



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

10 de septiembre de 2025

En el centro de una ciudad española se encuentra el **Inmueble 9**, de titularidad privada, que ha estado arrendado durante más de veinte años a un organismo autónomo de la AGE.

Se trata de un inmueble propiedad de un Fondo de Inversión Inmobiliaria, constituido como una institución de inversión colectiva inmobiliaria regulada en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, y en su Reglamento de desarrollo (RD 1082/2012).

Dicho inmueble, tiene una superficie de parcela de 280 m² sobre la que existe una construcción en dos plantas sobre rasante, con una superficie construida total de 168 m².

Este edificio se ha venido utilizando en régimen de arrendamiento por la AGE, con destino a almacén de material del Instituto Nacional de Estadística. Según la última actualización de rentas, el precio mensual del alquiler ascendía a 6 €/m²/mes.

Recientemente, el inmueble ha sufrido un incendio importante y la edificación ha entrado en estado ruinoso, por lo que ha dejado de cumplir con las condiciones mínimas de seguridad exigidas por la normativa vigente. Se ha acordado resolver el contrato de arrendamiento y trasladar esos servicios de la administración a unas instalaciones adecuadas.

En atención a dicha situación, se procede al vaciado total del edificio y a la adopción de medidas cautelares, consistentes en el cerramiento perimetral y apuntalamiento parcial, con el fin de prevenir riesgos derivados de posibles desprendimientos u otras contingencias estructurales; y se declara el estado de ruina.

De conformidad con la calificación establecida en el planeamiento urbanístico municipal, el **Inmueble 9** se encuentra en una zona de uso principal residencial con un notable potencial edificatorio.

Una vez que el inmueble está desocupado y libre de arrendamientos, la Administración pública territorial competente inicia el proceso de expropiación del terreno con el fin de construir vivienda pública, y aprueba el instrumento oportuno.

Tras la declaración de la utilidad pública del inmueble y necesidad de ocupación, el 30 de septiembre de 2025 se inicia el expediente correspondiente para la determinación del justiprecio individualizado del **Inmueble 9**.



SE PIDE:

1. En el supuesto de que el **Inmueble 9** se encuentra arrendado a la AGE, previamente a la declaración de ruina:

- Indique la normativa aplicable y el método de valoración del inmueble, con objeto de determinar el patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliaria.

No será necesario efectuar ningún cálculo numérico para dar respuesta a esta pregunta.

2. En el supuesto de que el **Inmueble 9** ha sido declarado en estado de ruina, y que se encuentra desocupado y libre de arrendamientos:

- Calcule el valor de tasación del inmueble con la finalidad de determinar el patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliaria.

Para dar respuesta a esta pregunta, deberá:

- Indicar la normativa aplicable y el método de valoración empleado.
- Describir la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo las características de la parcela y al régimen urbanístico aplicable recogidos en los Anexos 1 y 2.
- Determinar el valor del inmueble, en base a los datos de mercado aportados en el Anexo 3, motivando todas las decisiones adoptadas.

3. En el supuesto de que se ha iniciado el procedimiento de expropiación del **Inmueble 9**:

- Dictamine la normativa de aplicación, metodología y criterios de valoración que se consideren más adecuados para calcular el justiprecio del inmueble.

Infiera un importe razonable del justiprecio a partir del valor obtenido en la pregunta 2.



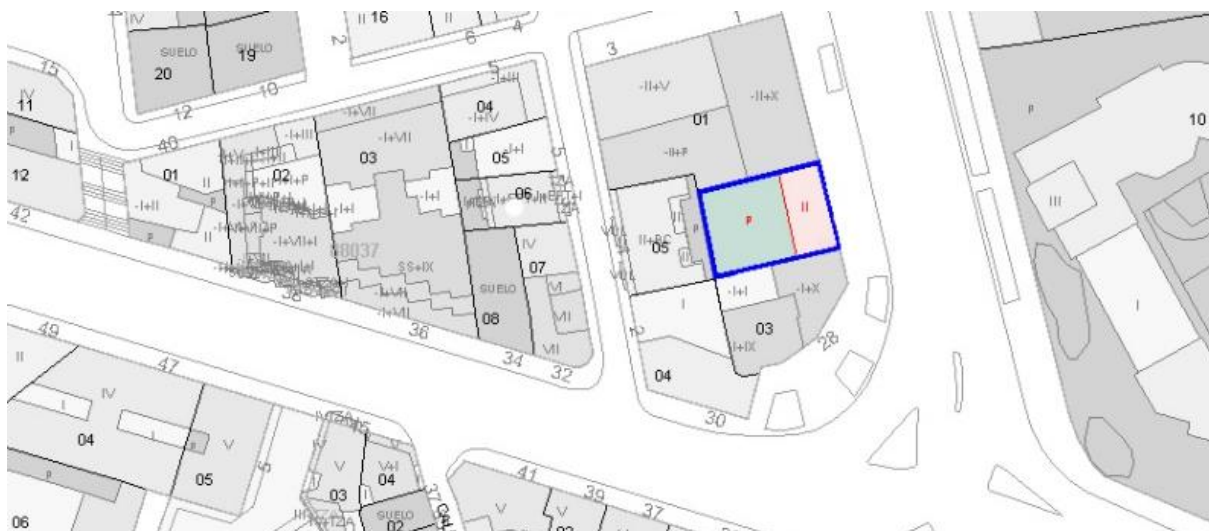
DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS

Anexo 1: LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A VALORAR

Anexo 2: DATOS URBANÍSTICOS DEL INMUEBLE A VALORAR

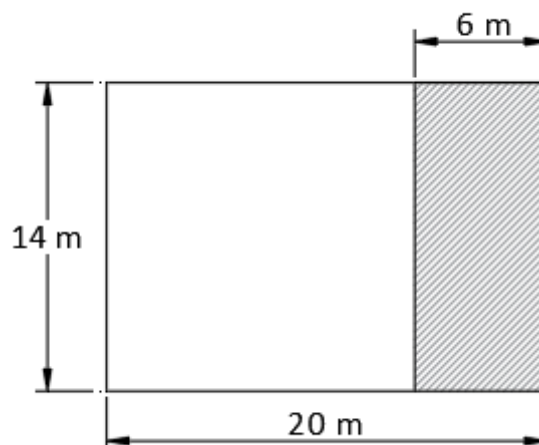
Anexo 3: DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

ANEXO 1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A VALORAR



Cartografía catastral

- **Información general del municipio:** Con unos 120.000 habitantes, esta ciudad se caracteriza por una economía orientada al sector servicios, donde el turismo desempeña un papel central como motor de desarrollo. A ello se suma la presencia de actividad industrial en varios polígonos, lo que diversifica su tejido económico. Cuenta con universidad, reforzando su papel como polo educativo y dinamiza la vida social y cultural. Se considera que tiene una dinámica inmobiliaria media.
- **Ubicación del inmueble:** Barrio céntrico de la ciudad donde predomina el uso residencial de primera residencia, con locales comerciales en planta baja.
- Propiedad: 100%, titularidad privada
- Superficie de suelo: 280 m² (14m x 20m)
- Solar de topografía llana
- Superficie construida: 168 m² (14m x 6m x 2)
- Año de la construcción: 2000
- Planta del inmueble, croquis de su estado actual:





ANEXO 2. DATOS URBANÍSTICOS DEL INMUEBLE A VALORAR



Plano de ordenación urbanística

- Clasificación de suelo: Urbano consolidado
- Ordenanza de aplicación: EN 3, Ensanche con patio de manzana
- Uso principal: Residencial
- Uso permitido: Además de residencial, se permite comercial en planta baja.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Plantas permitidas: PB + 5 (No está permitida la construcción bajo rasante)
- Fondo máximo edificable: 12 metros
- El Plan General de Ordenación Urbana del municipio, permite la instalación de construcciones deportivas al aire libre en planta baja, siempre que no incluyan elementos constructivos o cerramientos permanentes.

El plazo medio para la concesión de licencias de obras por el Ayuntamiento del municipio es de 3 meses aproximadamente.



ANEXO 3. DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

De las observaciones del mercado inmobiliario en la zona, se concluye:

- El producto inmobiliario que mejor se adecúa a la demanda actual en esta zona es la vivienda colectiva de categoría media, orientada a parejas o núcleos familiares reducidos con un nivel socioeconómico medio.
- La tendencia del mercado residencial es alcista, registrándose en esta zona un incremento medio anual del 7 % en los precios de oferta de viviendas.
- Valor medio en venta de locales comerciales en el barrio: 2.000 €/m²
- Valor medio en venta de plazas de aparcamiento, tamaño medio, en sótano de edificio residencial colectivo de obra nueva: 20.000 euros
- Costes de ejecución material de vivienda entre medianeras: 1.100 €/m² sobre rasante para una vivienda de categoría media y superficie construida cercana a 70-100 m², sin sótano.
- Costes de ejecución material de comercio, se dispone de varias fuentes:
 - Revistas especializadas: oscila entre 800 y 1.200 €/m² sobre rasante.
 - Colegio Oficial de Arquitectos: 950 €/m² sobre rasante, de media, para el caso de locales acondicionados que no requieran instalaciones especiales
- Gastos generales y beneficio industrial del constructor: 19% sobre el coste de ejecución material.
- Coste total estimado que supone la demolición de una construcción de las características del inmueble en la zona, se estima en 100 euros/m²
- Se considera que el margen de negociación y comercialización en las compraventas de viviendas con particulares y agencias inmobiliarias es del 10%.

A continuación, se indican los testigos de viviendas disponibles para la realización del estudio de mercado:



ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA, USO RESIDENCIAL

TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	FECHA OFERTA	AÑO FIN OBRA	SUPERF. Const. (m²)	PLANTA. EXT/INT	TERRAZA	APARCAMIENTO	ZONAS COMUNES	TRASTERO
1. Edificio Lucas	Oferta internet. Promotora	260.000	Septiembre 2025	2025	75	2ª exterior	NO	Posibilidad de garaje cercano	Jardín-piscina	NO
2. Edificio Adriá	Oferta internet. Particular	300.000	Marzo 2025	2023	80	3ª exterior	SI	Posibilidad de garaje cercano	Jardín	NO
3. Edificio Otto	Escritura	280.000	Marzo 2025	2021	80	3ª exterior	SI	Posibilidad de garaje cercano	Jardín	NO
4. Edificio Carla	Oferta internet. Inmobiliaria	340.000	Marzo 2025	2022	85	4ª exterior	NO	Garaje incluido en la oferta	Jardín	NO
5. Edificio Lucas	Oferta internet. Promotora	230.000	Septiembre 2025	2025	90	Bajo	NO	Posibilidad de garaje cercano	Jardín-piscina	NO
6. Edificio Otto	Oferta internet. Particular	245.000	Marzo 2025	2021	90	Bajo	SI	Posibilidad de garaje cercano	Jardín	NO
7. Edificio Colón	Oferta internet. Inmobiliaria	300.000	Septiembre 2024	2025	93	1ª exterior	SI	Garaje opcional +25.000	Jardín-piscina	NO
8. Edificio Colón	Oferta internet. Inmobiliaria	315.000	Septiembre 2024	2025	93	5ª exterior	SI	Garaje opcional +25.000	Jardín-piscina	NO
9. Edificio Colón	Oferta internet. Inmobiliaria	250.000	Septiembre 2024	2025	93	Bajo	SI	Garaje opcional +25.000	Jardín-piscina	NO
10. Edificio Juan	Oferta internet. Inmobiliaria	270.000	Septiembre 2025	2024	95	Bajo	SI	Garaje incluido en la oferta	Jardín	SI
11. Edificio Ana	Oferta internet. Promotora	305.000	Septiembre 2024	2024	100	1ª exterior	SI	Garaje incluido en la oferta	NO	SI
12. Edificio Ana	Oferta internet. Promotora	275.000	Marzo 2025	2024	100	Bajo	SI	Garaje incluido en la oferta	NO	SI
13. Edificio Esteban	Oferta internet. Promotora	430.000	Septiembre 2025	2026	150	3ª exterior	SI	Garaje incluido en la oferta	Jardín	SI
14. Edificio Esteban	Oferta internet. Promotora	285.500	Septiembre 2025	2026	106	Bajo	SI	Garaje incluido en la oferta	Jardín	SI
15. Edificio Tamimi	Escritura	340.000	Marzo 2025	2022	125	3ª exterior	SI	NO	NO	NO
16. Edificio Alonso	Oferta internet. Particular	395.000	Septiembre 2024	2021	130	4ª exterior	SI	Garaje opcional +20.000	NO	NO
17. Edificio Nieves	Oferta internet. Inmobiliaria	450.000	Marzo 2025	2024	145	1ª exterior	SI	Garaje incluido en la oferta	NO	SI
18. Edificio Fernanda	Escritura	425.000	Septiembre 2025	2023	150	5ª exterior	SI	NO	Jardín	NO
19. Edificio Juan	Oferta internet. Inmobiliaria	470.000	Marzo 2025	2024	154	1ª exterior	SI	Garaje incluido en la oferta	Jardín	SI
20. Edificio centro	Oferta internet. Inmobiliaria	420.000	Septiembre 2025	1990	172	1ª exterior	NO	Garaje incluido en la oferta	Jardín	NO