



## SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE DICTAMEN PERICIAL

---

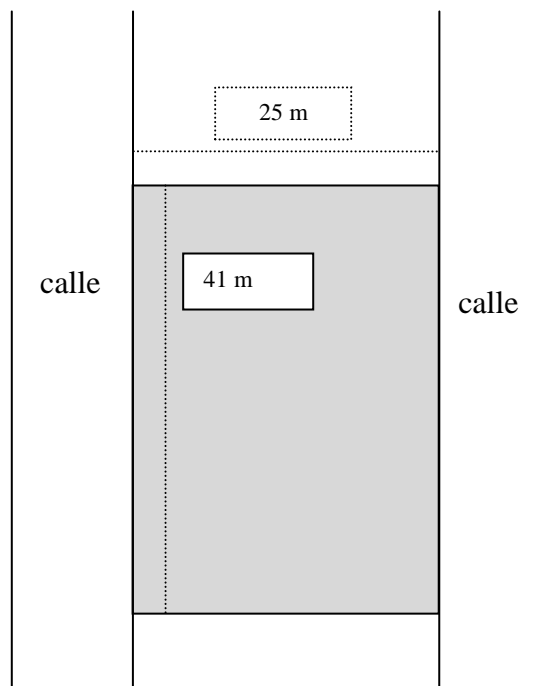
La Agencia Estatal de Administración Tributaria inicia, en diciembre de 2017, un procedimiento de comprobación de valores sobre la compraventa de un solar realizada en diciembre de 2016 y, a tal efecto, solicita al perito una valoración del bien transmitido.

### Características del inmueble:

Solar edificable, de forma rectangular, de 25m x 41m, abierto a sendas calles en sus dos lados mayores.

Su edificabilidad es la resultante de las siguientes condiciones de parcela, sin superar en ningún caso los 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- nº máximo de plantas SR: Baja + 8
- retranqueo mínimo: 5m sobre cada lado
- planta Baja: exclusivamente portal y servicios comunes
- uso: residencial en plantas 1 a 8 y admisible oficinas en plantas 1 y 2
- edificabilidad BR: totalidad de la parcela, sin límite de plantas.
- dotación mínima de plazas garaje: 2 por vivienda y 1 por cada 40 m<sup>2</sup>, o fracción, de oficinas
- superficie necesaria, con comunes, por plaza de garaje: 32 m<sup>2</sup> BR



**Información de mercado:**

- el producto óptimo para la venta, en la fecha de valoración, son pisos u oficinas de calidad alta, de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida incluidos comunes.
- el precio estimado de venta de viviendas se debe obtener de las muestras dadas, que son pisos de calidad alta, de los que se aportan datos de escritura u oferta (fuente, fecha, superficie e importe) y datos añadidos por el perito (fecha de construcción, superficie en Catastro, valor mínimo de referencia de la comunidad autónoma a efectos de ITP y proximidad al solar)

MUESTRA	FUENTE	FECHA	SUP EN FUENTE	IMPORTE	FECHA CONSTRUC	SUP EN CATAST	VALOR MÍN ITP	ZONA
1	escritura	jun-16	130	385.000,00	dic-14	126	308.700,00	
2	escritura	dic-17	120	355.000,00	dic-15	120	300.000,00	alejada
3	escritura	dic-16	121	290.400,00	dic-08	121	290.400,00	
4	escritura	jun-17	120	350.000,00	dic-09	120	288.000,00	
5	escritura	jun-16	135	358.000,00	dic-15	130	325.000,00	
6	escritura	dic-15	140	352.000,00	jun-15	134	335.000,00	alejada
7	escritura	dic-16	120	300.000,00	dic-15	120	300.000,00	
8	escritura	dic-17	125	383.000,00	jun-14	118	289.100,00	
9	oferta internet	dic-17	140	460.000,00	dic-14	125	306.250,00	alejada
10	oferta internet	dic-17	135	450.000,00	dic-15	125	312.500,00	

- la evolución del mercado, durante todo el periodo de las muestras, es un incremento de precios del 6% anual.
- el precio estimado de venta de oficinas, a la fecha interesada, es de 2.500 euros/m<sup>2</sup> construido con comunes.
- el precio estimado de venta de cada plaza de garaje, a la fecha interesada, es de 22.000 euros.
- los costes de ejecución material de la construcción estimados son: 650 euros/m<sup>2</sup> para residencial; 500 euros/m<sup>2</sup> para oficinas; 350 euros/m<sup>2</sup> para BR garajes. Se estiman como gastos y beneficios del constructor el 19% del cem. Los gastos de construcción del promotor se estiman en el 16% del cem.
- los costes de promoción se estiman en un 15% del valor en venta del producto.
- como beneficios del promotor pueden emplearse los mínimos establecidos en la ECO 805/2003, según los tipos de inmueble.

**Datos de Catastro sobre la parcela:**MBC1=700€/m<sup>2</sup>R15 de 2016=1176€/m<sup>2</sup>



**Se pide determinar el valor del inmueble, razonando:**

- las normativas consideradas en la valoración, señalando si su aplicación es preceptiva. En particular la legislación del suelo (RDL 7/2015 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo) y la Orden ECO 805/2003.
- la metodología empleada.
- los criterios de selección, ajuste y ponderación de las muestras.
- la edificación a promover según la hipótesis empleada de mayor y mejor uso.
- El contraste del valor obtenido con el que resultaría aplicando la expresión de la Norma 16 del RD 1020/1993. Razone el motivo de la diferencia entre ambos.
- La diferencia del valor obtenido con el deducible de la zona de valor catastral.
- Descripción sucinta de las modificaciones que realizaría en la valoración, sin efectuar nuevos cálculos, en los siguientes supuestos, señalando en cada caso de qué información necesitaría disponer:
  - si, en la fecha de valoración, están pendientes parte de las obras de urbanización y el plazo previsible de inicio de la edificación es de tres años.
  - si existiera un edificio en estado de ruina en el terreno.
  - si existiera un derecho de superficie sobre el terreno.
  - si no dispusiera de muestras de venta sino de alquiler de viviendas.



**HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:**

Valor del suelo	
Precio estimado de venta de viviendas	
Metodología empleada	
Superficie construida vivienda	
Superficie construida de oficinas, en su caso	
Superficie total destinada a garaje	