

DEFINICIÓN DE TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Se define tasación pericial contradictoria como procedimiento por el cual se cuestiona una valoración inicial sobre un bien inmueble. Esta valoración es incentivada por las personas interesadas cuando no están de acuerdo o existen discrepancias con valores que se han propuesto por la administración o tasador. En este punto se lleva a cabo, dentro del plazo, una revisión exhaustiva de la valoración inicial presentando argumentos y evidencias que respalden la posición contraria.

En resumen, una tasación pericial contradictoria tiene como objetivo resolver las discrepancias y llegar a un punto de conformidad sobre el valor adecuado del bien inmueble mediante, la intervención de un perito tercero imparcial, que haga una valoración de acuerdo con la normativa específica para garantizar un proceso transparente y equitativo.

EJEMPLO PRÁCTICO DE TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA:

SUPUESTO 1

I. Introducción

Supongamos que Pedro recibe una notificación de la agencia Tributaria del Estado donde se le informa sobre la revisión de los valores de tasación de su propiedad inmobiliaria con respecto a la fecha de devengo. La Agencia Tributaria alega que la fecha de devengo es el 1 de enero del año 2009, mientras que Pedro sostiene que la fecha correcta es el 1 de enero del año 2010.

Ante la situación Pedro realiza una reclamación a la Agencia Tributaria solicitando la revisión de la fecha de devengo. Pero como no se llega a un acuerdo, ambas partes deciden realizar una **Tasación Pericial Contradictoria** con la finalidad de proporcionar un valor de mercado justificado y objetivo para el inmueble en cuestión.

En este caso el cliente (Pedro) y la administración no coinciden en el valor de inmueble por lo que se le asigna a un perito imparcial para realizar la tasación respecto a la fecha de devengo del 01/01/2010 para una vivienda en edificio residencial colectivo.

II. Desarrollo de la Tasación Pericial Contradictoria:

El perito asignado por juzgado realizara una inspección, teniendo en cuenta la ubicación, características físicas, y cualquier factor relevante que pueda afectar al valor del inmueble. También se encargará de examinar en detalle los documentos relacionados con la adquisición de la propiedad por parte del Sr. Pedro y analizará la legislación tributaria pertinente.

Con toda la información estudiada procederá a hacer un informe pericial

a. Descripción de la propiedad o activo en cuestión.

La vivienda, propiedad de Pedro, situada en Madrid está construida en el año 2000 y consta de 149 m², distribuidos en vestíbulo, pasillo, estar-comedor, cuatro dormitorios, cocina, dos cuartos de baño y una terraza que da a la fachada trasera del inmueble.

b. Método de Valoración Utilizado.

Para el desarrollo del informe se utiliza el método de comparación con el fin de estimar el valor de mercado de una vivienda. Este método implica analizar transacciones inmobiliarias reales en el mismo segmento de mercado para encontrar propiedades similares y ajustar sus valores en función de las diferencias observadas.

En este caso, se seleccionan seis inmuebles comparables que estaban cerca de la vivienda evaluada en 2010. Estas propiedades similares se ajustan utilizando un factor de homogeneización para reflejar cambios en la condición y características. Así se muestra que existe cierta variación en tamaño y estado de protección entre los mercados circundantes.

La homogeneización de los comparables (viviendas cercanas) se llevó a cabo considerando la flexibilidad en los precios de venta y aplicando correcciones basadas en negociaciones habituales, ponderación según ubicación y estado, y finalmente, se calculó un valor medio ponderado. Este proceso nos permite crear un rango de valores y compararlos para determinar el valor de mercado de la vivienda.

COMPARABLES UTILIZADOS - VENTA

DATOS BÁSICOS DE LOS COMPARABLES

	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	
Superficie Construida	160 m ²	151 m ²	150 m ²	144 m ²	126 m ²	154 m ²	
Planta	7	7	4	5	7	1	6
Ascensor	S	S	S	S	S	S	S
Antigüedad	1998	2000	2001	1998	1998	2001	2000
Estado	A reformar	Bueno	Reformado	Reformado	Bueno	Bueno	Bueno
Terraza	S	S	S	S	S	S	S
Garaje/Trastero	N	N	N	N	N	N	N
Precio Encuestado	353.000 €	339.000 €	358.000 €	345.000 €	330.000 €	335.000 €	
V. Unitario Encuestado	2.206,25 €/m ²	2.245,03 €/m ²	2.386,67 €/m ²	2.395,83 €/m ²	2.619,05 €/m ²	2.175,32 €/m ²	
Fuente	Portal Web						

AJUSTES A LOS COMPARABLES

Por Negociación (%)	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Por Ubicación (%)	-	-	-	-	-	-
Por Superficie (%)	4%	1%	0%	-2%	-9%	2%
Por Planta/Ascensor (%)	-1%	-1%	2%	1%	-1%	5%
Por Antig./Conserv. (%)	-	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
Por Anejos (%)	-	-	-	-	-	-
Por Terraza (%)	-	-	-	-	-	-
Otros Ajustes (%)	-	-	-	-	-	-
Ajuste Total	-4%	-12%	-15%	-18%	-22%	-5%
V. Unit. Homogeneizado	2.118,00 €/m ²	1.975,63 €/m ²	2.028,67 €/m ²	1.964,58 €/m ²	2.042,86 €/m ²	2.066,56 €/m ²
Precio Considerado	338.880 €	298.320 €	304.300 €	282.900 €	257.400 €	318.250 €

Valor Unitario Ajustado
2.032,72 €/m²

Valor Ajustado
302.874,65 €

Superficie del Activo
149,00 m²

Valor unitario (comparación) = 2.038,37 €/m²

Valor mercado (Comparación) = 302.874,65 €

VALOR TASACIÓN A FECHA ACTUAL = 302.874,65 €

c. Valor de mercado de la vivienda referido a enero de 2010

Para determinar el valor de mercado de la vivienda en enero de 2010, se ha realizado un ajuste temporal a partir de la fecha de valoración en septiembre de 2022. Esto incluye calcular el cambio de precio unitario en las viviendas de Mataró entre las dos fechas mencionadas anteriormente.

Para esto se utiliza la información de las gráficas de evolución de precios unitarios escriturados, proporcionadas por el Colegio de Registradores (<https://valoracioninmobiliaria.registradores.org/mvi/init>) hasta septiembre de 2022. La última fecha disponible se comparó con enero de 2010 y el valor calculado previamente en septiembre de 2022 se ajustó para reflejar los cambios reales en el precio de la propiedad durante ese período y así llegar a un valor estimado de la vivienda en enero de 2010.

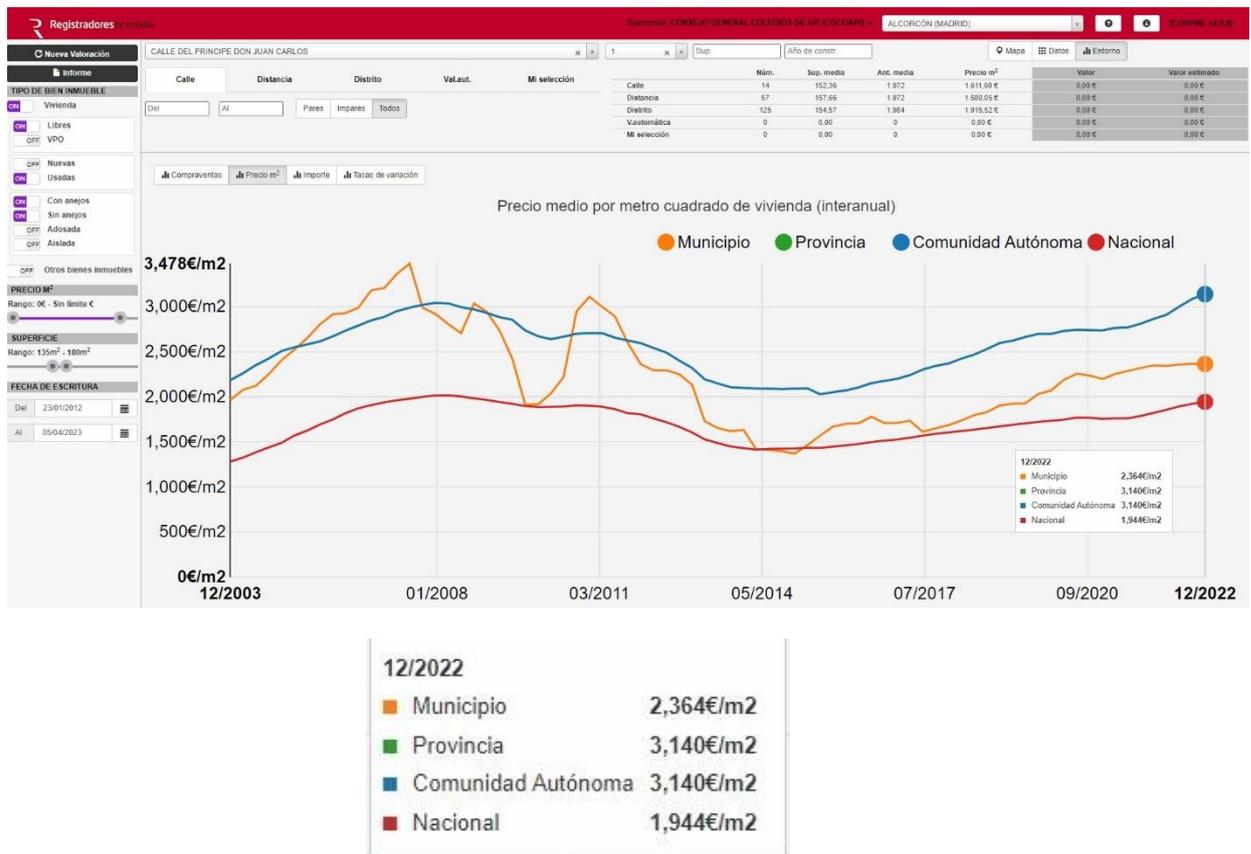


Fig.1. Colegio de Registradores de la Propiedad. Precio medio de la vivienda, septiembre de 2022.

En la fecha de toma de las muestras, **septiembre de 2022**, el precio unitario medio escriturado de las viviendas es de **2.364 €/m²**.

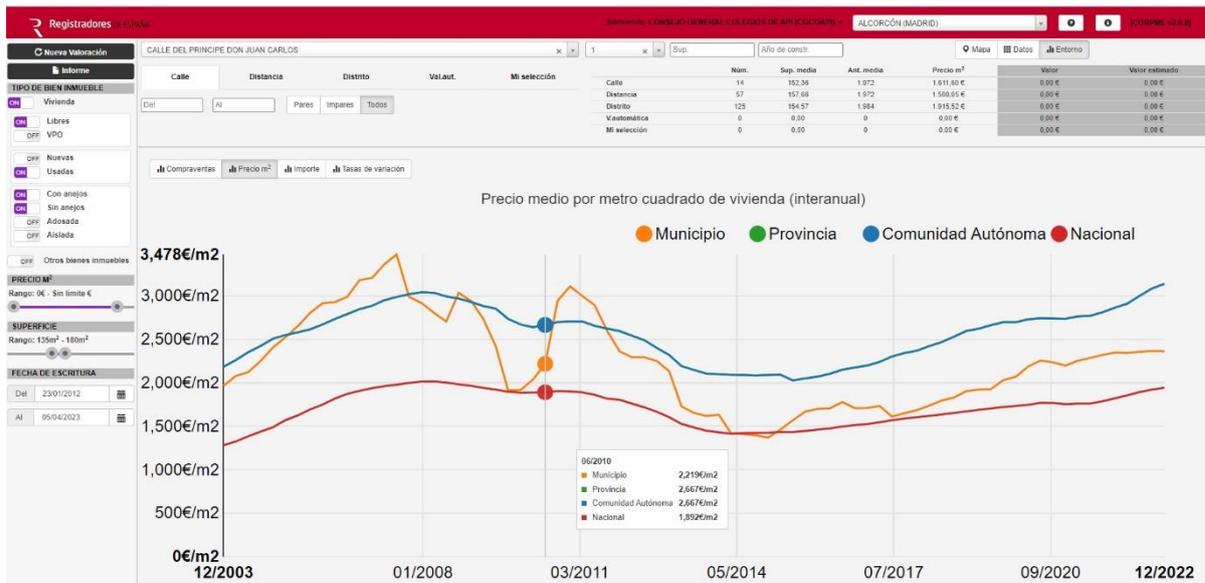


Fig.1. Colegio de Registradores de la Propiedad. Precio medio de la vivienda, enero de 2010.

En la fecha de compra, **enero de 2010** (se toma la fecha más cercana dada incluida en la gráfica), el **precio unitario medio escriturado de las viviendas era de 2.219 €/m²**.

Con esto llegamos a la conclusión de que los precios existentes en enero de 2010 y la fecha actual tiene incremento de:

$$\rightarrow 2.364 \text{ €/m}^2 - 2.219 \text{ €/m}^2 = 145 \text{ €/m}^2 = 6,53\%$$

Si Aplicamos este porcentaje en sentido inverso al valor unitario actual calculado con anterioridad para el inmueble objeto de informe, se obtiene que el valor unitario de mercado, en la fecha de compra (01/01/2010), ascendía a:

V. Mercado en 2022 = valor de mercado en 2010 € + % variación de precios

$$303.716,79 \text{ €} = \text{valor de mercado en 2010 €} + (6,53\%)$$

$$302.874,65 \text{ €} - (6,53\%) = \text{valor de mercado en 2010 €}$$

Valor de mercado a enero de 2010: 283.096,94 €

d. Resultados y Valoración Final

VALOR DE TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO REFERIDO A FECHA DE 18/07/2010

Superficie del inmueble valorado: 149,00 m²

Valor real de mercado del inmueble: 283.096,94 €

ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN A LA CANTIDAD DE **283.096,94 € (DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO).**