



SEGUNDO EJERCICIO – PARTE B: SUPUESTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

13 de marzo de 2021

Una entidad aseguradora cuenta en su cartera de activos con los siguientes inmuebles que son contiguos y están localizados en primera línea de playa en una ciudad de la costa mediterránea:

- **Inmueble A**, una vivienda ubicada en un bloque de residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- **Inmueble B**, un suelo de 1.370m².

El **inmueble A** ha sido adquirido recientemente por la entidad aseguradora

Dicho inmueble se encuentra actualmente en alquiler, pero no existe mercado representativo de alquileres en la zona.

La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones ha tenido conocimiento de dicha adquisición y ha requerido información al respecto a la entidad aseguradora. Una vez requerida, la entidad aseguradora ha presentado un informe de valoración con fecha del 9 de marzo de 2021 cuya valoración necesita ser comprobada por la citada Dirección General. El informe no presenta ni advertencias ni condicionantes, y fija un valor concreto en euros, habiendo sido firmado el informe por el profesional de la entidad tasadora.

En el informe se indica que el dicho profesional de la entidad tasadora no ha accedido al inmueble e incluye: documentación del seguro de daños decenal, el estatuto de la comunidad de propietarios, copia de la nota simple registral del inmueble con fecha del 13 diciembre de 2020, la certificación catastral descriptiva y gráfica descargada de la Sede Electrónica del Catastro el 23 de octubre de 2020, el último recibo de la renta mensual abonado, además del contrato de arrendamiento y el certificado de la aseguradora donde se indica la superficie arrendada, el destino y estado de ocupación del inmueble, la renta neta mensual, el estado de los pagos vigentes, y los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último medio año.

Posteriormente, no se ha presentado ninguna declaración más por parte de la entidad tasadora de la entidad aseguradora.

Las características del inmueble A son las siguientes:

- Séptima planta de un edificio de 7 plantas +ático.
- 1º línea de playa con vistas al mar.
- Orientación sur.
- Superficie construida de 100 m².
- Primera adquisición del inmueble.
- Certificado Final de Obra del 15 de mayo 2020.



Las muestras de compraventas y ofertas de venta disponibles de la zona son las siguientes:

| | FUENTE | FECHA FUENTE | IMPORTE EN EUROS | SUP. CATASTRO | SUP. EN FUENTE | ANTIGÜEDAD | ORIENTACIÓN | VISTAS Y DISTANCIA A LA PLAYA |
|---|-----------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|------------|-------------|-------------------------------|
| 1 | Escritura | 1 de Marzo 2020 | 300.000 | 103 | 107 | 2 | SUR | VISTAS- PRIMERA LÍNEA |
| 2 | Portal Internet | 1 de Marzo 2021 | 325.000 | 97 | 90 | 15 | ESTE | NO VISTAS- A 30 METROS |
| 3 | Escritura | 1 de Marzo 2020 | 280.000 | 83 | 84 | 7 | NORTE | NO VISTAS- A 60 METROS |
| 4 | Portal Internet | 1 de Marzo 2021 | 350.000 | 93 | 92 | 20 | NORTE | NO VISTAS- A 60 METROS |
| 5 | Escritura | 1 de Marzo 2021 | 274.000 | 75 | 73 | 13 | SUR | VISTAS- A 30 METROS |
| 6 | Escritura | 1 de Marzo 2021 | 150.000 | 132 | 129 | 45 | NORTE | NO VISTAS- A 60 METROS |
| 7 | Portal Internet | 1 de Marzo 2021 | 276.000 | 74 | 77 | 25 | SUR | VISTAS- PRIMERA LÍNEA |
| 8 | Escritura | 1 de Marzo 2020 | 330.000 | 121 | 113 | 9 | SUR | VISTAS- PRIMERA LÍNEA |

Todas ellas presentan condiciones similares de calidad, localización, uso, tipología y estado de conservación.

Estimaciones de mercado para la zona:

- De la evolución del mercado, desde marzo de 2020, se observa un incremento anual del 1% en los precios de compraventa de viviendas del municipio.
- Los márgenes de negociación y comercialización en la zona son del 5%.
- La zona está principalmente destinada a segundas residencias.

Datos urbanísticos de la zona donde se encuentran los inmuebles "A" y "B":

- Zona de ordenación urbanística Residencial Plurifamiliar II
- Uso permitido: residencial plurifamiliar
- Fondo máximo edificable 13m.
- Costes totales de la construcción estimados para la zona 960€/m²
- Costes de urbanización: 50€/m²



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

- Porcentaje de cesión con destino a patrimonio público del suelo 12% del aprovechamiento sobre rasante.
- Última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años: 0,321%
- El solar "inmueble B" tiene pendiente el levantamiento de cargas.

Por favor, conteste a las siguientes preguntas:

- a) Indique y justifique si hay algún error en el informe presentado por la entidad tasadora. Se deberá hacer especial referencia a los artículos y legislación vigente. En la hoja de respuestas se consignará SI/NO.**
- b) ¿Puede ser utilizado el valor del inmueble "A" contenido en el informe de valoración para conocer el valor del activo de la aseguradora? Por favor justifique la respuesta de manera motivada. En la hoja de respuestas se consignará SI/NO.**
- c) Determine el valor del inmueble "A". Se deberá motivar el método de valoración empleado, los testigos utilizados, así como cualquier criterio de homogeneización. En la hoja de respuestas se consignará el valor en euros.**
- d) Si el inmueble "A" a valorar se hubiera encontrado en situación de fuera de ordenación, ¿Debería dicha circunstancia haberse incluido en el informe presentado por el tasador a la entidad aseguradora o bien carece de trascendencia a los efectos planteados? Justifique la respuesta de manera motivada. En la hoja de respuesta se consignará SI/NO.**
- e) El inmueble denominado "B" es un suelo incluido en suelo urbanizado. Este inmueble va ser incluido en un plan especial de reforma interior, con el objeto de adecuar la trama urbana de la zona a la normativa recogida en el apartado b del artículo 30 de la Ley 22/1998, de Costas; de modo que la edificabilidad inicialmente atribuida a dicho suelo es de 2,4m²/m² y se reducirá a través del plan especial de reforma interior a 1,5m²/m². Determinar el valor que constará en el expediente expropiatorio a favor de la aseguradora para este inmueble "B", si el expediente de justiprecio se iniciase el 13 de marzo de 2021, y sin tener en cuenta el cálculo de las indemnizaciones recogidas en los artículos 38 y 39 del RDL 7/15, que en su caso pudieran corresponder.**

Se valorará la referencia a los artículos y normativa utilizados.



HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio.

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los datos resumen del ejercicio que se solicitan a continuación. No procederá explicación complementaria alguna, ya que esta deberá incluirse en el desarrollo del ejercicio.

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

| PREGUNTA | RESPUESTA | |
|-----------------|--|--|
| <u>A</u> | SI/NO | |
| <u>B</u> | SI/NO | |
| <u>C</u> | VALOR DEL INMUEBLE A, EN EUROS | |
| <u>D</u> | SI/NO | |
| <u>E</u> | VALOR DEL INMUEBLE B A EFECTOS EXPROPIATORIOS, EN EUROS | |