

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

10416 *Resolución de 30 de septiembre de 2014, de la Subsecretaría, por la que se aprueban las tarifas aplicables por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA a los trabajos de valoración de inmuebles y otros bienes con distinta naturaleza.*

La Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, otorga el carácter de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado a la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA), que estará obligada a realizar los trabajos, servicios, estudios, proyectos, asistencias técnicas, obras y cuantas actuaciones le encomienden directamente la Administración General del Estado y los poderes adjudicadores dependientes de ella.

Entre las competencias y servicios que tiene SEGIPSA está la valoración, primordialmente de bienes inmuebles, pero también de bienes muebles y otros derechos. Esta labor se lleva a cabo aplicando la tarifa genérica aprobada por Resolución de 23 de noviembre de 2006, que ha sido objeto de sucesivas actualizaciones.

La incorporación de diferentes tipologías de informes a los servicios habituales de SEGIPSA, y la experiencia en la operativa de aplicación de la propia tarifa, hacen aconsejable una renovación completa de estas tarifas.

La citada Disposición Adicional Décima atribuye a la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas la aprobación de las tarifas que determinen el importe a pagar por los trabajos que realice SEGIPSA.

Por todo ello y a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, resuelvo:

Primero.

Aprobar las tarifas aplicables por SEGIPSA a los trabajos de valoración de inmuebles y otros bienes con distintas finalidades que a continuación se indican:

Tarifa 1: Valoración de bienes inmuebles con finalidades patrimoniales.

1.a Viviendas y anexos como elementos de edificios o aisladas, locales y oficinas como elementos de edificios.

Valor de tasación resultante	Honorarios (€ sin IVA)
Hasta 60.000,00 €	197
De 60.000,01 a 300.000,00 €	333
De 300.000,01 a 600.000,00 €	565
De 600.000,01 a 2.500.000,00 €	979
De 2.500.000,01 a 6.000.000,00 €	1.892
De 6.000.000,01 a 12.000.000,00 €	3.784

1.b Edificios, naves, suelos, fincas rústicas, bienes ligados a explotación y conjuntos de elementos en única localización.

Valor de tasación resultante	Honorarios (€ sin IVA)
Hasta 60.000,00 €	255
De 60.000,01 a 300.000,00 €	407
De 300.000,01 a 600.000,00 €	735
De 600.000,01 a 2.500.000,00 €	1.278
De 2.500.000,01 a 6.000.000,00 €	2.453
De 6.000.000,01 a 12.000.000,00 €	3.962
De 12.000.000,01 a 50.000.000,00 €	6.322
De 50.000.000,01 a 100.000.000,00 €	10.098
De 100.000.000,01 a 200.000.000,00 €	16.445

Condiciones de aplicación:

1. Para el cálculo de la tarifa correspondiente se tomará como referencia el valor de mercado del bien como libre, incluso en casos de proindivisos, derechos de traspaso u otros derechos.

2. Todas las viviendas, de cualquier tipología, las plazas de aparcamiento y trasteros, sean o no vinculados, se incluirán a efectos de tarificación en el epígrafe 1.a.

3. Los inmuebles comerciales, establecimientos mercantiles o industriales ligados a explotación económica, alojamientos turísticos ligados o no a explotación y dotacionales en cualquiera de sus categorías y edificios completos de cualquier uso, se incluirán, a efectos de tarificación en el epígrafe 1.b.

4. Todos los suelos –con independencia de clasificación y calificación– y fincas rústicas de cualquier tipo, se incluirán a efectos de tarificación en el epígrafe 1.b.

5. Los honorarios correspondientes a inmuebles protegidos se estimarán desde su valor supuesto libre.

6. Los honorarios correspondientes a inmuebles en construcción se estimarán desde su valor en la hipótesis de edificio terminado.

7. Los honorarios correspondientes a la valoración de derechos reales se estimarán desde el valor del inmueble en el supuesto de pleno dominio.

8. Los honorarios correspondientes a la valoración de inmuebles arrendados se estimarán desde su valor en el supuesto libre de inquilinos, acudiendo al grupo de tarifa que corresponda según la tipología del inmueble.

9. En el caso de estimarse rentas potenciales como objeto del informe se calculará en una observación adicional al informe el valor equivalente por actualización considerando renta perpetua y tasa vigente según recomendaciones del Banco de España, valor que será el considerado a los solos efectos de tarificación.

10. En el caso de realizarse tasación individualizada de diferentes bienes en el mismo edificio o conjunto homogéneo, se podrán agrupar los mismos en un único informe, acudiendo en este caso al epígrafe 1.b.

11. Si para el caso descrito en 10 se solicita además anexo de fichas individualizadas con el resumen de valoración de cada uno de los bienes, se aplicará un coeficiente corrector de un 2% por cada una de ellas.

Tarifa 2: Valoración de bienes inmuebles y otros derechos con finalidad expropiatoria.

Valor de tasación resultante	Honorarios (€ sin IVA)
Hasta 600.000,00 €	735
De 600.000,01 a 2.500.000,00 €	1.293
De 2.500.000,01 a 6.000.000,00 €	2.481

Valor de tasación resultante	Honorarios (€ sin IVA)
De 6.000.000,01 a 12.000.000,00 €	3.962
De 12.000.000,01 a 50.000.000,00 €	6.322
De 50.000.000,01 a 100.000.000,00 €	10.098
De 100.000.000,01 a 200.000.000,00 €	16.445

Condiciones de aplicación:

1. Para el cálculo de la tarifa correspondiente se tomará como referencia el justiprecio obtenido en el informe, incluyendo el premio de afección de ser procedente.
2. En caso de añadirse a derechos inmobiliarios valores correspondientes a arbolado, maquinaria o derechos empresariales, se incrementarán los honorarios resultantes en un 10%.

Tarifa 3: Valoración de bienes muebles y otros derechos con finalidades patrimoniales.

Valor de tasación (a nuevo)	Honorarios (€ sin IVA)
Hasta 3.000,00 €	95
De 3.000,01 a 4.500,00 €	108
De 4.500,01 a 6.000,00 €	122
De 6.000,01 a 30.000,00 €	176
De 30.000,01 a 60.000,00 €	211
De 60.000,01 a 150.000,00 €	300
De 150.000,01 a 300.000,00 €	408
De 300.000,01 a 600.000,00 €	536
De 600.000,01 a 1.200.000,00 €	642
De 1.200.000,01 a 2.400.000,00	798
De 2.400.000,01 a 5.000.000,00	1.602
Exceso de 5.000.000 (*)	798

Corrección por inventario

N.º ítems	Incremento - Porcentaje
1	0
2 a 5	5
6 a 10	10
11 a 25	20
26 a 50	30
51 a 100	50
101 a 200	70
201 a 500	90
Más de 500	100

Condiciones de aplicación:

1. El valor de tasación a adoptar a efectos de honorarios será siempre el valor a nuevo de los bienes tasados.
2. Para valores de tasación superiores a 5.000.000 €, se incrementarán los honorarios en 887,00 € + IVA por cada 5.000.000 € o fracción de valor de tasación a nuevo.

3. En caso de valorarse distintos grupos de ítems en un mismo informe, los honorarios anteriores se verán incrementados porcentualmente, según la tabla adjunta a la tarifa.

4. Esta tarifa no será de aplicación para el caso concreto de vehículos, embarcaciones y aeronaves, debiendo aplicarse el epígrafe 6 del presente documento.

Tarifa 4: Estudio de valores medios zonales en ámbitos limitados

Honorarios (€ sin IVA) = 1.215 + (M x 68) + (SNU x 203) + (SU x 449) + (SUBLE x 658)

Se aplicará la expresión única anterior, de acuerdo a los siguientes parámetros:

M = N° municipios incluidos (desde el segundo).

SNU = N° situaciones en suelo rural estudiadas.

SU = N° situaciones en suelo urbano estudiadas.

SUBLE= N° situaciones en suelo urbanizable estudiadas.

Tarifa 5: Valoración de empresas.

Fondos propios s/ balance	Tamaño	Tipo de empresa			
		A Patrimonial	B Patrimonial con activos	C Actividad con dcf	D Compleja
FFPP < 0,5 M€	1. Pequeña	1.746	2.398	3.292	4.316
0,5 M€ < FFPP < 1,2 M€	2. Mediana	2.039	2.803	3.824	4.846
1,2 M€ < FFPP < 2,4 M€	3. Grande	2.475	3.334	4.355	5.327

Honorarios (€ sin IVA).

1. Los honorarios se expresan en €/informe y deberán incrementarse con el IVA correspondiente.

2. No se incluyen en los honorarios expresados las valoraciones complementarias de bienes incluidos que pudieran ser necesarias.

3. Como documentación previa se deberán aportar las cuentas anuales de la empresa a valorar (balance, memoria, cuenta de resultados), y si fuera procedente las valoraciones complementarias de bienes incluidos aludidas en el punto anterior.

4. Las valoraciones de empresas con un saldo del patrimonio neto (fondos propios) superior a 2,4 M€ según el último balance quedan fuera de la presente tarifa, debiendo ser objeto de presupuesto específico.

5. A los solos efectos de la presente tarifa, se catalogan los tipos de empresa en:

A. Empresa patrimonial: Sociedad sin actividad recurrente, con un claro carácter estático.

B. Empresa patrimonial con activos: Variante de la anterior en la que se constata la existencia de elementos que requieren valoración independiente (inmuebles, derechos reales, participaciones en otras sociedades,...), valoración que deberá aportarse o realizarse con independencia de esta tarifa.

C. Empresa con actividad: Sociedad con rendimientos recurrentes y dinámicos, a valorar por descuento de flujos de caja.

D. Empresa compleja: Sociedad que cuenta con todos los rasgos de las anteriormente escritas (activos + actividad).

Tarifa 6: Valoración de vehículos, embarcaciones y aeronaves.

Tipología	Valor de tasación (actual) – Euros	Honorarios (€ sin iva)
Vehículos.	Hasta 9.000,00.	119,00
	De 9.000,01 € a 27.000,00.	141,00
	De 27.000,01 € a 54.000,00.	163,00
Embarcaciones y aeronaves.	Hasta 9.000,00.	176,00
	De 9.000,01 € a 27.000,00.	196,00
	De 27.000,01 € a 54.000,00.	218,00

Condiciones de aplicación:

1. El valor de tasación a adoptar a efectos de honorarios será siempre el valor actual o en uso de los bienes tasados.
2. Se valorará únicamente un bien en cada informe emitido.
3. Para valores de tasación superiores a 54.000,00 € se realizará presupuesto previo, si procede, por tipología de bien.

Condiciones generales:

1. Los presentes honorarios no son de aplicación a bienes no expresamente contenidos en las definiciones precedentes; en concreto, no serán de aplicación para obras de arte, antigüedades, acciones empresariales, patentes y marcas, tarjetas o licencias de transporte, joyas, orfebrería o semovientes, y otros derechos.
2. No serán de aplicación las tarifas presentes, siendo necesaria la estimación de un presupuesto previo y/o tarifa específica, en los casos siguientes:
 - Valoración de bienes diferentes a los contemplados en las definiciones precedentes.
 - Valoraciones que por su finalidad específica o por corresponder a bienes cuya naturaleza hace necesaria la investigación, creación o utilización de metodologías diferentes de las de común aplicación.
 - Valoración de bienes en los que es previsible que los valores resultantes excedan de los límites señalados en cada una de las tablas.
3. Las tarifas presentes podrán ser actualizadas cada dos años a partir de su aprobación, si cambios coyunturales lo hacen aconsejable; en tal caso, el procedimiento para su actualización deberá tomar como base la variación del IPC en el periodo considerado, así como se motivará tanto la procedencia de la modificación como el procedimiento utilizado.
4. En el caso de que por causas ajenas a SEGIPSA no pueda procederse a la emisión de informe de valoración (inmuebles no localizados, anulaciones del encargo durante la realización del trabajo, etc.), SEGIPSA justificará las incidencias y labores realizadas con un informe de gestiones, facturando una cantidad de 39 euros (+ IVA) para cubrir costes de administración y gastos ocasionados por tales gestiones.
5. En caso de encargarse informes ya realizados con anterioridad, y sobre bienes que no hayan experimentado cambios sustanciales en sus condiciones físicas, legales o urbanísticas, se aplicará la tarifa correspondiente, afectándola de una corrección o descuento de acuerdo a la siguiente tabla:

Fecha de solicitud de la actualización	% Dto. s/ tarifa correspondiente
Hasta un año desde la fecha de emisión del anterior informe	60
Entre uno y dos años después de la fecha de emisión del anterior informe	50
Entre dos y tres años después de la fecha de emisión del anterior informe	25
Más de tres años después de la fecha de emisión del anterior informe	0

6. En el caso de que se soliciten gestiones preliminares a la propia valoración (localización del bien, investigación previa sobre sus condiciones, etc.), se facturará por tal concepto la cantidad de 39 euros (+ IVA), de forma independiente o añadiéndola a los honorarios de tasación en caso de encargarse también ésta.

7. En caso de que durante la realización de los trabajos surja la necesidad de liquidar tasas o costes similares derivados de la obtención o consulta de documentos oficiales, se trasladarán las cuantías exactas al peticionario como gasto suplido en la factura final, previa autorización expresa del mismo.

Segundo.

La presente Resolución entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Resolución de 24 de mayo de 2011 por la que se actualizaron las tarifas aplicables a los trabajos de valoración de bienes inmuebles.

Madrid, 30 de septiembre de 2014.–La Subsecretaria de Hacienda y Administraciones Públicas, Pilar Platero Sanz.