

Promotor: NOMBRE PROMOTOR O CLIENTE

Fecha: XX de XX de XXXX

Ref.: Polígono XXXX; Parcela XXX o REF CAT ALFANÚM.



CONSULTA TÉCNICA

GRAVITAS
ESTUDIO TOPOGRÁFICO

1. ANTECEDENTES

El presente estudio técnico preliminar se realiza a requerimiento de la letrada **Dña.** _____, con número de colegiada ____ del Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo, en representación de **D.** _____.

D. _____ promueve expediente de dominio de inmatriculación 4_/20__, seguido en el Juzgado de 1ª Instancia núm. 1 de Luarca, para de 38 fincas rústicas y una finca urbana de su propiedad, situadas en Carrio, concejo de Villayón.

Ante la imposibilidad de acreditar el pago del impuesto sucesorio del título de herencia, el hecho imposible se encuentra sujeto, según lo expresado en el artículo 7.2.c, a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales; por lo que, ante la valoración del patrimonio inmobiliario por parte de la Administración.

DOCUMENTACIÓN APORTADA Y CONSULTADA

Ponencia de valores de la Administración del Principado de Asturias

Referencias catastrales de los inmuebles objetos de tasación

RD 828/1995, por el que se aprueba en Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. ESTUDIO TÉCNICO

El proceso de posible aplicación es la ejecución de una tasación de parte como elemento contradictorio a la tasación de la Administración. El artículo 121 del Real Decreto 828/1995, regula el procedimiento de tramitación de la *Tasación Pericial Contradictoria*.

Según dicho procedimiento, y una vez presentado informe del perito designado por el interesado, pueden presentarse dos supuestos, recogidos en las reglas 4ª y 5ª del citado artículo. A saber:

1. Que la tasación del perito de la Administración no exceda en más del 10 por 100 y no es superior a 120.000 € a la realizada por el interesado.
2. Que la tasación del perito de la Administración exceda los límites indicados.

En el **primer supuesto**, y teniendo en cuenta la tasación del perito de la Administración para el caso de estudio de 38.769,53 €, la rebaja máxima alcanzable por la tasación de parte es de – 3.876,95 €; obteniéndose un valor total para los bienes objeto del impuesto de **34.892,58 €**.

Sobre esta base imponible debe realizarse el cálculo del impuesto que, según el artículo 14 de la Ley del Principado de Asturias 15/2002, se establece en el 8%. Arroja, por tanto, una cifra total de **2.791,41 €**, frente a los 3.101.56 € correspondientes a la actual tasación. A esta cifra deben sumarse, además, los preceptivos intereses de demora.

En cualquier caso, el estudio empírico preliminar realizado sobre la base de las tasaciones realizadas por este perito no permiten garantizar un resultado de tasación de parte un 10% inferior a la realizada por la Administración.

En el **segundo supuesto**, se designa, por sorteo público, un perito tercero por parte de la Administración de entre los colegiado o asociados que figuren en las listas correspondientes.

Los honorarios de dicho peritos serán satisfechos por el sujeto pasivo en caso de que la tasación practicada por este fuese superior en un 20% al valor declarado.

Así pues, de obtenerse un resultado de tasación de parte que permitiese compensar el pago de los honorarios del perito designado por el sujeto pasivo, podría incurrirse en la obligación de pago de los honorarios del perito tercero cuya tasación, además, resultaría en base imponible para el cálculo del impuesto.

3. CONCLUSIONES

Por tanto, en vista de los argumentos expuestos, y teniendo en consideración el ineludible abono de los eventuales honorarios del tasador y el reducido rango de valores en el que se desarrollaría el procedimiento, se desaconseja iniciar procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria, ya no por la mayor o menor posibilidad de reducir el valor declarado de los bienes y con ello el importe de la liquidación final, sino por el reducido beneficio que el proceso podría reportar dado el riesgo a asumir.

En OVIEDO, a _____ de ____ de _____.

Fdo: RUBÉN MARTÍNEZ NAVEIRA

Ingeniero Técnico en Topografía (Coleg. nº 7088)

Experto Universitario en Catastro y Urbanismo

Experto Universitario en Vaaloración