

**Orden HAP/.../2019, de .. de ....., por la que se establecen los requisitos mínimos de los informes de los peritos terceros y se aprueban los honorarios estandarizados de los mismos en las tasaciones periciales contradictorias**

El procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria se configura como el medio que pueden utilizar los interesados para la corrección de los valores comprobados por la Administración tributaria a través de los medios señalados en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Dicho procedimiento se encuentra regulado, con carácter general, en el artículo 135 de la Ley General Tributaria y en los artículos 161 y 162 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y con carácter particular para la Comunidad Autónoma de Aragón, en los artículos 211-1 a 211-4 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de Tributos Cedidos.

En el procedimiento de la Tasación Pericial Contradictoria intervienen el perito de la Administración, el perito del contribuyente y, en función de las diferencias cuantitativas entre las valoraciones efectuadas por éstos, se precisa la intervención de un perito tercero. Este perito tercero es designado mediante sorteo público de entre los incluidos en las listas enviadas por los Colegios Profesionales. El pago de los honorarios del perito tercero corresponde al interesado o a la Administración, en función de que la valoración efectuada por dicho perito exceda o no del 20 por ciento del valor declarado.

Desde el año 1997, en el que entró en vigor la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, no existe ninguna limitación para la determinación de los honorarios de los profesionales colegiados. Esta Ley, en su exposición de motivos, señala que el ejercicio de las profesiones colegiadas está sujeto al régimen de libre competencia, introduciendo un párrafo 2º en el artículo 2.1 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en el que establece que *“el ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal”*.

Sin embargo, el régimen de libre competencia no existe en el procedimiento legalmente establecido para llevar a cabo la Tasación Pericial Contradictoria en el ámbito tributario. La intervención de peritos terceros en este procedimiento no permite ofertar servicios libremente ni fijar su remuneración por referencia al mercado, por cuanto los servicios que debe prestar el perito se encuentran *“reglados y tasados”* y la forma de selección se produce mediante insaculación y no mediante la libre elección entre distintas ofertas. En consecuencia, este sistema impide, por tanto, que exista libre competencia y que se puedan fijar las remuneraciones por el mecanismo de la oferta y la demanda.

La Tasación Pericial Contradictoria constituye un medio de defensa y garantía del contribuyente que, lógicamente, debe conllevar una compensación económica al profesional que ejerce su función y que coadyuva a dirimir las diferencias cuantitativas entre las valoraciones mediante su dictamen técnico. Pero la Administración Tributaria debe velar por el interés económico del contribuyente y por el interés público que debe presidir la disposición de fondos públicos, en función del sujeto que tenga que soportar finalmente el pago de los honorarios, especialmente cuando un tercero exige el depósito de unos honorarios que pudieran resultar, desde cualquier perspectiva, abusivos y desproporcionados tras el simple análisis de los honorarios abonados a peritos en otras tasaciones periciales contradictorias similares e, incluso, de mayor complejidad técnica.

El resultado de todo ello es que los costes tributarios derivados de la operación gravada pueden incrementarse exponencialmente por la intervención lucrativa, no sujeta a la libre competencia, del perito tercero, lo cual es inadmisibles para esta Administración Tributaria porque produce la indefensión del contribuyente en el seno de un procedimiento que, precisamente, está concebido como una garantía para el obligado tributario de equilibrio entre los intereses económico-financieros en juego.

Precisamente, el cuarto párrafo del apartado 2 del artículo 211-3 del citado Texto Refundido establece que *“la Administración tributaria podrá, mediante resolución motivada, desestimar la fijación de los honorarios por el perito tercero, cuando considere que los mismos resultan, desde criterios técnicos o financieros, abusivos o desproporcionados para el interés económico del contribuyente o para el interés público general”*.

Por su parte, el citado Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria dispone, en el segundo párrafo del apartado 4 del artículo 161, que *“la Administración tributaria competente podrá establecer honorarios estandarizados para los peritos terceros que deban ser designados de acuerdo con lo previsto en el artículo 135.3 de la Ley General Tributaria”*.

Considerando que el pago de los honorarios del perito tercero puede corresponder a la Administración tributaria o al obligado tributario, dependiendo de la diferencia existente entre la valoración efectuada por dicho perito y el valor comprobado administrativamente, se considera que el establecimiento de honorarios máximos estandarizados contribuye a dotar de mayor seguridad jurídica y económica a ambas partes, puesto que permite realizar una estimación previa de los honorarios a los que deberá hacerse frente en el procedimiento.

Frente a la técnica utilizada precedentemente, utilizando las modificaciones puntuales y concretas de la Orden originaria, la presente norma ha optado por integrar el texto original, junto a sus sucesivas modificaciones, así como las novedades introducidas en este momento, que pueden sintetizarse en la forma siguiente: en primer lugar, una vez detectadas las incidencias más frecuentes en los informes de valoración que, con frecuencia, han provocado pronunciamientos desfavorables por parte de los órganos económico-administrativos y/o judiciales, se procede a detallar de forma más precisa los requisitos mínimos de los mismos; en segundo lugar, en la estructura de la tabla de

honorarios estandarizados se ha considerado conveniente precisar de forma específica los supuestos de honorarios en las declaraciones de obra nueva y de división de la propiedad horizontal; y en tercer y último lugar, se ha procedido, en algunas cuestiones, a una mejora de la redacción para facilitar su correcta interpretación.

Finalmente, recordar que el legislador autonómico introdujo en el párrafo 2º, apartado 2, de la disposición final cuarta de la Ley 13/2005, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, una habilitación al Consejero competente en materia de Hacienda para que, mediante Orden, determinara la remuneración máxima a percibir por los peritos.

El artículo 1.1.h) del Decreto 311/2015, de 1 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Hacienda y Administración Pública, atribuye al mismo “el ejercicio de las competencias que correspondan a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos y de aquellos tributos propios cuya gestión tenga encomendada...”.

En su virtud, dispongo:

#### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Orden tiene por objeto, por un lado, establecer los requisitos mínimos de los informes de valoración de los peritos terceros, y por otro, fijar los honorarios que podrán percibir los mismos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 135.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en el apartado 6 del artículo 211-2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de Tributos Cedidos, cuando sean designados para intervenir en las tasaciones periciales contradictorias relativas a los tributos gestionados por la Administración tributaria de dicha comunidad.

#### **Artículo 2. Requisitos mínimos del informe de valoración del perito tercero.**

1. El informe deberá estar suscrito por técnico con título habilitante adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos a valorar, deberá ser específico para el bien objeto de valoración, atendiendo a sus características particulares y contener valoración del bien referida a la fecha de devengo.

2. En las valoraciones de bienes inmuebles, el perito deberá describir de forma pormenorizada el inmueble, identificando el bien a valorar en cuanto a localización, tipo de inmueble, uso, superficie adoptada y régimen de tenencia. Se incluirán, en su caso, planos, fotografías, información catastral y registral.

3. El informe someterá a consideración y valoración los siguientes elementos:

- a) Los datos de la información registral y catastral.
- b) Las circunstancias físicas y urbanísticas que resulten relevantes para la valoración de las fincas. Y en particular:
  - b.1) En los suelos urbanos, las determinaciones urbanísticas de aplicación.
  - b.2) En los suelos urbanizables sujetos a un desarrollo posterior, además de las anteriores, los elementos urbanos y otras circunstancias urbanísticas que puedan advertirse.
  - b.3) En los suelos no urbanizables, la identificación de las fincas mediante sus referencias catastrales, su uso en el momento de la valoración y la descripción de las edificaciones existentes si las hubiere.
- c) Los elementos de hecho que justifican la valoración asignada, el método de valoración empleado y el módulo unitario básico aplicado con expresión de su procedencia y modo de determinación, así como todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, uso, antigüedad, en caso de construcciones, u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y su fuente de procedencia.
- d) Cuando se utilicen testigos, la expresión de su fuente de procedencia, los datos relevantes en cuanto a localización, tipo de bien y características de los mismos con incidencia sobre el valor, así como indicación de la fecha a que corresponden los valores considerados y su actualización a la fecha a la que deba referirse la valoración.

En suelos no urbanizables se distinguirán los testigos de terrenos con explotación agrícola de aquellos que sustentan edificaciones agrarias y/o edificaciones de tipología urbana.

Además de lo anterior, cuando se utilice el método de comparación en la tasación de inmuebles, se expresarán los criterios de selección de testigos y los coeficientes de homogenización considerados.

4. Cuando el informe de valoración se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas de forma individual.

### **Artículo 3.** *Honorarios estandarizados y límites máximos.*

1. Regla general. La cuantía de los honorarios a percibir por los trabajos de valoración realizados por los peritos terceros que resulten designados en los procedimientos de tasación pericial contradictoria, en función del tipo de finca y del valor determinado por la Administración Tributaria para los bienes y derechos objeto de

la valoración, se calculará conforme a los importes que figuran en la Tabla de honorarios máximos estandarizados que figura como Anexo de la presente Orden.

En todo caso, con independencia del límite máximo por tipo de bien, se aplicará un límite máximo general de 4.000 euros por expediente objeto de presentación a efectos de liquidación tributaria.

2. Regla especial. Cuando se trate de bienes o explotaciones de naturaleza y/o características equivalentes o similares, tales como, sin carácter exhaustivo, la valoración de varias viviendas dentro del mismo edificio, de naves industriales de similar tipología ubicadas en el mismo polígono, casas o locales en un mismo municipio con precios homogéneos o suelos situados en una zona con similares características físicas y/o urbanísticas, aunque determinadas circunstancias particulares de cada bien pudieran determinar valores diferentes en una valoración individualizada, se entenderá que esta valoración colectiva equivale a la valoración de un solo bien o finca, incrementada en una cantidad adicional en función del número total de las mismas.

En estos supuestos, la cuantía total de los honorarios será el resultado de aplicar las siguientes reglas:

a) Se calculará una cantidad media de los honorarios correspondientes a las distintas valoraciones de los bienes considerados de forma individualizada;

b) a partir de esta cantidad media, los honorarios por la valoración del número total de bienes se calcularán como un porcentaje adicional sobre la cantidad media, según el siguiente detalle:

1 Finca: Cantidad Media
2-4 Fincas: Cantidad Media + 50% de la Cantidad Media
5-8 Fincas: Cantidad Media + 75% de la Cantidad Media

Para un número superior a 8 fincas o múltiplos de éste, se procederá a cuantificar una nueva cantidad base más la correspondiente parte proporcional.

c) la cuantía calculada conforme a las letras anteriores no podrá exceder de la suma resultante de los honorarios correspondientes a las distintas valoraciones consideradas de forma individual.

3. Límites especiales. En caso de que el perito tercero haga uso de la posibilidad consistente en confirmar alguna de las valoraciones de los peritos anteriores, los honorarios máximos serán del 65 por 100 de las cuantías resultantes de la aplicación de las reglas del artículo anterior. En tal caso, el perito tercero deberá aportar una justificación motivada de los criterios técnicos por los que ratifica la valoración en cuestión.

4. Los honorarios para determinar el valor de la base imponible en declaraciones de obra nueva para fincas de carácter rústico se calcularán conforme a las cuantías previstas en los epígrafes 2.3, 2.4 y 2.5 de la Tabla de honorarios que figura como Anexo. Para bienes de carácter urbano se estará a lo previsto en el epígrafe 1.8 y para los supuestos en los que la comprobación de valor comprenda tanto la obra nueva como la división horizontal la cuantía de los honorarios será la prevista en el epígrafe 1.9.

5. Los honorarios de los peritos terceros calculados conforme a los apartados anteriores incluyen todos los gastos derivados de la peritación, incluido el importe de las tasas devengadas y, en su caso, el visado del colegio profesional, excepción hecha del Impuesto sobre el Valor Añadido.

6. En los casos en que la tasación comprenda varias fincas, los honorarios se desglosarán en tantas cantidades individualizadas como valores declarados diferenciados existan, cumplimentando la facturación al obligado tributario y/o a la Administración tributaria, según corresponda su abono en cada caso conforme a lo dispuesto en el párrafo 3º, apartado 3, del artículo 135 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En los supuestos en que las tarifas máximas de honorarios contemplen una cantidad única para varios inmuebles y existan valores declarados diferenciados para los mismos, sobre la cuantía total de honorarios devengados por el perito tercero se establecerá una proporcionalidad con los valores individuales comprobados por la Administración, cumplimentando la facturación al obligado tributario y/o a la Administración, según corresponda su abono en cada caso conforme a lo dispuesto en el párrafo 3º, apartado 3, del artículo 135 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

#### **Artículo 4. *Subsanación.***

1. Las valoraciones que no reúnan los requisitos del artículo 2 o, en su caso, el requisito del artículo 3.3, podrán ser rechazadas por la Dirección General de Tributos, en cuyo caso, el perito tercero será requerido por dicho órgano para adecuar su informe a los citados requisitos en un plazo de quince días.

Si el perito no emite una nueva valoración o no subsana el informe en el plazo establecido, no se devengará ningún honorario y la Administración tributaria dejará sin efecto su designación, notificará esta circunstancia al perito tercero y al obligado tributario, y procederá, en su caso, a la liberación del depósito de sus honorarios.

En este supuesto, la Administración tributaria designará un nuevo perito para que emita informe en el plazo de quince días desde la comunicación de su nombramiento.

2. Asimismo, si un órgano económico-administrativo de revisión, o el correspondiente órgano jurisdiccional, acordase que la valoración de un perito tercero tuviera que ser corregida, subsanada o completada en razón de su falta de motivación o por cualquier otro defecto de índole técnica o procedimental, ordenando la retroacción

del procedimiento y la emisión de un nuevo informe de valoración debidamente motivado y/o subsanado de los defectos indicados, el perito designado estará obligado a adecuar su informe al pronunciamiento del órgano competente en el plazo de quince días desde que sea requerido para ello por la Dirección General de Tributos. Esta nueva valoración, o las posteriores que fueran requeridas por el mismo motivo, no devengarán nuevos honorarios.

La negativa del perito a efectuar la adecuación de su informe implicará las consecuencias previstas en el apartado 3 del artículo 211-4 del Texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales que pudieran exigirse en el ámbito correspondiente.

#### **Artículo 5.** *Aceptación.*

1. Será necesaria la aceptación de la designación por el perito elegido mediante sorteo. Dicha aceptación determinará, asimismo, la aceptación de los honorarios aprobados en la presente Orden.

2. En el caso de que el perito no aceptara la designación, la Administración tributaria competente procederá a la designación del perito tercero que corresponda por orden correlativo en la lista elaborada mediante sorteo.

3. La renuncia del perito por este motivo, no determinará las consecuencias recogidas en el apartado 3 del artículo 211-4 del Texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos.

#### **Artículo 6.** *Atribuciones de la Dirección General competente en materia de tributos.*

1. Podrán autorizarse honorarios superiores a los señalados en el artículo 3, mediante resolución motivada del Director General competente en materia de tributos del Departamento competente en materia de Hacienda, atendiendo a criterios técnicos y físicos que impliquen una mayor complejidad o dificultad de la valoración, sin que, en ningún caso, puedan incrementarse por tal motivo en más de un 20 por 100.

2. Asimismo, podrán rechazarse, mediante resolución motivada del Director General competente en materia de tributos, aquellos honorarios computados mediante la aplicación incorrecta de las reglas previstas en los artículos anteriores o por incumplimiento de los límites máximos establecidos en las mismas. La resolución así dictada será impugnada mediante el correspondiente recurso de reposición ante dicho órgano.

#### **Disposición transitoria única.** *Normativa aplicable a los procedimientos en curso.*

Los procedimientos de tasación pericial contradictoria pendientes de resolución a la entrada en vigor de la presente Orden seguirán rigiéndose por lo establecido en la normativa vigente a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

**Disposición derogatoria única.** *Derogaciones.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Orden.

2. En particular, queda derogada la Orden HAP/642/2016, de 15 de junio, así como su modificación por Orden HAP/149/2018, de 16 de enero.

**Disposición final primera.** *Actualización.*

Se autoriza al Director General competente en materia de tributos del Departamento competente en materia de Hacienda para que, mediante Resolución publicada en el «Boletín Oficial de Aragón», proceda a la interpretación y concreción de los requisitos mínimos de los informes de valoración, así como a la actualización de los importes de los honorarios estandarizados y de los límites máximos previstos en el Anexo de esta Orden.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, a fecha de firma electrónica.

Fernando Gimeno Marín  
Consejero de Hacienda y Administración Pública

**Tabla de honorarios máximos estandarizados de los peritos terceros  
intervinientes en los procedimientos de Tasación Pericial Contradictoria**

	Concepto	Valor base	Límite máximo
1.	<i>Fincas de carácter urbano</i>		
1.1.	Viviendas y/o pisos individuales en tipología de edificación colectiva	360 € + 0,07% del exceso de 300.000 €	1.200 €
1.2.	Garajes o trasteros individuales	200 € + 0,07% del exceso de 50.000 €	375 €
1.3.	Viviendas con otros elementos en el mismo edificio, sean garajes y/o trasteros	460 € + 0,07% del exceso de 300.000 €	1.300 €
1.4.	Casas unifamiliares, locales comerciales, oficinas y naves industriales	460 € + 0,07 % del exceso de 450.000 €  Desde 1.000.000,01 €: 845 € + 0,03% del exceso de 1.000.000 €	2.000 €
1.5.	Suelo urbano consolidado	460 € + 0,07% del exceso de 450.000 €  Desde 1.000.000,01 €: 845 € + 0,03% del exceso de 1.000.000 €	2.000 €
1.6.	Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o apto para urbanizar	460 € + 0,10% del exceso de 450.000 €  Desde 1.000.000,01€ hasta 1.500.000,00 €: 1.010 € + 0,05% del exceso de 1.000.000 €. Desde 1.500.000,01 € hasta 3.000.000 €: 1.260 € + 0,03% del exceso de 1.500.000 €. Desde 3.000.000,01 € hasta 5.000.000,00 €: 1.710 € + 0,02% del exceso de 3.000.000 €. A partir de 5.000.000,01 €: 2.110 € + 0,015% del exceso de 5.000.000 €.	2.300 €
1.7.	Otros tipos de inmuebles no incluidos en los apartados anteriores (usos deportivo, hotelero, sanitario, educativo, asistencial, religioso, cultural, docente, espectáculos, edificio exclusivo de oficinas y/o comercial, y otros análogos o equivalentes etc.)	460 € + 0,07% del exceso de 450.000 €  Desde 1.000.000,01 €: 845 € + 0,03% del exceso de 1.000.000 €	2.000 €
1.8	<i>Obras nuevas</i>	Hasta ..... 150.000,00 : 300,00€  Desde 150.001,00€ hasta 300.000,00€: 360,00€ Desde 300.001,00€ hasta 600.000,00€: 400,00€+0.07% del exceso de 300.000,00€	2.000

		<p>Desde 600.001,00€ hasta 1.500.000,00€:          610,00€ + 0.05% del exceso de 600.000,00€</p> <p>Desde 1.500.001,00€ hasta 3.000.000,00€:          1.060,00€+0.03% del exceso de 1.500.000,00€</p> <p>Desde 3.000.001,00€ hasta 6.000.000,00€:          1.510,00€+0.015% del exceso de 3.000.000,00€</p> <p>A partir de 6.000.001,00€ :          1.960,00€+0.010% del exceso de 6.000.000,00€</p>	
1.9	<i>Obra nueva y división de propiedad horizontal</i>	Para el cálculo de los honorarios se multiplicarán los valores obtenidos en el apartado 1.8 por el coeficiente 1,20.	2.200
<b>2.</b>	<b><i>Fincas de carácter rústico</i></b>		
2.1	Terrenos dedicados a la explotación agrícola, incluyendo edificaciones agrarias y terrenos no cultivados asociados a las mismas	<p>Hasta 3 hectáreas: 350 €.</p> <p>De 3 hasta 10 has: 350 € + 15 €/ha. o fracción que exceda de 3 has.</p> <p>De 10 hasta 50 has: 455 € + 10 €/ha. o fracción que exceda de 10 has.</p> <p>De 50 hasta 100 has: 855 € + 5 €/ha. o fracción que exceda de 50 has.</p> <p>De 100 hasta 250 has: 1.105 € + 3 €/ha. o fracción que exceda de 100 has.</p> <p>Más de 250 has: 1.555 € + 1,5 €/ha. o fracción que exceda de 250 has.</p> <p>Edificaciones asociadas/incluidas en la explotación: 100 €/edificio.</p>	2.500 €
2.2.	Terrenos dedicados principalmente a aprovechamientos forestales (entre ellos, la caza) y explotaciones cinegéticas en terrenos agrícolas, incluyendo edificaciones asociadas en ambos casos	<p>350 € + 0,10% del exceso de 100.000 €</p> <p>Edificaciones asociadas/incluidas en la explotación: 100 €/edificio</p>	1.200 €
2.3.	Parcelas aisladas con viviendas de tipología urbana en el entorno de núcleos urbanos	<p>460 € + 0,07% del exceso de 450.000 €</p> <p>Desde 1.000.000,01 €: 845 € + 0,03% del exceso de 1.000.000 €</p>	2.000 €
2.4.	Parcelas con usos recreativos y pequeñas edificaciones o con instalaciones industriales tipo aerogeneradores, antenas de telefonía móvil o similares	350 € + 0,10% del exceso de 100.000 €	1.200 €
2.5.	Edificaciones agrarias aisladas, como almacenes agrícolas y granjas de cualquier especie.	350 € + 0,10% del exceso de 100.000 €	2.000 €