



Boletín Informativo

DICIEMBRE
2009

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

APPIG

VOLUMEN
Nº2

www.appig.org

PASOS PARA EFECTUAR UNA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Por Juan Manuel Ageitos Pouso

Muchos clientes encontrarán que el valor tasado por Hacienda de su vivienda no se corresponde con el valor real del inmueble, superando con mucho su valor actual. Esto puede deberse a diversas causas, un uso de la finca distinto al que la Agencia le atribuye, metros superiores o incluso una localización errónea.

A través de la tasación pericial contradictoria corregimos o comprobamos el valor atribuido al inmueble. El valor a declarar fiscalmente por los inmuebles a Hacienda debe corresponder al valor real, es decir el valor de mercado. Aceptando el valor que la propia Hacienda autonómica le da al inmueble, éste no será revisable. De otro modo Hacienda puede no aceptar el valor que usted declara, considerar que es superior y exigirle un mayor pago de impuestos, junto con los intereses pertinentes.

Hacienda puede comprobar el valor del inmueble de diferentes maneras:

1. Apoyándose en valores declarados en transmisiones anteriores del mismo bien
2. Usando valores que figuren en registros oficiales de carácter fiscal (aplicando coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral por ejemplo)
3. Precios medios de mercado
4. Dictamen de peritos
5. Valor asignado a los bienes en contratos de pólizas de seguros
6. Tasación de fincas hipotecadas

Si el valor comprobado es distinto al declarado, Hacienda notificará al contribuyente una **propuesta de valoración y liquidación**, otorgando un plazo de diez a quince días para formular alegaciones. Esta propuesta debe contener los medios y criterios empleados para realizarla. No basta con explicaciones someras in con meras multiplicaciones de metros cuadrados de superficie por un valor unitario asignado. De darse esta falta de motivación debería ser resaltada en sus alegaciones y pudiera ser causa de rechazo de la comprobación, por indefensión del contribuyente, **in dubita pro reo**.

Alegaciones

Si encontramos la comprobación motivada, debemos buscar:

1. Errores en los datos físicos usados por Hacienda: antigüedad del inmueble, ubicación exacta, estado físico, superficie, situaciones especiales (cambio de uso, alquileres)
2. Errores en la aplicación de los coeficientes a cada situación citada

Liquidación provisional

Si Hacienda no da curso a sus alegaciones le notificará con una liquidación provisional. Las opciones que quedan entonces son:

1. Pagar
2. Solicitar una **tasación pericial contradictoria**
3. Presentar un recurso

Si la razón para la no conformidad con el valor comprobado es que se considera excesivo, usaremos la 2ª vía. Frente a la liquidación provisional caben dos posibilidades: si su discrepancia con la misma se limita a que el valor se considera excesivo, interesa promover la tasación pericial contradictoria. Por el contrario, si considera que existen defectos en el procedimiento de comprobación, puede interponer los siguientes recursos:

a) recurso de reposición

b) reclamación económico administrativa

Ambos recursos se presentan ante el órgano que ha dictado la resolución. El plazo para presentarlos es de un mes desde la notificación del acto o resolución respectiva.

De ambos documentos tenemos plantillas en la web de la APPIG.

Si existen defectos en el procedimiento de comprobación, debe acudir primero al recurso de reposición (para corregir errores de superficie antigüedad...) y después, si es necesario, la reclamación económico-administrativa, reservándose en ambos casos el derecho a una tasación pericial contradictoria.

Tasación Pericial Contradictoria

El plazo a promoverla es de un mes desde el día siguiente a la notificación de la liquidación provisional (o desde la resolución del recurso o de la reclamación económico-administrativa, si se reservó el derecho a pedirla).

El proceso parte siempre de la valoración realizada por un perito de la administración. Hacienda le notifica este valor y le da diez días para que nombre a su propio perito. Si no es nombrado en este plazo significa que desiste del procedimiento.

El valor que obtenga su perito se compara con el perito de la administración, si la diferencia es igual o inferior a 120.000 euros y al 10% de la tasación del perito que usted asigna, se tomará esta última como base de liquidación. Si la diferencia es superior se asignará un tercer perito, cuya valoración servirá de base a la liquidación que proceda, con el límite inferior del valor declarado inicialmente y el superior del valor comprobado.

Si nos asignan como terceros peritos podemos exigir que, con carácter previo, se haga

provisión del importe de nuestros honorarios (entre 300 y 600 euros de tarifa estimativa) mediante depósito en el Banco de España o en el organismo que determine la administración tributaria en el plazo de diez días. La falta de depósito de una parte supondrá la aceptación de la valoración de la contraria.

En este caso aconsejamos al contribuyente que se reserve siempre el derecho a la **tasación pericial contradictoria**.

CONCENTRACIÓN PARCEIRA HOXE ¿É SEMPRE ÚTIL E NECESÁRIA?

Por Ana Parrado Romero

A necesidade de concentración de parcelas para un optimo desenvolvemento agrario e gandeiro en Europa data de tempos "remotos". Os inicios en Francia remóntanse 1860, aínda que a primeira Lei é de 1914, Holanda 1924, Suíza 1938 e Alemaña 1950.

En España dende 1952 realízanse diversos intentos para a súa implantación, pero ata o 14 de Abril de 1962, y despois de 14 disposicións, non se aproba a primeira lei de Concentración Parceira. En 1964 configúranse catro bisbarras piloto (Segovia, Guadalajara, Burgos e Coruña). É evidente, que neste momento e durante os anos 70, era moi necesario, e en zonas resultou un rotundo éxito. Por exemplo, en Castela, pola súa actividade primaria cerealista, a súa posta en marcha foi relativamente rápida, principalmente onde se aproveitaron as estruturas xa existentes de Agrupacións Trigueiras Cerealistas.

A España dos anos 60 e 70, aínda pobre e fundamentalmente agrícola sofre unha evidente transformación socio-económica, entrados os anos 80. O desenvolvemento e crecemento industrial orixina éxodos de poboación cara ás urbes, isto supón o abandono de terras de labor e polo tanto, da actividade agraria e gandeira. Os avances tecnolóxicos tamén revolucionan o campo, día a día necesítase moita menos man de obra para o mesmo terreo e produción. O resultado final, unha caída vertixinosa do sector agrícola, tanto en superficie coma en man de obra.

Curiosamente a medida que transcorren os anos, o aumento da renda per cápita é directamente proporcional ao abandono das terras de labor.

A transformación socio-económica, tamén implica un cambio radical na configuración dos núcleos urbanos. O constante aumento demográfico nas cidades e nas poboacións da súa área de influencia, orixinan unha crecente necesidade de vivendas e infraestruturas comerciais inherentes.

A demanda impón incremento de edificación obrigando a Administración e Concellos a

realizar continuos cambios urbanísticos, con reformas e ampliacións de Lei, de Normas Subsidiarias e de Plans de Ordenación, posteriormente. Con estas reformas e a expansión dos núcleos urbanos, ocúpense terras que antano eran destinadas á explotación agraria ou gandeira.

En Galicia, no ano 1964, inclúese A Coruña dentro das catro bisbarras piloto de reforma agraria (con Guadalajara, Segovia e Burgos), pero mesmo nesta provincia o seu desenvolvemento é graduado e lento. No resto das provincias moi posterior, e mesmo nulo.

Pola nosa distribución territorial minifundista, era primordial o desenvolvemento dunha reforma agraria de concentración de terras precisamente estes anos (60/70), cando aínda existía actividade agrícola. Con superficies máis grandes poderíase crear e desenvolver unha agricultura, que resultase rendible e competitiva, pero hoxe en día (salvando raras excepcións), é absurdo.

O paradoxo é que neste momento se están a desenvolver e ultimando Concentracións Parceiras iniciadas fai 40, 30, 25 ou 15 anos, e en zonas onde non hai actividade agraria nin gandeira. En outros casos están estancadas en alegacións, sen miras de solución a curto prazo e co consabido deterioro da zona e do ánimo dos propietarios. E o que é peor, séguese formulando novas concentracións en lugares similares.

Descoñezo se existen algunhas zonas do interior aínda necesitadas de reagrupamentos agrarios, pero o que se coñezo, tanto pola miña actividade profesional coma polo meu ámbito social, son demasiadas innecesarias, que ademais, crean serios danos e conflitos.

Dentro dos claros prexuízos das Concentracións Parceiras, pódese enumerar; o seu elevado custo económico. O longo proceso de tempo que se tardan en desenvolver. O abandono de terras, que aínda nos casos onde non se cultivan, ante a incerteza da situación exacta no futuro se descoidan, e como efecto secundario o avance da maleza implica unha clara conversión en bosque. Ademais do impacto ambiental que se orixina coa execución das infraestruturas, destruindo zonas e especies protexidas sen ningún reparo nin proveito, tal cual acometéanse hai décadas.

Estes son só algúns dos prexuízos que orixinan o desenvolvemento destas figuras estruturais, que mesmo en zonas onde a súa implantación é aconsellable hai que coidar e como mínimo sopesar, e por suposto, nas zonas onde non "ha lugar" é imperdoable.

Sería tamén conveniente revisar a aplicación da actual Lei de Concentración Parceira (12/201). No seu artigo primeiro, di que o seu fin é promover e reordenar os terreos rústicos, co fin de incrementar e manter a capacidade produtiva do campo, ordenando as explotacións agrarias, cultivos...Di ademais que afectará a todos os terreos rústicos, calquera que sexa o seu uso agrario,..., pero resulta que se implanta non só onde non hai actividade deste tipo, senón tamén nas vivendas e as súas circundados afastadas totalmente de tal actividade. ¿ O fin?, descoñezoo, pero solo existe un sector beneficiado; as empresas redactoras e executoras. Canto máis volume de terras, máis presuposto.

Ademais, a referida Lei de Concentración Parceira, esta en clara contradición coa actual Lei de Ordenación Urbanística e protección do Medio Rural de Galicia (15/2004). Esta última, por exemplo, establece e regula as condicións urbanísticas dos núcleos rurais, determinando que o seu uso é residencial, mesmo permitíndose outros usos, como os; comerciais, produtivos, turísticos e mesmo talleres (artigo 27). Pois ben, nas concentracións parceiras, inclúense para a repartición e distribución de terras, parcelas e vivendas situadas nestes núcleos, aínda a sabendas que o destino que establece a Lei de Concentración Parceira é totalmente distinto.

As únicas edificacións que considera esta Lei, son as directamente relacionadas coa explotación agraria, concretamente a casa de labor, edificacións, dependencias e terreos, (aínda que non sexan colindantes), ganado, apeiros etc...(artigo 5 bis). ¿ En que quedamos?. As vivendas situadas en núcleo rural (regulamentado na Lei de Ordenación Urbanística), que ademais non son casa labor, estanse a incluír nas reparticións agrarias.

¿Non é isto unha ilegalidade?. Ademais, da clara contradición legal.

Por todo isto (entre outras razóns), entendo e considero que sería recomendable non seguir con políticas agrarias nas zonas onde non existen explotacións agrarias e onde o seu obxectivo e finalidade, sinxelamente, non existe. Pero con este tipo de actividades, o que se consegue é, entorpecer os desenvolvementos urbanísticos racionais, deteriorar o medio, realizar gastos moi importantes e innecesarios que solo beneficia ás empresas que o desenvolven, e por se isto fose pouco, demais, a legalidade nalgúns actuacións, está en " tea de xuízo".

CONSTRUCCIÓN RESPONSABLE

Por Ana Parrado Romero

La mayoría de la población ya es sensible a los problemas ambientales globales, como la destrucción de la capa de ozono o el cambio climático. Pero desgraciadamente no es consciente de que su origen es de carácter local. La contaminación del aire, del agua, y la degeneración de los sistemas naturales, sus principales impulsores.

Gran parte de los desajustes medioambientales que sufrimos tienen su origen en los residuos que generamos y sus vertidos. Los principales causantes son dos de nuestros motores económicos; la industria y la construcción. La industria, no solo en cuanto a sus vertidos y emanaciones, sino también al sistema técnico utilizado, basado principalmente en recursos minerales no renovables.

En cuanto a la construcción, consumidora de minerales, metales, y materiales orgánicos genera además diversidad de residuos;

-Por su propia actividad; construcción, demolición, rehabilitación o reparación.

- Por su utilidad; edificios de viviendas, viales, obras hidráulicas, industriales etc.
- Por su vida real; demoliciones o rehabilitaciones.
- Por el volumen de actividad; generalmente en cohesión con el momento económico.

La sociedad del “primer” mundo en consonancia con el bienestar social, cada día demanda más calidad y nuevas utilidades de la materia, sin considerar el efecto en el medio ni el aumento del volumen de los residuos. Por tanto, es decisivo un cambio urgente y fundamental encaminado a un acercamiento hacia la sostenibilidad.

Entre otras estrategias, es esencial concienciarse en que la recuperación, el reciclado y la reutilización, son alternativas paliativas. Son muchos los materiales que se pueden recuperar para la fabricación de elementos secundarios; pétreos, metales, vidrios o plásticos. Estos materiales reciclados, pueden retornar al mercado, incluso con la misma función para la que fueron creados en su origen. Y por último, también se pueden reutilizar; tierra de excavación, ladrillo, mampostería, cerámicas en general, acero..., una vez tratados pueden usarse directamente como pavimentos o material de relleno. Precisamente su conversión en áridos, para su posterior transformación en hormigón o bases de carreteras es el principal destino hoy en día.

Todas estas técnicas, no solo existen, sino que además en algunos aspectos están legisladas, pero su aplicación en la práctica es desgraciadamente escasa. También es cierto, que en demasiadas ocasiones el importe económico que supone un uso racional de residuos, es costoso e inviable. Diversidad de factores, dificultades técnicas, transporte o incluso la variabilidad de mercado, influyen en este sentido. Los condicionantes técnicos en muchos casos no aconsejan prácticas de reutilización, principalmente cuando el material está muy amalgamado y se obtienen cantidades ínfimas, donde los costes superan al valor del material obtenido. El precio del transporte también es determinante, cuando existen distancias importantes entre los lugares de recogida y de recuperación, se incrementa su valor como producto final, e incluso se convierte en no competitivo. Y por último, las fluctuaciones que experimentan actualmente estos productos en el mercado condicionan en cada momento su viabilidad.

Las posibles alternativas a conseguir un mayor incremento en el tratamiento racional de desechos, radicaría en la necesaria formación medioambiental y técnica de los todos los colectivos humanos involucrados y en una estrategia política enfocada a impulsar y bonificar estas actividades, a la par que un incremento de las tarifas de los vertidos “puros”.

Pero aún descartando los supuestos en que no sea factible su aplicación, la recuperación puede ser posible, viable e incluso rentable, además de claramente favorable en la reducción de los impactos ambientales, en los ahorros de energía derivados de la fabricación de productos de sustitución, en la conservación de materias vírgenes así como la protección de los espacios naturales, por la menor explotación de recursos minerales.

Por otra parte, la construcción necesita un cambio en cuanto a la aplicación de los materiales que se utilizan. En los últimos años, se ha incrementado masivamente el uso de

pétreos y metales sofisticados. Por ejemplo, el hormigón armado, ha pasado de ser además de un material esencial estructural, cuyo fin es conseguir resistencia y estabilidad en las edificaciones, a formar parte de una aplicación “ornamental” en revestimientos exteriores o pavimentos, con el consabido aumento de cemento y acero que esto supone. Los plásticos, vídrios y ciertos metales, también están protagonizando un papel principal en la construcción actual en múltiples utilidades y formatos. Con estas aplicaciones y el incremento del consumo de estos materiales, se intensifican los procesos industriales para su obtención, por tanto también el impacto ambiental.

Está claro que no se trata de reivindicar el retorno a una construcción de hace años, pero si al uso más racional de ciertos materiales, a la reutilización de los ya elaborados y incluso el retorno de materiales orgánicos, siempre y cuando se garanticen su renovabilidad.

Concluyendo, todos los agentes del sector estamos obligados a realizar un importante esfuerzo en conseguir una edificación más coherente con nuestro medio, tratando de reducir el consumo de recursos, la contaminación y la toxicidad, gestionando al máximo el reciclado y reutilización de residuos.

ESTUDIO DE MERCADO

Por La Junta Directiva APPIG

Desde APPIG queremos hacer públicos los datos que hemos recabado de un estudio de mercado sobre el precio de las viviendas en nuestra comunidad autónoma, así como la tendencia de precios existente en la actualidad, este estudio se basa en la toma de más de 500 muestras de Tasaciones realizadas por cada ciudad analizada, y los datos autonómicos se basan en la media de los datos de todas las principales ciudades analizadas.

En base a lo anterior, y realizando un breve resumen numerario de lo expuesto con anterioridad, podemos decir que existen dos tendencias diferenciadas en la vivienda, la primera es consecuencia de la vivienda de 2ª mano, y la segunda de la vivienda de nueva construcción.

En la vivienda de 2ª mano se aprecia que aunque en el conjunto de España su precio ha descendido una media del 7%, en Galicia el descenso es mucho mayor, llegando a cotas del 18% de disminución en el precio de valor de mercado, este descenso de los precios se reparte entre las principales ciudades gallegas como sigue : 18% en Pontevedra, 5% en Vigo, 11% en Coruña, 15% en Santiago, 21% en Ferrol, 28% en Lugo, 22% en Orense, 24% en zonas rurales (poblaciones de menos de 3000 habitantes).

En vivienda de nueva construcción a pesar de que el precio en España baja un 2%, en Galicia la tendencia continúa alcista, sobre todo en las provincias de La Coruña, y Pontevedra, quedando la media de Galicia en un aumento del precio de un 2,14%, estando a su vez repartido este valor de mercado como sigue: +5% en Pontevedra, +9% en Vigo,

+6% en Coruña, +6% en Santiago, +3% en Ferrol, -5% en Lugo, - 3% en Orense, -6% en zonas del rural.

Según este estudio podemos decir que la tendencia en los próximos meses será la de una estabilización, o ligero descenso en el mercado de vivienda de nueva construcción, y de al menos un 15% de descenso en el mercado de vivienda de 2ª mano.