



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE DICTAMEN PERICIAL

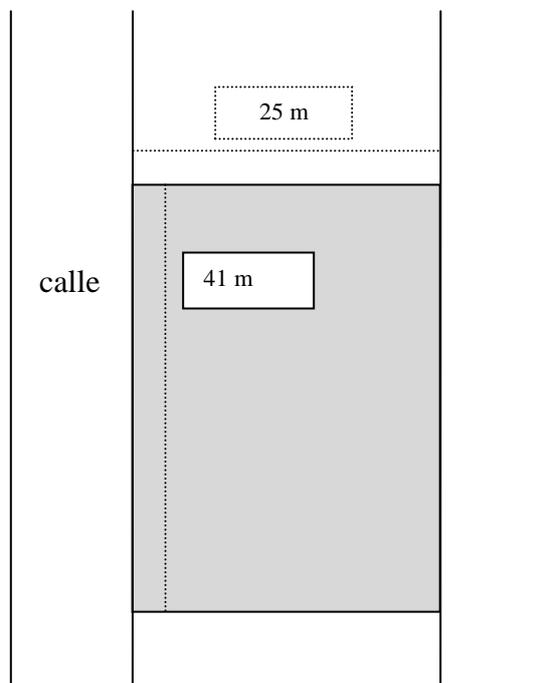
La Agencia Estatal de Administración Tributaria inicia, en diciembre de 2017, un procedimiento de comprobación de valores sobre la compraventa de un solar realizada en diciembre de 2016 y, a tal efecto, solicita al perito una valoración del bien transmitido.

Características del inmueble:

Solar edificable, de forma rectangular, de 25m x 41m, abierto a sendas calles en sus dos lados mayores.

Su edificabilidad es la resultante de las siguientes condiciones de parcela, sin superar en ningún caso los 4 m²/m²

- nº máximo de plantas SR: Baja + 8
- retranqueo mínimo: 5m sobre cada lado
- planta Baja: exclusivamente portal y servicios comunes
- uso: residencial en plantas 1 a 8 y admisible oficinas en plantas 1 y 2
- edificabilidad BR: totalidad de la parcela, sin límite de plantas.
- dotación mínima de plazas garaje: 2 por vivienda y 1 por cada 40 m², o fracción, de oficinas
- superficie necesaria, con comunes, por plaza de garaje: 32 m² BR



**Información de mercado:**

- el producto óptimo para la venta, en la fecha de valoración, son pisos u oficinas de calidad alta, de 120 m² de superficie construida incluidos comunes.
- el precio estimado de venta de viviendas se debe obtener de las muestras dadas, que son pisos de calidad alta, de los que se aportan datos de escritura u oferta (fuente, fecha, superficie e importe) y datos añadidos por el perito (fecha de construcción, superficie en Catastro, valor mínimo de referencia de la comunidad autónoma a efectos de ITP y proximidad al solar)

MUESTRA	FUENTE	FECHA	SUP EN FUENTE	IMPORTE	FECHA CONSTRUC	SUP EN CATAST	VALOR MÍN ITP	ZONA
1	escritura	jun-16	130	385.000,00	dic-14	126	308.700,00	
2	escritura	dic-17	120	355.000,00	dic-15	120	300.000,00	alejada
3	escritura	dic-16	121	290.400,00	dic-08	121	290.400,00	
4	escritura	jun-17	120	350.000,00	dic-09	120	288.000,00	
5	escritura	jun-16	135	358.000,00	dic-15	130	325.000,00	
6	escritura	dic-15	140	352.000,00	jun-15	134	335.000,00	alejada
7	escritura	dic-16	120	300.000,00	dic-15	120	300.000,00	
8	escritura	dic-17	125	383.000,00	jun-14	118	289.100,00	
9	oferta internet	dic-17	140	460.000,00	dic-14	125	306.250,00	alejada
10	oferta internet	dic-17	135	450.000,00	dic-15	125	312.500,00	

- la evolución del mercado, durante todo el periodo de las muestras, es un incremento de precios del 6% anual.
- el precio estimado de venta de oficinas, a la fecha interesada, es de 2.500 euros/m² construido con comunes.
- el precio estimado de venta de cada plaza de garaje, a la fecha interesada, es de 22.000 euros.
- los costes de ejecución material de la construcción estimados son: 650 euros/m² para residencial; 500 euros/m² para oficinas; 350 euros/m² para BR garajes. Se estiman como gastos y beneficios del constructor el 19% del cem. Los gastos de construcción del promotor se estiman en el 16% del cem.
- los costes de promoción se estiman en un 15% del valor en venta del producto.
- como beneficios del promotor pueden emplearse los mínimos establecidos en la ECO 805/2003, según los tipos de inmueble.

Datos de Catastro sobre la parcela:MBC1=700€/m²R15 de 2016=1176€/m²



Se pide determinar el valor del inmueble, razonando:

- las normativas consideradas en la valoración, señalando si su aplicación es preceptiva. En particular la legislación del suelo (RDL 7/2015 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo) y la Orden ECO 805/2003.
- la metodología empleada.
- los criterios de selección, ajuste y ponderación de las muestras.
- la edificación a promover según la hipótesis empleada de mayor y mejor uso.
- El contraste del valor obtenido con el que resultaría aplicando la expresión de la Norma 16 del RD 1020/1993. Razone el motivo de la diferencia entre ambos.
- La diferencia del valor obtenido con el deducible de la zona de valor catastral.
- Descripción sucinta de las modificaciones que realizaría en la valoración, sin efectuar nuevos cálculos, en los siguientes supuestos, señalando en cada caso de qué información necesitaría disponer:
 - si, en la fecha de valoración, están pendientes parte de las obras de urbanización y el plazo previsible de inicio de la edificación es de tres años.
 - si existiera un edificio en estado de ruina en el terreno.
 - si existiera un derecho de superficie sobre el terreno.
 - si no dispusiera de muestras de venta sino de alquiler de viviendas.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Valor del suelo	
Precio estimado de venta de viviendas	
Metodología empleada	
Superficie construida vivienda	
Superficie construida de oficinas, en su caso	
Superficie total destinada a garaje	