



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

26 de septiembre de 2026

Los Servicios de Patrimonio del Estado han solicitado a la Unidad Técnico-Facultativa de una Gerencia Regional del Catastro la valoración de un inmueble.

El inmueble objeto de valoración se encuentra situado en la Plaza de España n.º 5, planta segunda, y está destinado a uso de oficina. Actualmente se encuentra desocupado tras el traslado de la unidad administrativa que venía desarrollando su actividad en él. Se trata de un edificio representativo ubicado en una zona prime de la ciudad, caracterizada por la presencia de viviendas, oficinas y establecimientos comerciales de alto nivel.

Para la realización de la valoración, el Arquitecto de Hacienda efectúa una visita al inmueble, analiza sus características descriptivas y urbanísticas y lleva a cabo un estudio del mercado inmobiliario, emitiendo posteriormente el correspondiente informe de valoración teniendo en cuenta los principios de valoración de la Orden ECO 805/2003.

En el **Anexo I** se incluye los datos descriptivos del inmueble.

En el **Anexo II** se incluyen los datos de los testigos disponibles en el mercado, extraídos en septiembre de 2026. En el caso de los inmuebles ofertados en alquiler, se indica la renta bruta mensual correspondiente.

SE PIDE

Conforme a los datos aportados, se solicita al opositor que realice la valoración del inmueble considerado, y conteste a las siguientes cuestiones:

- A. Valor que constará en el informe de valoración del Arquitecto de Hacienda de acuerdo a la información contenida en los Anexos I y II. (8,5 puntos)

Deberá indicarse el método de valoración, los principios de valoración aplicables y los testigos empleados en dicha valoración justificando sus respuestas y motivando las decisiones adoptadas.

- B. Si en la visita efectuada al inmueble no hubiera sido posible realizar la medición de su superficie, ¿Qué superficie debería ser tomada en cuenta para la valoración? ¿Qué consecuencias tendría esta circunstancia en el caso de que la finalidad de la tasación fuera la garantía hipotecaria? Justifique razonadamente la respuesta. (1,5 puntos)



ANEXO I. DESCRIPCIÓN Y DATOS DEL INMUEBLE A

1. DESCRIPCIÓN CATASTRAL

Referencia catastral: 1223355 PQ36897 0001 SS

Dirección: Plaza de España, Nº 5, Planta 02, Puerta 01.

Superficie construida privativa: 600 m²

Calidad constructiva: Alta

Fecha de construcción: 1900

Reformado parcialmente en 1980 y con rehabilitación integral en 2000

Superficie construida de elementos comunes de la finca:

- 300 m², que se corresponden con los núcleos verticales de comunicación (ascensores y escaleras) y los rellanos de acceso a los inmuebles en cada planta.
- 150 m², que se corresponde con la portería y el vestíbulo de acceso en planta baja.

2. DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Registro de la Propiedad nº1, Finca Nº: 27445, C.R.U.: 04025000379843

URBANA. NÚMERO SIETE. *Oficina situada en la planta segunda del edificio sito en Plaza de España número cinco. Ocupa la totalidad de dicha planta y tiene acceso a través del portal común del inmueble y de los correspondientes núcleos de comunicación vertical.*

*Tiene una superficie útil de **cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados**; y consta actualmente de zona de recepción, despachos, salas de reuniones, áreas de trabajo, archivo, aseos y dependencias auxiliares.*

Linda: frente, rellano de acceso, ascensores y caja de escalera; derecha entrando, Plaza de España; izquierda, patio interior de la finca; y fondo, calle posterior.

*Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de **veinte enteros por ciento (20,00 %)**.*

Inscrita a favor de PATRIMONIO DEL ESTADO en pleno dominio.

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Fecha de la visita: 1 de septiembre de 2026.

Descripción: El inmueble se sitúa en la segunda planta del edificio localizado en Plaza de España número 5, con fachadas a esta vía y a la Avenida Juan Carlos I.

El inmueble forma parte de una finca representativa de principios del siglo XX, caracterizada por una configuración arquitectónica singular, con techos de gran altura, generosas superficies acristaladas y acabados constructivos de calidad alta.

El edificio consta de elementos de comunicación, servicio de portería, vivienda de portería, patios interiores y su distribución es la siguiente:

- En la planta baja se localizan portería, vivienda de portería y los locales comerciales con acceso directo desde la calle.
- En el piso segundo se encuentra el inmueble objeto de tasación, de 600 m², que ocupa toda la planta. Tiene una configuración de oficinas cerradas en hilera, existiendo un total de 15 despachos. También dispone de recepción, aseos y salas de instalaciones.
- Las plantas 1, 3, 4 y 5 están destinadas a uso residencial, y mantienen la configuración original del edificio. Se distribuyen en tres viviendas por planta, todas exteriores, de 200 m² cada una. Esta distribución es la única posible teniendo en cuenta la configuración del edificio.

Ocupación: El inmueble se encuentra desocupado desde finales de 2025, albergando con anterioridad a esa fecha las oficinas de una unidad administrativa de la Administración General del Estado.

Estado de conservación: Su estado de conservación es bueno.

Superficie comprobada: Durante la visita se ejecutaron trabajos de medición de la superficie del inmueble y se pone de manifiesto que es coincidente con la superficie catastral sin partes comunes, esto es, 600 m².

4. DATOS URBANÍSTICOS

El Planeamiento del municipio es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 12 de septiembre de 2012.

El uso cualificado del ámbito en el que se sitúa el inmueble es el residencial con tipología de manzana cerrada. Conforme al PGOU, el uso compatible con el residencial, en planta baja, primera y segunda, es el de oficina.

5. OTROS DATOS

Datos catastrales:

La Ponencia Total de Valores vigente en el municipio es de 2025. De acuerdo con dicha ponencia, el valor de repercusión de suelo del ámbito en el que se localiza el inmueble es de 5.000 €/m² para los usos residencial, comercial y oficinas.

Asimismo, en el mapa de valores del uso residencial que forma parte del Informe Anual del Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU) 2025, el inmueble se encuentra incluido en el ámbito territorial homogéneo de valoración (ATH) n.º 454.

Datos de costes:

Costes de ejecución material de oficina. Se dispone de varias fuentes:

- Revistas especializadas: 1.700 €/m² sobre rasante.
- Colegio Oficial de Arquitectos: 1.600 €/m² sobre rasante.

Costes totales de reforma de configuración, acabados interiores e instalaciones para la transformación de uso incluyendo todos los gastos y beneficios necesarios: 1.200 €/m².



Otros datos observados en mercado:

- Margen de negociación y comercialización: 5%.
- Vida útil estimada para inmuebles de oficina: 75 años.
- Gastos totales del propietario incluyendo posible no ocupación: 20% de la renta bruta.
- Tipo de interés nominal anual de oficinas 5%.
- Tasa de capitalización del suelo: 2/3 tipo resultante de oficinas.
- Inflación anual anterior y prevista 1%.
- Plusvalía anual de los terrenos prevista 1%.
- Precio medio de transmisión de una plaza de garaje en zona Prime: 65.000 €.
- Precio medio de alquiler de una plaza de garaje en zona Prime: 175 €/mes.
- Precio medio de transmisión de un trastero en zona Prime: 12.000 €.

ANEXO II

Nº	Fuente	Objeto	Uso	Precio (€)	S. comprobada total (m2)	Precio (€/m2)	Ubicación	Antigüedad	Calidad	Planta	Configuración espacial	Anejos incluidos en precio	Otros		
1	Notario	Venta	Vivienda	2.700.000	225	12.000	ATH454	Rehabilitado 1997	Alta	4ª exterior	3 habitaciones y 2 baños	NO	Finca con portero		
2	Notario	Venta	Vivienda	3.150.000	282	11.170	ATH454	Rehabilitado 1999	Alta	1º exterior	3 habitaciones y 3 baños	Plaza de garaje	Calefacción central		
3	Notario	Venta	Vivienda	3.951.480	214	18.465	ATH453	Rehabilitado 2005	Alta	7º exterior	4 habitaciones y 2 baños	Plaza de garaje			
4	Notario	Venta	Vivienda	5.412.664	625	8.660	ATH454	CFO 2025	Muy alta	2º exterior	5 habitaciones y 3 baños	2 plazas de garaje	Calificación energética A		
5	Oferta Internet	Venta	Vivienda	1.140.000	245	4.653	ATH450	Rehabilitado 2000	Media-Alta	3º interior	2 habitaciones y 2 baños	NO			
6	Oferta Internet	Venta	Vivienda	1.000.000	230	4.348	ATH454	CFO 1999	Media	3º exterior	4 habitaciones y 2 baños	NO	Se vende la nuda propiedad		
7	Oferta Internet	Venta	Vivienda	3.260.000	270	12.074	ATH454	CFO 2000	Alta	3º exterior	3 habitaciones y 3 baños	Plaza de garaje y trastero	Finca con portero		
8	Oferta Internet	Venta	Vivienda	3.100.000	262	11.832	ATH454	Rehabilitado 2002	Alta	4º exterior	4 habitaciones y 2 baños	NO			
9	Oferta Internet	Venta	Vivienda	720.000	75	9.600	ATH454	Rehabilitado 1996	Media-Alta	Semi sótano	3 habitaciones y 2 baños	Trastero	Ocupada ilegalmente		
10	Oferta Internet	Venta	Vivienda	2.450.000	195	12.564	ATH454	Rehabilitado 2000	Media-Alta	2º exterior	5 habitaciones y 3 baños	NO	Persianas motorizadas		
11	Oferta Internet	Venta	Vivienda	2.380.000	202	11.782	ATH454	Rehabilitado 2001	Media-Alta	1º exterior	4 habitaciones y 2 baños	Trastero			
12	Oferta Internet	Venta	Vivienda	5.000.000	325	15.385	ATH453	Rehabilitado en 1887	Media	5º exterior	3 habitaciones y 2 baños	Plaza de garaje			
13	Notario	Venta	Vivienda	2.460.000	245	10.041	ATH454	Rehabilitado 1996	Media-Alta	2º exterior	3 habitaciones y 3 baños	NO	Parada de metro a unos pasos		
14	Notario	Venta	Vivienda	3.550.000	295	12.034	ATH450	CFO 1965	Media	4ª exterior	2 habitaciones y 2 baños	NO	Hilo musical		
15	Notario	Venta	Vivienda	3.250.000	185	17.568	ATH453	CFO 2024	Media	6ª exterior	4 habitaciones y 2 baños	2 plazas de garaje y trastero	Acceso al garaje mediante montacoches		

Nº	Fuente	Objeto	Uso	Renta bruta mensual (€)	S. comprobada total (m2)	Renta bruta mensual (€/m2)	Ubicación	Antigüedad	Calidad	Planta	Configuración espacial	Anejos incluidos en precio	Otros		
16	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	16.935	483	35,06	ATH 454	CFO 1996	Alta	1º exterior	10 despachos y aseos	4 plazas de garaje	Edificio exclusivo oficinas		
17	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	19.845	567	35,00	ATH 454	CFO 1996	Alta	26º exterior	22 despachos y aseos	NO	Cafetería en PB		
18	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	20.748	780	26,60	ATH 454	CFO 1947	Media-Alta	2º exterior	5 despachos, pool y aseos	NO			
19	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	10.450	550	19,00	ATH 454	CFO 1981	Alta	1º exterior	20 despachos y aseos	NO	Fachada acristalada muro cortina		
20	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	22.050	630	35,00	ATH 454	Rehabilitado 1997	Alta	6º exterior	17 despachos y aseos	NO			
21	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	24.480	680	36,00	ATH 450	CFO 1984	Alta	1º exterior	1 local y dos despachos	1 almacén	Superficies diáfanas		
22	Oferta Internet	Alquiler	Comercial	63.180	1.950	32,40	ATH 454	CFO 1993	Alta	2º exterior	40 despachos y aseos	NO	Tornos acceso PB		
23	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	27.803	815	34,11	ATH 454	Rehabilitado 2013	Media-Alta	4º exterior	19 despachos y aseos	NO			
24	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	22.743	760	29,93	ATH 454	Rehabilitado 1997	Alta	1º exterior	2 despachos, pool y aseos	NO			
25	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	19.180	560	34,25	ATH 454	CFO 1986	Media-Alta	2º exterior	23 despachos y aseos	20 plazas de garaje	Único inmueble de la planta		
26	Oferta Internet	Alquiler	Oficina	20.000	550	36,36	ATH 454	CFO 1997	Muy Alta	2º exterior	15 despachos y aseos	NO	Certificado LEED Platino		