprobar la veracidad del testigo. La simple referencia al número de la finca registral salvaguarda los derechos de intimidad del sujeto al que se le imputa el testigo utilizado por la Administración Tributaria, ya que en la expedición de la oportuna publicidad del mismo corresponderá al Registrador de la Propiedad velar por que se acredite el interés legítimo de quien solicita la información correspondiente.

Tradicionalmente estos datos registrales no han sido utilizados en toda su dimensión por parte de la labor pericial de valoración. La razón de ser de esta dificultad estriba en el diferente lenguaje utilizado por el Registro y por la tarea del perito valorador.

Mientras que el Registro de la Propiedad ha utilizado tradicionalmente un lenguaje literario en la descripción de las fincas, al valorador le interesa, sobre cualquier otra cosa, la localización exacta del bien sobre el territorio.

Mientras que el Registro describe las fincas por su situación genérica, su naturaleza, cabida y linderos, casi siempre de tipo

personal, al valorador le interesa conocer la georreferenciación, la situación exacta del bien a valorar.

Que una finca linde al norte con Pedro Pérez, resulta indiferente al perito valorador. Que en una finca aparezca el número o la calle del tiempo en que se verificó su última inscripción, y esto puede haber ocurrido hace muchos años, supone una verdadera dificultad para la labor valoradora.

Sin embargo, se han producido dos evoluciones técnico registrales que hoy en día posibilitan el aprovechamiento de los datos registrales a la hora de valorar inmuebles por los peritos de la Administración Canaria.

En primer lugar, la informatización de los datos registrales. Hace ya muchos años, quizás más de quince, se acometió, desde las oficinas de los Registros de la Propiedad de toda España, el proceso de informatizar en tablas todos los datos de todos los asientos registrales que hasta aquella fecha se fueron practicando. Siendo esto importante, lo principal fue la adopción de un nuevo procedimiento de trabajo a la hora de despachar los títulos que pretenden su inscripción registral.

Efectivamente, hoy en día toda finca que recibe datos a través de cualquier inscripción registral alimenta la base de datos de la que más adelante se tratará. Este proceso se produce constantemente todos los días y descentralizadamente, desde todos los Registros de la Propiedad existentes en España. Se trata de un motor de información que se puede calificar como constante, potente y ordenado.

Constante, porque la actividad registral de inscripción de documentos notariales, judiciales, administrativos y aun privados no tiene solución de continuidad. Es el objeto de trabajo propio de cualquier Registro de la Propiedad.

Potente porque crea a través de las inscripciones registrales miles y miles de datos al día. Y no solo eso, sino que acumula en histórico los datos producidos con anterioridad, porque el Registro de la Propiedad no conoce otra actualidad que la que aparece en la última inscripción practicada, sea cual fuere la época en que la misma se efectuó.

Y ordenado porque los datos registrales no son difusos o inconexos, se almacenan en tablas, en conjuntos de datos. Esto proporciona la máxima flexibilidad al usuario, en este caso al perito valorador, ya que podrá utilizar, combinar, muy diversas categorías de datos, según su pericial criterio. La interoperabilidad es máxima.

En segundo lugar, la aparición del sistema de bases gráficas registrales. La base gráfica registral es la traducción al lenguaje gráfico territorial de la descripción alfanumérica que de una finca se hace en el folio registral. Consiste simplemente en un polígono representado sobre el territorio continente en su interior de una etiqueta identificativa con el número de finca registral.

La base gráfica registral se crea a través de una operación de naturaleza jurídica registral, la validación. Se puede definir la validación como aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador afirma bajo su responsabilidad la identidad localizativa, en

principio no descriptiva, entre determinada base gráfica sobre el territorio y la descripción que de la finca a que dicha base gráfica responde se efectúa en los libros del Registro de la Propiedad.

A través del sistema de bases gráficas registrales se consigue localizar las fincas sobre el territorio; ello permite al perito valorador identificar el inmueble a valorar sin lugar a error y sobre todo, poder interoperar con los datos registrales contenidos no solo en esa finca, sino también en todas las que se puedan encontrar a su alrededor.

La informatización de datos registrales y su localización gráfica sobre el territorio han sido los hitos que han permitido desarrollar el sistema de análisis de mercado que a continuación se explica y que viene a ser el fruto del esfuerzo desarrollado por el Departamento de valoración de la Oficina Tributaria Tenerife Norte.

### **1. Mecanismo de funcionamiento de la base de datos en la Oficina Tributaria Tenerife Norte (OTTN)**

El procedimiento de valoración de la OTTN, tiene como piedra angular su base de datos, una base de datos constantemente actualizada. Consta de datos recopilados día a día en los Registros de la Propiedad de los municipios que se enmarcan en el ámbito de actuación de la OTTN, es decir, Santa Cruz de la Palma, Puerto de la Cruz, La Orotava, Tacoronte y San Cristóbal de la Laguna.

El procedimiento de actuación en primer lugar consiste en separar para clasificar los

datos registrales de los distintos municipios que pertenecen a los Registros mencionados y posteriormente en hacer un "filtrado" de toda la información, la base de datos acumulada, que hemos obtenido.

Partimos de la existencia inicial de más de 400.000 posibles datos testificales, en constante actualización, solo en el ámbito de actuación de la Oficina Tributaria Tenerife Norte.

Las bases de datos se hallan estructuradas en una serie de campos que resultan muy útiles para ser utilizados como testigos zonales en el método de valoración por comparación; como por ejemplo, la ubicación del bien, el número de finca registral que nos sirve para localizar la propiedad en bases gráficas, la superficie útil, la superficie construida, la calificación de VPO, valor y la fecha del declarante, valor y fecha de hipoteca, tipo de finca, linderos y mas campos que pueden servir de utilidad.

Las bases de datos registrales y no hay que olvidar que ninguno de esos datos es ajeno a las Oficinas Tributarias, ya que en las mismas se hallan presentados los títulos de los que se derivan; las bases de datos, decía, son muy importantes para el departamento de valoraciones por el valor que aportan como testigo zonal.

De los cinco Registros enmarcados en la OTTN tenemos dos tipologías diferentes en cuanto a la recopilación de datos, aunque las dos utilizan las hojas de cálculo. Como cualquier labor humana, el proceso de informatización de los datos registrales al que nos refe-

ráamos con anterioridad, aunque obedece a normas comunes para todos los Registros, sin embargo ofrece peculiaridades en cada oficina a la hora de su ejecución.

Resultaría ideal continuar en el proceso de unificación de criterios y modelos en las bases de datos para lograr una perfecta automatización en un momento dado.

La hoja de cálculo que recopila toda la información, está formada por 28 campos, teniendo en cuenta la laboriosidad de introducir datos uno a uno en los distintos conceptos por cada inmueble, quizás fuera conveniente reducir en la medida de lo posible la existencia de los campos que no son esenciales para la valoración. De este modo la base de datos será verdaderamente eficaz. Aunque también hay que reconocer que la existencia de dicha recopilación informática no solo sirve para valorar, sino también para llevar a cabo otra serie de actuaciones que nada tienen que ver con nuestra valoración fiscal.

El proceso de "carga" de la información no resulta sencillo para el operario registral. A la hora de describir un bien es muy importante utilizar siempre el mismo criterio de anotación, la simple colocación de un punto o un punto y coma supone un trabajo extra de filtrado y posiblemente la pérdida de datos.

Por eso hacemos hincapié en la importancia que reviste para todo el sistema la correcta introducción de los datos. Por ejemplo hay que distinguir entre vivienda adosada o vivienda unifamiliar aislada, que suele ser un chalet, también un piso y una vivienda piso es lo mismo. Locales comerciales, garajes, casa terrera, trasteros, pajeros, etc.

Los campos que aparecen en la base de datos en la actualidad son los siguientes:

- SECCIÓN Municipio
- FINCA. Quizás el dato mas importante de localización
- SUBFINCA. Quizás innecesario
- SUP. UTIL            Una de las dos tiene que ser perfecta
- SUP. CONS.            Una de las dos tiene que ser perfecta
- VPO Es interesante tener este dato
- VALOR COMPRA Muy importante tener el valor exacto
- FECHA COMPRA Muy importante tener la fecha exacta
- VALOR HIPOTECARIO. Muy importante tener el valor exacto
- FECHA HIPOTECA. Muy importante tener la fecha exacta
- VALOR DE LA OBRA NUEVA Es interesante tener este dato
- FECHA DE LA OBRA NUEVA Interesante
- TIPO DE FINCA Muy importante la definición de los inmuebles
- SUPERFICIE TOTAL Nos da la totalidad del bien. Tipología edificatoria.
- ORDEN
- CUOTA
- 4 LINDEROS Puede ser interesante
- DIRECCIÓN Es importante la terminología
- REFERENCIA CATASTRAL Si la ponen completa y bien es muy útil.
- POLÍGONO Le sirve a Rústico
- PARCELA Le sirve a Rústico
- SUBPARCELA PUEBLO FINCA MATRIZ
- NÚMERO FINCA MATRIZ Es importante para identificar bienes
- SUBFINCA MATRIZ

La existencia de todas estas tablas de datos ofrece una serie de oportunidades de interoperabilidad entre ellos, prácticamente inagotable. El valorador puede acudir, refiriendo su valoración a diversas magnitudes de superficies y épocas, simplemente a valores declarados, o a tasaciones hipotecarias, o a los valores de obra nueva existentes o a la combinación de cualquiera de estos factores.

Precisamente en la OTTN, el servicio de valoración toma en cuenta la apreciación

combinada de los elementos que a continuación exponemos.

Dentro de la base de datos, los campos más importantes para utilizar como testigos zonales, son los referidos a los valores declarados por los contribuyentes y los valores hipotecarios, tasaciones hipotecarias.

Su uso lo justificamos mediante la relación que existe entre ambos y que a continuación explicamos.

Del examen de la tabla “valores compra” obtenemos una serie de cantidades declaradas que no se asemejan, en muchos casos difieren marcadamente, con el valor real que el perito tasador estima que le corresponde al inmueble. Es un hecho contrastado que históricamente el declarante suele ir a la baja a la hora de efectuar su manifestación de valor o precio en el título objeto de inscripción registral.

Sin embargo, a la hora de analizar la tabla “valores hipotecarios” nos encontramos ante la situación inversa. La mayoría de las tasaciones declaradas en las inscripciones

registrales que nos encontramos, resultan ser valores hipotecarios por encima del valor estimado por el perito como real.

Analizando estas cuestiones hemos decidido filtrar todos aquellos valores que no difieran mas del 60% uno del otro. Es decir, cuando entre el valor declarado y el valor hipotecario se produzca una aproximación superior al 60%, a partir de ese punto tomaremos los valores como testigos aceptables.

En el ejemplo siguiente los valores en rojo los deseamos, el resto servirían.

VALOR COMPRA	FECHA COMPRA	DIFERENCIA	VALOR HIPOTECA	FECHA HIPOTECA
153.305,57 €	21/07/2005	65,21%	235.097,20 €	21/07/2005
159.640,23 €	09/08/2005	56,76%	281.274,00 €	09/08/2005
158.284,35 €	19/07/2005	86,78%	182.403,00 €	19/07/2005
157.693,56 €	09/08/2005	74,76%	210.932,70 €	09/08/2005
160.515,91 €	19/07/2005	59,71%	268.842,00 €	19/07/2005
166.525,00 €	09/06/2005	72,56%	229.500,00 €	09/06/2005
165.258,50 €	31/05/2005	81,91%	201.745,09 €	19/05/2003
165.458,03 €	09/12/2005	82,39%	200.813,24 €	19/05/2003
166.549,47 €	09/08/2005	76,86%	216.701,00 €	09/08/2005

Los valores que estén entre el 60% y el 100% los utilizaremos como testigos, siendo los mejores, los más fiables, aquellos más próximos al 100%.

Una vez identificados los testigos que cumplan con el porcentaje mínimo de diferencia entre valor declarado y valor hipotecario, pasamos a otro filtrado, el de la fecha en la que dicho valor fue registralmente declarado sobre la finca correspondiente.

En el ejemplo descrito podemos observar que todos los valores corresponden al año 2005, pero hay muchos testigos que son de años anteriores, concretamente del año 2003.

Este dato de antigüedad nos sirve para poder valorar expedientes, normalmente relativos a hechos imposables sujetos al impuesto de donaciones y sucesiones, cuyos bienes han de ser necesariamente tasados con referencia a años anteriores; esto ocurre

cuando es la fecha de defunción del causante la que determina el devengo del impuesto<sup>13</sup>.

En cualquier caso si no se obtuviesen testigos exactos de la anualidad requerida, los valoradores, al efectuar su dictamen, procuran que los testigos que se utilicen, y cuya relación figura en el informe técnico que obra en su poder, sean muy próximos en el tiempo. La desviación anual media se corrige a través de la aplicación de un coeficiente de devaluación por cada año que medie entre la fecha de devengo y el año medio de antigüedad de los testigos.

Una vez que hemos filtrado la fecha del valor, pasamos a los testigos el filtro de su ubicación geográfica; este paso es determinante para poder obtener testigos en el mayor número de zonas posibles.

La labor tradicional que estábamos desarrollando para efectuar la localización se realiza mediante filtrado calle por calle dentro de cada municipio. Una vez localizado el inmueble y cumpliendo los requisitos que explicamos anteriormente, lo archivamos para su posterior uso.

En la actualidad sin embargo, utilizamos un Sistema de Información Geográfica para efectuar este filtrado de localización territorial.

La selección de testigos en el espacio no ha sido realizada de manera aleatoria por los peritos valoradores de la Administración Tributaria Canaria.

La elección se basa en criterios de posibilidad, cercanía y homogeneidad. Es cierto que pueden existir testigos mas cercanos físicamente al objeto de valoración, pero puede resultar que a tales datos testificales esta Administración, por diferentes motivos (no siempre por falta de conocimiento de su existencia) no haya podido o debido tener acceso. En cualquier caso, se ha procurado tomar en consideración en el informe los testigos mas cercanos de los que el perito valorador dispone.

La cercanía o lejanía de los testigos disponibles es un concepto relativo y por ello, no se han tomado solo en consideración conceptos estrictamente geográficos, ya que resulta perfectamente posible que cercanos al objeto a valorar se hallen bienes de la misma naturaleza, pero sujetos a unas condiciones territoriales, urbanísticas, medioambientales o administrativas, que les hacen mucho mas inadecuados que aquellos otros que siendo mas lejanos resultan mas homogéneos y adecuados.

La coincidencia de la naturaleza y condiciones del bien a valorar en relación a los tes-

<sup>13</sup> “La valoración que se realiza adolece de falta de coetaneidad y uno de los supuestos que debe cumplir la valoración administrativa es que sea coetánea a los hechos y en el presente caso siendo la fecha del hecho imponible el ... de 1999, fecha de la muerte del causante, el tasador dice en su dictamen realizado el ...de 2002, que ha tomado como referencia los precios de mercado de esta última fecha y prueba evidente de ello es que el pequeño estudio de mercado que realiza respecto de otros inmuebles, toma datos de los años 2001 y 2002. Este extremo distorsiona por completo el resultado del dictamen porque la valoración no se ajusta a las circunstancias habidas a la fecha del hecho imponible, por lo que solo por este motivo ya procede declarar su invalidez“(T.E.A.C. 13-07-05).

tigos seleccionados, es un criterio que en ocasiones también ha de primar sobre la estricta cercanía física de los objetos.

Por todo lo cual, en el criterio de selección de testigos, se han tenido en cuenta la situación espacial de los mismos, pero lógicamente ponderada por las circunstancias de posibilidad, cercanía lógica y afinidad de naturaleza y condiciones antes explicadas.

Antes de archivar el testigo, comprobamos que la superficie del bien sea coherente con la del que se pretende valorar. Ahondando mas, podemos hacer un muestreo y localizar gráficamente la finca registral en el Sistema de Información Geográfica del que tratábamos anteriormente y así cerciorarnos de la veracidad del testigo.

Toda la relación de filtros explicada, la de coherencia, la de antigüedad, la de localiza-

ción y la de superficie, parten de la base de un filtrado previo que es el de la naturaleza de la finca.

Efectivamente no se efectúa ninguno de los filtros expuestos sobre testigos de naturaleza diferente a la de aquel que va a ser objeto de valoración. Esto se logra de nuevo utilizando la tabla correspondiente de la base de datos registral<sup>14</sup>.

## 2. Proceso de archivo, el procedimiento tradicional

A la hora de crear nuestra base de datos ya filtrada seguimos un protocolo de identificación del bien por ubicación y tipo de finca.

Como hemos visto, la identificación es un paso muy importante para poder obtener información que pueda ser versátil en cuanto a su utilización por parte de los programas

---

<sup>14</sup> A continuación se transcribe a modo de ejemplo el texto literal de un informe de valoración elegido aleatoriamente entre los que dictaminan por parte del Servicio de valoración de la OTTN:

Para información del contribuyente se ha comparado el valor declarado con otra serie de valores constantemente actualizados y contrastados cuya obtención obedece al siguiente procedimiento:

Se toma como base la totalidad de los testigos existentes en el ámbito territorial de la Oficina Tributaria Tenerife Norte (\*) que en la actualidad asciende a la cifra de 20.046. A dichos testigos se tiene constante acceso a través de la documentación que permanentemente recibe esta Oficina Tributaria y que se halla constituida por la totalidad de las Escrituras públicas notariales otorgadas, la documentación judicial y administrativa expedida y la documentación privada concertada. En cada caso con la debida toma de razón en el Registro de la Propiedad correspondiente.

(\*) Tan solo caen fuera del presente análisis de mercado aquellas apreciaciones de valor, personales o profesionales, que carecen de trascendencia fehaciente alguna.

De este total se han descartado:

a) Por razón de lejanía 19843 testigos han sido despreciados (\*)

(\*) Se considera despreciable la existencia de testigos fuera del ámbito marcado en el plano gráfico que se acompaña y que cubre un radio de 150 m. en relación al bien a valorar. El motivo de dicha exclusión obedece a que fuera de dicho radio de distancia, las circunstancias territoriales son diferentes a las que pericialmente han de ser tenidas en cuenta en el presente supuesto.

b) Por razón a la naturaleza del inmueble 9 testigos han sido descartados (\*)

(\*) El inmueble a valorar tiene la consideración de VIVIENDA ADOSADA, por lo tanto el resto de categorías (1) no se toman en consideración a la hora de efectuar el presente análisis de mercado.

c) Y de entre ellos, por razones de coherencia ponderativa se toma en consideración un total 51 testigos. (\*)

(\*) Dadas las posibles discrepancias entre el testigo de valor resultante de la última transmisión dominical de un inmueble y su posible correspondiente tasación hipotecaria, solo son tenidos en consideración aquellos testigos de valor declarados en transmisiones cuando gozan de la referencia de una tasación hipotecaria que consista en al menos el 60% del importe de aquel y no exceda del 125 % del mismo.

informáticos que estén llamados a servir de mecanismo de valoración. Para que dichos programas puedan utilizar esta base de datos.

El proceso es sencillo, lo que prima es seguir un orden coherente que se repita en todos los procesos, haciendo especial hincapié en la primera toma de datos en el registro.

Tenemos dos grandes grupos, una carpeta dedicada a menos de seis testigos y otra a más de seis testigos. La razón de esta separación es debida a la necesidad de tener como mínimo seis testigos por calle y por valoración.

En el caso que no consigamos seis testigos en una misma calle cogemos testigos en una calle paralela o la mas cercana y que reúna parecidas características, llegando incluso a crear una zonificación.

Dentro de estas dos carpetas iniciales, de menos de seis o más de seis testigos, creamos diversas carpetas en función de la tipología edificatoria o tipo de suelo, con lo cual tendremos: garajes, trasteros, locales comerciales, viviendas unifamiliares, viviendas piso, viviendas adosadas, suelo urbano, suelo rústico, VPO.

Por último el testigo será nombrado por el siguiente orden: nombre de la calle o zona en la que se encuentre radicado, posteriormente seguido de una coma y la identificación del lugar, es decir, calle, vía, avenida, zona, paraje, etc. y finalmente la tipología edificatoria.

El proceso explicado se refiere a un tratamiento manual o no espacial de la base de

datos registrales. Este proceso adolecía de una carencia esencial y consistía en la imposibilidad de efectuar un filtrado de localización que pudiera tener en cuenta de manera automática la situación geográfica de los testigos, mas allá del concepto de calle y número para las fincas urbanas y el de paraje o sitio para las rústicas.

La existencia del sistema de bases gráficas registrales permite lograr no solo esta finalidad sino otras diferentes y muy importantes para la labor valoradora.

Efectivamente, situando las fincas sobre el territorio, el filtrado tradicional por calles queda superado. Se pueden obtener y de manera automática todos los testigos que sean susceptibles de ser utilizados por hallarse a un radio de distancia determinado y configurable respecto a la finca objeto de valoración.

Tomar los testigos de una calle, cuando la calle es larga y atraviesa por diferentes topologías de calidades a lo largo de sus números, resulta equivocado. Del mismo modo que resulta erróneo prescindir de testigos cercanos al que se pretende valorar, solo por el hecho de que figuran en otra calle diferente a la que aparece en la tabla de datos de la finca en cuestión.

Permite interoperar con los testigos cercanos, pero lo más importante es que el sistema de bases gráficas registrales, permite interoperar con otras capas de información que no son la estrictamente registral.

Imaginemos que se trata de valorar un inmueble situado a borde de planeamiento,

teniendo el mismo la calificación de urbano residencial; a pocos metros de distancia hacia el este, las fincas son de naturaleza rústica, mientras que en los otros tres sentidos, norte, sur y oeste la tipología de edificación es la misma que la del inmueble a valorar. Estableciendo un sistema que solo permita determinar un radio de cercanía para obtener testigos, caeremos en el error de considerar del mismo grado a los testigos rústicos que a los residenciales, cuando eso no puede nunca resultar así.

Sin embargo, si el sistema permite superponer a la capa de bases gráficas registrales, a través de WMS, el planeamiento urbanístico y seleccionar solamente los testigos de aquella parte del territorio marcada por una determinada calificación, la extracción de testigos, aunque no respete estrictamente las distancias matemáticas con el bien a valorar, será mucho más coherente que en el procedimiento tradicional estudiado.

Si esta posibilidad de interoperar se extrapola más allá del ámbito del planeamiento urbanístico y se utiliza no solo para seleccionar áreas de extracción de testigos, las posibilidades de mejora en el método de análisis de mercado crecen exponencialmente para el perito valorador.

Pensemos en el histórico de las propias valoraciones efectuadas por las Oficinas Tributarias. Estas tasaciones, ya aceptadas por contribuyentes en expedientes anteriormente gestionados por la Administración Tributaria Canaria, tienen un valor indudable

para el perito valorador. Pueden ser consideradas como testigos directos existentes a la hora de analizar el mercado o pueden tener la consideración de antecedentes de coherencia a los que consultar cuando el valorador simplemente quiera contar con una visión histórica de las valoraciones efectuadas para otros bienes similares del mismo lugar.

Pensemos en la existencia de espacios naturales o de expedientes de infracción incoados sobre el territorio. Pensemos en circunstancias ponderativas de la valoración al alza como pueden ser la existencia de infraestructuras o servicios cercanos o en la apreciación de circunstancias depreciativas del valor por el solo hecho de su cercanía, como la existencia de corredores de ruidos, vertederos o zonas sin rehabilitar.

Todas estas cuestiones solo pueden ser analizadas a través de Sistemas de Información Geográfica como el que utilizamos en la Oficina Tributaria Tenerife Norte.

### **C) DETERMINACIÓN DEL VALOR ESPECÍFICO FINAL DEL INMUEBLE A VALORAR. VISITA DEL PERITO VALORADOR**

Es la tercera fase de la valoración. Primero se trata de identificar el bien, segundo de atribuir al bien a valorar un valor genérico o zonal en base a la combinación pericial de testigos objetivos y por último hay que ponderar las circunstancias individuales de la finca, para llegar al valor final, definitivo, concreto y exclusivo de la actuación pericial sobre el inmueble <sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> “La valoración en que se hace referencia a unas instalaciones interiores de la vivienda interior de esa vivienda y que ni tan siquiera la ha visitado, debe ser anulada”. (S. TSJ Castilla y León-Valladolid 29-09-04)

Las circunstancias de apreciación pericial que dependen de la visita del perito valorador son, por su propia dimensión, inabarcables. No solo se trata de apreciar la calidad de los materiales o el estado de conservación de la finca, sino que pueden darse un sinnúmero de puntos que pueden influir en la apreciación final de valor.

Es cierto también que en determinadas circunstancias no se precisa la visita del perito valorador al inmueble. Esto ocurre cuando de la naturaleza de la finca se desprende que no existen circunstancias de apreciación subjetiva pericial que puedan influir sobre el valor genérico o zonal inicialmente atribuido<sup>16</sup>.

En la actualidad los medios tecnológicos también están resultando decisivos en este punto. Las imágenes ortofotográficas del territorio, muestran, sobre todo en fincas sin elementos constructivos, (principalmente fincas rústicas o solares) todos los detalles que precisa el valorador para llevar a cabo su actuación. De ahí la importancia de que en el informe conste como elemento esencial del mismo la imagen ortofotográfica de situación del inmueble a valorar.

Siendo esencial la visita del valorador al inmueble, sin embargo la misma tiene un carácter necesariamente limitado. La misma debe limitarse simplemente a una apreciación global de las circunstancias ponderativas generales de valor, pero no puede descender

a la apreciación valorativa del detalle, ni tampoco puede extenderse a apreciaciones que invadan la intimidad del ocupante del inmueble. Nunca el valorador puede ni debe pretender el acceso al interior de las fincas para llevar a cabo su función de valoración.

Efectivamente, si es el contribuyente quien pretende alegar circunstancias en el interior, normalmente de su vivienda, que no han sido tenidas en cuenta a la hora de valorar y que influyen decisivamente en la determinación final del valor, entonces la visita pericial si puede ser llevada a cabo, pero a nuestro juicio nunca debe ser efectuada a instancia del propio valorador.

Y efectivamente, la valoración efectuada por los peritos de la Administración Tributaria Canaria abarca todas aquellas circunstancias que afectan al valor del inmueble y prescinde de las que carezcan de trascendencia valorativa.

Dicha valoración ha de atender a las características esenciales del objeto a valorar y ha de prescindir de aquellas cuestiones de apreciación subjetiva no susceptibles de estimación alguna (ni al alza ni a la baja) a la hora de valorar.

Existen múltiples actividades puntuales de acondicionamiento de los inmuebles que no alteran sustancialmente el valor de los mismos, ya que el efecto de su ejecución

---

<sup>16</sup> “La necesidad de visita del técnico o perito de la Administración al inmueble valorado depende de las circunstancias concurrentes en cada comprobación de valor, no siendo necesaria cuando se trata de valorar un solar perfectamente identificado en el que no existe controversia sobre su situación, superficie u otros datos.”

en la estructura inmobiliaria es imperceptible al criterio del valorador, dada la escasa entidad individualizada de cada una de ellas, toda vez que no afectan a modificaciones o necesidades de acondicionamiento relativas a partes de la estructura del inmueble, tales como rehabilitaciones de inmuebles en estado de ruina declarada, elevaciones de nuevas plantas en los edificios o la ejecución de elementos en subedificación, o modificaciones de obra nueva formalmente declaradas, en definitiva, si no son debidamente apreciadas en el informe de valoración efectuado por el perito de la Administración, tales circunstancias sí pueden ser objeto de legítima alegación.

La valoración efectuada por los peritos de la Administración Tributaria Canaria abarca todas aquellas circunstancias que afectan al valor del inmueble. Dicha valoración ha de atender a las características esenciales del objeto a valorar y ha de prescindir de aquellas cuestiones de apreciación subjetiva no susceptibles de estimación alguna (ni al alza ni a la baja) en el momento de efectuar la actividad pericial de comprobación de valores.

Existen múltiples actividades puntuales de acondicionamiento de los inmuebles que no alteran sustancialmente el valor de los mismos. Ello es debido a que el efecto de su

ejecución en las características esenciales del inmueble es imperceptible al criterio del valorador, dada la escasa entidad individualizada de cada una de ellas.

En cualquier caso habría que terminar este trabajo haciendo constancia de que la apreciación pericial de valor realizada por parte de los técnicos de la Administración Tributaria Canaria, siempre será susceptible de ser recurrida a través de la petición por parte del contribuyente de la Tasación Pericial Contradictoria.

Esta vía de reclamación se utiliza para el caso en el que habiéndose tramitado correctamente de una determinada valoración inmobiliaria, el contribuyente simplemente no se muestra de acuerdo con la apreciación pericial del técnico valorador, a pesar de que la misma cuenta con la motivación suficiente.

En cualquier caso, la Tasación Pericial Contradictoria obedece a razones diferentes a las que motivan la interposición del recurso de reposición, ya que en este caso lo que se impugna es un informe que adolece, a juicio del recurrente, de las formalidades necesarias para poder ejercitar en su defensa las pruebas de valor necesarias, mientras que en el primero tan solo hay una discrepancia de criterios de valoración.

## REFERENCIAS

C. Colomer Ferrándiz, *Jurisprudencia Del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, edición actualizada a 2006.

L. A. Fabra Garcés, *Valoración de los bienes inmuebles e impacto económico en la*

*empresa*, Ministerio de Economía y Hacienda, Secretaría General Técnica, 2005.

L. J. Silván Martínez, *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales. Ejemplos prácticos*", 4ª Edición, Dykinson, 2006