



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

1 de marzo de 2025

En una ciudad española, capital de provincia, se analiza la situación inmobiliaria de la Administración General del Estado, con el fin de desarrollar actuaciones de coordinación y optimización de los edificios administrativos en el municipio.

Los informes técnicos y tasaciones correspondientes se realizan por parte de los técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda.

Los inmuebles que son objeto de análisis son los siguientes:

Para el supuesto de gestión patrimonial:

- **Inmueble 1:** solar vacante; propiedad de una sociedad pública mercantil.
- **Inmueble 2:** oficina en uso; patrimonio de la AGE.
- **Inmueble 3:** oficina en uso; patrimonio de la AGE.
- **Inmueble 4:** oficina en uso; en régimen de arrendamiento.
- **Inmueble 5:** local vacío; patrimonio de la AGE.

Para el supuesto de valoración inmobiliaria:

- **Inmueble 6:** oficina vacía; patrimonio de la AGE.



VALORACIÓN INMOBILIARIA

La Delegación de Economía y Hacienda en la localidad ha iniciado la tramitación de un expediente patrimonial de enajenación del **Inmueble 6**, mediante subasta pública.

Con objeto de determinar el tipo de la subasta, se solicita tasación del inmueble a los servicios técnico-facultativos en ese ámbito territorial.

El **Inmueble 6** es una oficina actualmente vacía, tras el traslado hace cuatro años de la unidad administrativa que lo venía ocupando.

Se trata de un bien de titularidad de la Administración General del Estado, y de naturaleza patrimonial, que se localiza en un edificio representativo en una zona Prime de la ciudad.

Para su tasación, el técnico facultativo del servicio territorial efectúa visita al inmueble, consulta los datos disponibles sobre el mismo y realiza un estudio del mercado, emitiendo el correspondiente informe de valoración en base a la información contenida en los **Anexos I y II**.

A efectos de esta tasación, se considera que el mayor y mejor uso del **Inmueble 6** es el terciario-oficinas, siendo esa la hipótesis de cálculo del valor.

Por último, previamente a la aprobación de la tasación por la Dirección General del Patrimonio del Estado -durante la revisión del informe de valoración por parte de los servicios centrales del Ministerio de Hacienda- se detecta una equivocación en la calificación urbanística contemplada en el informe emitido.

En concreto, es errónea la calificación de uso terciario-oficinas, compatible con residencial, que se ha tenido en cuenta en la valoración.

La calificación que realmente asigna el planeamiento al **Inmueble 6** es la siguiente:
Uso urbanístico: Administración Pública (Oficinas de la Administración).

Para este uso, no existe en el municipio un mercado de inmuebles comparables.



SE PIDE:

1. Determine el valor del **Inmueble 6** que constará en el informe de tasación del técnico facultativo del servicio territorial, realizado en base a la información contenida en los Anexos I y II.

Deberá indicarse el método de valoración empleado, motivando todas las decisiones adoptadas.

2. Respecto al error detectado en la calificación urbanística durante la revisión del informe de valoración por parte de los servicios centrales del Ministerio de Hacienda:

A la vista de las nuevas circunstancias expuestas, ¿debe aprobarse la tasación realizada en el apartado anterior?

Redacte un borrador de informe técnico justificando su respuesta; y, en su caso, planteando la metodología y criterios que se consideren más adecuados para obtener el valor del **Inmueble 6** de acuerdo con la calificación que realmente le asigna el planeamiento.

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

La extensión no superará las 300 palabras.

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS

Anexo I: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN

Anexo II: DATOS DE MERCADO



ANEXO I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN

• Inmueble 6

1. CATASTRAL

- Referencia catastral: 1234567 VK34567 0004 RQ
- Superficie construida privativa: 900 m²
- Calidad constructiva: Alta
- Fecha de construcción: 1945 con rehabilitación integral en 1990
- Sup. construida total de elementos comunes del edificio en el que se ubica el Inmueble 6:
 - 500 m², que se corresponde con vestíbulos de acceso en planta baja y núcleos verticales de comunicación (ascensores y escaleras).
 - 125 m², que se corresponde con la portería en planta baja.

El porcentaje de participación en los elementos comunes del edificio consignado en Catastro coincide con la cuota de participación que consta en el Registro de la Propiedad.

2. DESCRIPCIÓN REGISTRAL

- Registro de la Propiedad nº3, Finca Nº: 33.025, C.R.U.: 55025000269822
- Superficie útil: Setecientos ochenta metros cuadrados
- Cuota en el condominio: Dieciséis enteros por ciento (16%)
- Titularidad: PATRIMONIO DEL ESTADO, la totalidad del PLENO DOMINIO

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA

- Fecha de la visita: 15 de enero de 2025
- Descripción: El inmueble se sitúa en la primera planta del edificio localizado en calle Canalejas número 5, con fachadas a esta vía y a la Avenida Rosalía de Castro.

Se trata de una finca señorial construida en 1945 cuya arquitectura es representativa del barrio en el que se encuentra, con techos altos, grandes ventanales y materiales constructivos de alta calidad. La configuración original del edificio es de 3 inmuebles por planta.

En el piso primero se encuentra el inmueble objeto de tasación, que ocupa toda la planta. Tiene una configuración de oficinas cerradas en hilera, existiendo un total de 20 despachos. El estado de conservación del inmueble es normal.

- Superficie comprobada: Durante la visita se ejecutaron trabajos de medición de la superficie privativa del inmueble y se pone de manifiesto que es coincidente con la superficie catastral sin partes comunes, esto es, 900 m².

4. DATOS URBANÍSTICOS

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 terciario-oficinas es compatible con el residencial.



ANEXO II. DATOS DE MERCADO

Datos catastrales

El municipio cuenta con una ponencia total de valores aprobada en 2024.

Según la citada ponencia, el valor de repercusión del suelo en la zona Prime donde se ubica el inmueble es de 5.000 euros/m² para los usos residencial, comercial y oficinas.

Datos observados en mercado

- Margen de negociación y comercialización: 10%.
- 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 considerado: 5%.
- Inflación anual anterior y prevista: 1%.
- Plusvalía anual prevista: 1%.

- Precio medio de transmisión de una plaza de garaje en zona Prime: 70.000 €.
- Precio medio de alquiler de una plaza de garaje en zona Prime: 175 €/mes.
- Precio medio de transmisión de una plaza de garaje en zona Periferia: 40.000 €.
- Precio medio de alquiler de una plaza de garaje en zona Periferia: 100 €/mes.

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

TESTIGOS DISPONIBLES

Nº	Fuente	Objeto	Uso	Precio venta/ renta bruta mensual (€)	S. total (m²)	Zona	Estado de Conservación	Calidad	Planta	Configuración espacial	Anejos incluidos	Observaciones
1	Notario	Venta	V	4.850.000	339	Prime	Rehabilitado 2023	Alta	2	3 habitaciones y 2 baños		Colindante al edificio del inmueble 6
2	Oferta	Venta	O	6.216.000	831	Prime	Rehabilitado 1987	Alta	1	5 despachos y zona pool		Patio ajardinado cubierto
3	Notario	Venta	O	4.250.000	968	Periferia	CFO 1985	Alta	1	20 despachos	2 plazas de garaje	Fachada acristalada muro cortina
4	Notario	Venta	O	5.550.000	723	Prime	Rehabilitado 1993	Media- Alta	2	17 despachos	10 plazas de garaje	
5	Oferta	Venta	O	11.655.000	1.975	Prime	CFO 1993	Alta	2	40 despachos		Todas fachadas a patio de manzana
6	Oferta	Venta	V	2.850.000	300	Periferia	CFO 1940	Alta	2	4 habitaciones y 2 baños		Arrendamiento en vigor desde 9/5/1983
7	Notario	Venta	O	9.500.000	1.290	Prime	Rehabilitado 2003	Alta	4	40 despachos		Todas fachadas exteriores
8	Notario	Venta	O	8.900.000	1.244	Prime	Rehabilitado 2024	Muy alta	15	3 despachos y zona pool		Certificado LEED platino
9	Notario	Venta	O	8.000.000	1.235	Prime	Rehabilitado 1994	Alta	6	2 despachos y zona pool		Finca con portero
10	Notario	Venta	O	8.100.000	1.144	Prime	CFO 1950	Media- Alta	4	19 despachos		
11	Notario	Venta	O	4.710.000	772	Prime	Rehabilitado 1983	Media- Alta	1	23 despachos	3 plazas de garaje	Único inmueble de la planta
12	Oferta	Venta	O	6.105.000	950	Prime	CFO 1982	Alta	1	12 despachos		
13	Oferta	Alquiler	O	35.305	917	Prime	Rehabilitado 1997	Alta	5	22 despachos		Cafetería en PB
14	Oferta	Alquiler	O	42.579	1.245	Prime	CFO 1981	Media- Alta	2	5 despachos y zona pool		Tornos acceso PB
15	Oferta	Alquiler	O	33.457	790	Prime	Rehabilitado 1995	Alta	6	17 despachos		
16	Oferta	Alquiler	O	37.074	1.115	Prime	Rehabilitado 1997	Alta	1	2 despachos y zona pool		Restaurante en planta 5
17	Oferta	Alquiler	O	33.236	944	Prime	Rehabilitado 1989	Media- Alta	1	23 despachos	20 plazas de garaje	Único inmueble de la planta
18	Oferta	Alquiler	O	32.223	853	Prime	CFO 1993	Alta	1	10 despachos	5 plazas de garaje	Edificio exclusivo de oficinas

Uso V: Vivienda Uso O: Oficina CFO: Certificado final de obra