



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN ADMINISTRATIVA

14 de septiembre de 2019

La Administración Tributaria precisa adquirir o alquilar espacio de oficinas en un municipio en el que hay escasa oferta en venta.

Su mejor opción es la oferta de alquiler de un edificio de oficinas, para los próximos tres años, que se estima que son los últimos de la vida útil del inmueble.

Para estudiar su posible adquisición, como alternativa al arrendamiento, se solicita al perito que estime el valor en venta del inmueble a partir de la renta de dicha oferta.

También se solicita al perito que estime la renta de mercado del bien a partir de las muestras de rentas de otras oficinas en la misma zona, todas en sus últimos años de vida útil.

Características del inmueble:

- Superficie total 800 m².
- Finalizado en octubre de 1947.
- En condiciones de ocupación.
- Calidad media.

Condiciones del contrato de alquiler ofrecido:

- Para los últimos tres años de vida útil del inmueble (octubre de 2019 a septiembre de 2022, ambos incluidos).
- Las mismas condiciones que el contrato de arrendamiento vigente desde hace cinco años con otro arrendatario y cuya renta bruta actual es de 15,00 €/m²/mes. Si la Administración Tributaria no acepta la oferta para sustituir al inquilino, éste permanecerá los tres años restantes.
- Renta bruta mensual inicial 15,15 €/m²/mes. Se considera que pagos y gastos acumulados al año se efectúa al final de cada anualidad.
- Cláusula de actualización anual según inflación

Estimaciones de mercado:

- Gastos del propietario 20% de la renta bruta.
- Valor de repercusión de suelo en uso oficinas 500 €/m²
- Tipo de interés nominal anual de oficinas 5%
- Inflación anual anterior y prevista 1%
- Plusvalía anual (incremento de precios) prevista 2%

Muestras de rentas brutas de oficinas en sus últimos años de vida útil:

	Fuente	Fecha renta	Superficie	Calidad	Importe (€/m ² /mes)
1	contrato	2019	700 m ²	media	17,00
2	contrato	2018	200 m ²	alta	19,50
3	contrato	1999	900 m ²	media	13,00
4	contrato	2017	750 m ²	media	14,00
5	contrato	2019	400 m ²	básica	13,50
6	contrato	2017	850 m ²	alta	16,00
7	oferta internet	2016	700 m ²	media	22,00
8	oferta internet	2019	200 m ²	alta	21,00



Se pide:

1. VALORACIÓN DEL INMUEBLE POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS Y ESTIMACIÓN DE RENTA DE MERCADO:

Determinar, razonadamente, el valor del inmueble por el método de actualización de rentas (a partir de la renta de la oferta) y la renta estimada de mercado (a partir de las muestras), especificando:

1. RENTA NETA DEL ÚLTIMO MES DEL POSIBLE FUTURO CONTRATO
2. VALOR ACTUAL DEL TOTAL DE SUS FLUJOS DE CAJA
3. VALOR DE REVERSIÓN y VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO
4. VALOR ACTUAL DEL VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO
5. VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE
6. RENTA DE MERCADO ESTIMADA

2. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LAS ACTUACIONES PARA LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

Sin realizar ningún nuevo cálculo, explicar cómo abordaría la valoración del inmueble del enunciado si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- 7.a. Existe un informe de tasación del inmueble, realizado en cumplimiento del art.2.d) de la ECO/805/2003, fechado en septiembre de 2018.
- 7.b. Existe una servidumbre sobre el inmueble.
- 7.c. No coinciden la superficie catastral y la registral.
- 8.a. Existe una diferencia importante entre la renta de oferta y la renta de mercado.
- 8.b. En el municipio no existe mercado de alquiler pero sí de venta de oficinas y del análisis de los comparables se deduce una diferencia importante entre el valor del inmueble obtenido por actualización de la renta de oferta y el valor obtenido.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los cuadros resumen que se muestran a continuación.

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro.

1. RENTA NETA DEL ÚLTIMO MES DEL POSIBLE FUTURO CONTRATO	
2. VALOR ACTUAL DEL TOTAL DE SUS FLUJOS DE CAJA	
3. VALOR DE REVERSIÓN y VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO	
4. VALOR ACTUAL DEL VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO	
5. VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE	
6. RENTA DE MERCADO ESTIMADA	
7. Sin realizar ningún nuevo cálculo, explicar de forma sucinta cómo abordaría la valoración del inmueble del enunciado si se producen los casos 7.a, 7.b y 7.c	
7.a	
7.b	
7.c	
8. Sin realizar ningún nuevo cálculo, razonar la decisión a adoptar si se producen los casos 8.a y 8.b	
8.a	
8.b	