



## SEGUNDO EJERCICIO

### SUPUESTO DE VALORACIÓN ADMINISTRATIVA

16 de septiembre de 2023

A finales del año 2021, culminó una operación de optimización inmobiliaria en una ciudad de la meseta norte de España, con una población cercana a los 150.000 habitantes, en virtud de la cual se reubicaron varias unidades administrativas que prestaban servicios en sedes dispersas en un único edificio de usos múltiples de la Administración General del Estado.

Esta operación supuso el traslado de un servicio estatal de atención al público y de registro de documentación en un barrio periférico de la ciudad, eminentemente residencial, que, debido al impulso de la Administración electrónica, apenas recibía ya afluencia del público.

En consecuencia, el edificio, de una sola planta, en el que se prestaba exclusivamente ese servicio quedó vacante.

Una vez estudiado el destino del mismo, la Dirección General del Patrimonio del Estado no lo considera de interés para ningún servicio de la Administración General del Estado, por lo que se plantea su enajenación.

En la última modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el inmueble fue calificado como dotacional, lo que limita las posibilidades de uso del bien y, por tanto, el posible interés de inversores o usuarios privados, estimando muy probable que un procedimiento de enajenación mediante subasta o concurso resulte desierto.

Por ello, en virtud del artículo 137.4 a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se plantea la adjudicación directa a los órganos de otras Administraciones públicas del ámbito donde se ubica el bien.

En este sentido, el Ayuntamiento del municipio se encuentra involucrado en un plan para la mejora de sus servicios públicos y su acercamiento a la ciudadanía; y manifiesta la idoneidad del bien para destinarlo a un uso administrativo y social y su voluntad de adquirirlo, solicitando que se lleven a cabo las actuaciones necesarias para su tasación y la incoación del correspondiente procedimiento de enajenación.

En consecuencia, tras cursar visita al inmueble y consultar los antecedentes y datos del mismo, los servicios técnicos de Patrimonio del Estado realizan un estudio del inmueble y del mercado. Las características del inmueble y sus datos urbanísticos se adjuntan como Anexo 1. Los datos de ofertas publicadas en portales inmobiliarios, así como de transacciones inmobiliarias disponibles para la zona y las conclusiones extraídas del estudio del mercado se adjuntan en el Anexo 2.



## SE PIDE:

---

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

- 1.1. Método de valoración adoptado.
- 1.2. Valor del suelo del inmueble objeto de enajenación.
- 1.3. Valor de la construcción del inmueble objeto de enajenación.
- 1.4. Valor que constará en el informe de tasación solicitado.

Justifique sus respuestas y motive las decisiones adoptadas.

2. Una vez emitida y aprobada la valoración solicitada, se da traslado al Ayuntamiento del valor determinado por el opositor, como precio de enajenación propuesto. El Ayuntamiento, no estando conforme con el mismo, presenta el escrito de alegaciones que se adjunta como Anexo 3.

Respecto a estas alegaciones presentadas por el Ayuntamiento a la valoración anterior, conteste las siguientes cuestiones:

- 2.1. ¿Considera justificadas las mismas?
- 2.2. A la vista de los datos el inmueble con los que se cuenta y las justificaciones, decisiones y cálculos con las que ha respondido con anterioridad, redacte un borrador de informe técnico en el que se den respuestas razonadas a estas alegaciones.



## **DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS:**

---

**Anexo 1: DESCRIPCIÓN Y DATOS URBANÍSTICOS DEL INMUEBLE.**

**Anexo 2: DATOS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

**Anexo 3: ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL AYUNTAMIENTO.**



## **ANEXO 1. DESCRIPCIÓN Y DATOS URBANÍSTICOS DEL INMUEBLE**

Tras cursar visita al inmueble y consultar los antecedentes y datos del mismo, se extrae que sus principales características del son las siguientes:

- Ubicación: Barrio periférico
- Propiedad: 100%, únicamente patrimonio de la Administración General del Estado
- Calificación: Dotacional. Uso: Servicios de la Administración pública, exclusivo de oficina
- Orientación: Norte
- Tipología: Entre medianeras
- Planta: Única
- Superficie de suelo: 200 m<sup>2</sup>
- Superficie construida: 200 m<sup>2</sup>
- Año de la construcción: 1950
- Año de rehabilitación: 1999 – Rehabilitación integral
- Estado de conservación: Normal

Datos urbanísticos de la zona en la que se ubica el inmueble:

- Clasificación: Suelo urbano
- Ordenanza de aplicación: Ensanche moderno
- Uso característico de la zona: Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Edificabilidad del ámbito: 1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Otros datos con los que se cuenta para la tasación del inmueble:

- Costes de ejecución material de vivienda unifamiliar: 900 €/m<sup>2</sup> sobre rasante (para una vivienda adosada de calidad media y superficie construida cercana a 100 m<sup>2</sup>).
- Costes de ejecución material de oficina: se dispone de varias fuentes:
  - o Revistas especializadas: 1.300 €/m<sup>2</sup> sobre rasante.
  - o Colegio Oficial de Arquitectos: 1.100 €/m<sup>2</sup> sobre rasante.
- Gastos generales y beneficio industrial del constructor: 19% sobre el coste de ejecución material.
- Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial: 1,40.
- Gastos necesarios (sin incluir beneficio del promotor ni gastos financieros ni de comercialización): 12% sobre el valor del suelo + valor de la construcción.
- Datos catastrales: El municipio cuenta con una Ponencia de valores cuyo año de efectos es 2011. De los datos extraídos de la base de datos catastral para el año 2023 se desprende que la media de los valores catastrales, respecto de los valores de mercado de los inmuebles, se sitúa en el entorno del 57% de estos últimos.
- Vida útil estimada para inmuebles de oficina: 75 años.



## **ANEXO 2. DATOS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

<b>nº Test.</b>	<b>Fuente</b>	<b>Fecha de oferta / transacc.</b>	<b>Uso</b>	<b>Precio de oferta / venta</b>	<b>Superficie comprobada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fecha constr.</b>	<b>Estado de conservación</b>	<b>Calidad constructiva</b>
1	Notario	2019	Unifamiliar adosada	290.000 €	122	2010	Normal	Media
2	Notario	2022	Unifamiliar pareada	510.000 €	170	2021	Normal	Media-alta
3	Notario	2021	Unifamiliar pareada	500.000 €	170	2021	Normal	Media-alta
4	Oferta	2023	Unifamiliar adosada	590.000 €	180	2022	Obra nueva	Alta
5	Notario	2023	Unifamiliar pareada	285.000 €	135	2000	Regular	Media
6	Notario	2022	Oficina en edificio de uso mixto	221.000 €	99	1989	Reformado (media)	Media
7	Oferta	2023	Unifamiliar pareada	640.000 €	229	2008	Normal	Media
8	Oferta	2022	Unifamiliar adosada	480.000 €	145	2023	Obra nueva	Alta
9	Oferta	2022	Unifamiliar aislada	650.000 €	118	2022	Obra nueva	Alta
10	Oferta	2021	Unifamiliar pareada	600.000 €	229	2008	Normal	Media
11	Notario	2021	Vivienda adosada	250.000 €	120	2001	Normal	Media
12	Oferta	2021	Oficina exclusivo	380.000 €	168	2001	Normal	Media

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

- La tendencia de precios del mercado de la vivienda es al alza, observándose un incremento del precio de oferta medio del 2,5% respecto a los datos del año anterior. Del mismo modo, se observa que existe un incremento medio del precio de la oferta del 3,1% respecto de los dos años anteriores.
- Coeficiente que relaciona el valor del suelo dotacional con el residencial: 0,75.



### **ANEXO 3. ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL AYUNTAMIENTO**

AYUNTAMIENTO DE [REDACTED]

EREF: DGPE\_ Propuesta de enajenación inmueble 047772023

SREF: Alegaciones\_DGPE\_Propuesta enajenación inmueble 047772023

FECHA: 15/09/2023

Con fecha de 5 de marzo de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento la propuesta de enajenación presentada por la Dirección General del Patrimonio del Estado del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en relación con el inmueble cuya ubicación se encuentra en C/ [REDACTED] de este municipio.

Una vez estudiada la tasación remitida, desde la Concejalía de Urbanismo e Infraestructuras de este municipio se estima que el valor determinado por los servicios técnicos del Estado es muy superior al valor de mercado del bien inmueble.

Todo ello en base a las siguientes

#### **ALEGACIONES:**

Primero. - Una vez consultado el valor catastral del mencionado inmueble a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro se determina que el valor catastral del inmueble es de 195.000 €, cantidad significativamente inferior a la tasación del bien por el Estado.

Segundo. - Asimismo, a efectos comparativos, con fecha de 2 de julio de 2020 este Ayuntamiento adquirió un inmueble en este municipio cuyas características son:

- Ubicación: Casco Histórico
- Propiedad: División Horizontal
- Calificación: Residencial, admisible terciario. Uso: Mixto; residencial- oficina
- Orientación: Este
- Tipología: En manzana cerrada
- Planta: Primera
- Superficie construida de 200 m<sup>2</sup>
- Año de la construcción: 1948
- Año de Rehabilitación: Sin rehabilitar
- Estado de conservación: Regular



Datos urbanísticos de la zona en la que se ubica el inmueble:

- Clasificación: Suelo urbano
- Ordenanza de aplicación: Casco Histórico II
- Uso característico de la zona: Residencial colectivo
- Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

A la vista de los datos expuestos, por parte de este Ayuntamiento, se considera que el inmueble adquirido es de similares características al inmueble cuya adquisición se propone. Si bien, el valor de adquisición de dicho inmueble fue de 218.000 €, inferior al determinado por la Administración General del Estado.

Tercero. - A más abundamiento, este Ayuntamiento ha solicitado otra opinión de valor a un buen tasador que trabaja habitualmente para entidades financieras de esta localidad.

El resultado de su estudio es que el valor del bien cuya enajenación se plantea puede ser incluso inferior al precio por el que el Ayuntamiento adquirió el inmueble similar en 2020, recomendándose que el precio no supere ahora los 200.000 €.

El cuadro resumen del informe aportado por este tasador es el siguiente:

Fecha de emisión del informe	4 de septiembre de 2023
Normativa aplicada	Orden ECO/805/2003
Método de valoración utilizado	Método residual estático
Hipótesis utilizada para la estimación de valor	Solar urbano vacante. Uso dotacional (actual administrativo-oficinas)
Superficie techo	200 m <sup>2</sup>
Valor en venta del producto inmobiliario característico	2.100 €/ m <sup>2</sup>
Coste total de la construcción a promover	550 €/ m <sup>2</sup>
<b>ESTIMACIÓN DE VALOR</b>	<b>&lt; 200.000 €</b>

*Nota del técnico: he considerado los porcentajes de beneficios y gastos habituales en el mercado. No he considerado gastos de financiación.*



Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento considera que la valoración del inmueble presentada por la Administración General del Estado, y por tanto el precio de enajenación, excede el valor real del bien inmueble tal como se puede desprender de los datos expuestos en los puntos Primero a Tercero de las presentes Alegaciones.

Con todo ello se pone de manifiesto, como condición imprescindible para continuar con la transacción inmobiliaria, que dicho valor sea objeto de revisión por parte de los servicios técnicos del Estado.

En [REDACTED], a 15 de septiembre de 2023.

El Alcalde.