



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACIÓN ADMINISTRATIVA

5 de marzo de 2022

El balance de cuentas de la Sociedad Mercantil Estatal EDIADSA, publicado en el cuarto trimestre del año 2020, arrojó una situación altamente desfavorable para la entidad. A consecuencia de ello, su Consejo de Administración acordó encargar la elaboración de un informe externo de auditoría de cara a obtener ciertas recomendaciones que le permitiesen sanear su situación financiera.

Entre las propuestas planteadas por la empresa auditora se contemplaba el desarrollo de un plan de desinversión de activos no estratégicos de la mencionada Sociedad Mercantil Estatal.

En este sentido, EDIADSA es propietaria de varios inmuebles distribuidos en todo el país.

Tras realizar un análisis de sus activos, en el segundo semestre de 2021 la Sociedad Mercantil Estatal comenzó a realizar las operaciones necesarias para la enajenación de algunos de sus bienes.

En concreto dentro de su cartera de activos, EDIADSA cuenta con la plena propiedad de dos inmuebles situados en una ciudad del norte de España, con un censo de población próximo a los 400.000 habitantes, de dinámica inmobiliaria media para uso vivienda y para uso oficinas.

A continuación, se detallan las dos transacciones inmobiliarias que se están llevando a cabo para la enajenación de estos activos:

- A: oficina.
- B: suelo industrial.



TRANSACCIÓN INMOBILIARIA A

Se trata de la posible enajenación de una oficina ubicada en la tercera planta de un edificio de cinco alturas. Hasta su enajenación la oficina ha estado destinada a arrendamiento a particulares, habiendo finalizado el último contrato de alquiler en noviembre de 2021.

Tras el correspondiente procedimiento iniciado por EDIADSA, en el mes de enero de 2022 se adjudicó la enajenación del inmueble a un posible comprador.

El comprador, por su parte, ha encargado una tasación del inmueble con el objeto de presentarla a una entidad de crédito que deberá dotarle de la liquidez necesaria para la adquisición.

Los datos con los que cuenta la entidad de tasación para la valoración del inmueble son:

Características del inmueble:

- Uso: oficina
- Planta 3 en un edificio de 5 alturas de uso mixto vivienda-oficina con accesos diferenciados para ambos usos.
- Superficie:
 - comprobada por el tasador: 160 m² útiles. Se considera un coeficiente de transformación a superficie construida de 1,15.
 - catastral: 180 m² construidos
 - extraída de nota simple registral: 173 m² construidos.
- Ubicación: céntrica, zona de Ordenación Urbanística Ensanche I.
- Año de la construcción: 1999.
- Estado de conservación: Reformado.

Datos de mercado:

- La evolución del mercado de oficinas en el último año marca una tendencia de precios decreciente del 2% debido al decremento de la demanda de oficinas. Dicha tendencia decreciente se ve motivada por la situación socioeconómica consecuencia de la Covid19.
- Debido a la prolongación en el tiempo de la situación generada por la Covid 19, de sus efectos, y de la implantación del teletrabajo se prevé que los valores de mercado del uso oficinas sufran reducciones significativas al menos durante los próximos 3 años.
- Los márgenes de comercialización para uso oficina se encuentran en el 4%.
- Transacciones inmobiliarias disponibles para la zona: **se adjunta información en Anexo I.**



TRANSACCIÓN INMOBILIARIA B

En la misma ciudad española se encuentra otro inmueble propiedad de EDIADSA, que ha sido incluido en el plan de desinversión de activos al no tener carácter estratégico para los fines de esa sociedad.

Se trata de un suelo de 265.000 m² que alberga una antigua fábrica textil, y sobre el que existen cuatro edificaciones cuyas superficies construidas son las siguientes:

Administración y servicios generales	8.000 m ²
Línea de producción 1	28.000 m ²
Línea de producción 2	35.500 m ²
Almacenamiento y tratamiento de residuos	15.500 m ²
TOTAL	87.000 m ²

Estas instalaciones se encuentran en desuso desde hace más de 15 años, ya que en 2004 cesó la actividad industrial que allí se desarrollaba.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el municipio en 2010 clasificó el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado; y, con el objetivo de regenerar y modernizar la zona, delimitó ese sector como Unidad de Ejecución UE 07.02.

EDIADSA es el propietario único de la totalidad de esa Unidad de Ejecución, y ha iniciado las gestiones urbanísticas correspondientes para la demolición de las construcciones existentes y la reordenación de la parcela. En concreto, se han llevado a cabo los siguientes trámites:

- Estudio de Detalle de la UE 07.02 aprobado definitivamente y publicado en el BOP en junio de 2017.
- Proyecto de Reparcelación, que obtuvo aprobación inicial, pero que está a la espera de aprobación definitiva.

Debido a la complejidad para determinar el valor de mercado del inmueble, al tratarse de un suelo urbano no consolidado con gestión urbanística pendiente, EDIADSA encargó en octubre de 2021 informes de valoración a tres tasadores distintos.

Dada la disparidad de criterios y resultados contemplados en las tres tasaciones, los informes de valoración son remitidos a los servicios técnicos de la Dirección General del Patrimonio del Estado para su estudio y revisión, previa consulta urbanística correspondiente.

Se adjunta en Anexo II: características y condiciones urbanísticas del inmueble; información resumida sobre costes, plazos, y mercado inmobiliario; y resumen ejecutivo de los tres informes de valoración ordenados de menor a mayor valor de tasación.



SE PIDE:

Respecto a la TRANSACCIÓN INMOBILIARIA A:

A.1. ¿Existe normativa de aplicación obligatoria para el cálculo del valor del inmueble descrito o se trata de una valoración libre? Justifique la respuesta.

A.2. Indique la superficie del inmueble objeto de valoración que debe ser tenida en cuenta en la tasación. Justifique la respuesta.

A.3. Determine el valor que constará en el informe de tasación elaborado por la entidad tasadora a partir de los datos aportados. Justifique la respuesta.

A.4. A la vista de los datos utilizados por la entidad de tasación para la elaboración del informe, ¿deberá contener dicho informe algún tipo de advertencia específica? ¿Cuál? Justifique la respuesta.

A.5. ¿Cuál sería el valor de tasación del inmueble si, además del valor calculado en el apartado A.3, se dispusiera de los valores señalados a continuación?

Valor por actualización: **325.700,50 €**

Valor de reemplazamiento neto: **354.876,20 €**

Respecto a la TRANSACCIÓN INMOBILIARIA B:

B.1. A la vista de las características del inmueble y de la documentación facilitada en el Anexo II y atendiendo el principio de mayor y mejor uso, seleccione cuál es la tasación que contempla la metodología y valores más razonables. Además, redacte un borrador de informe técnico en el que se recojan los motivos de esta selección, cuya extensión aproximada no superará las 300 palabras.

NOTA: Para la contestación a la pregunta B.1 no es preciso calcular el valor del inmueble.



HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio.

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los resultados resumen que se solicitan a continuación. No procederá explicación complementaria alguna, ya que ésta deberá incluirse en el desarrollo del ejercicio. El opositor **se limitará a leer estrictamente el contenido del presente cuadro.**

Respecto a la TRANSACCIÓN INMOBILIARIA A:

A.1. Para el cálculo del valor del inmueble (marque con una X la que proceda):

Existe normativa de aplicación obligatoria	
Se trata de una valoración libre	

A.2. Superficie del inmueble que debe ser tenida en cuenta en la tasación:

A.3. Valor del inmueble a partir de los datos aportados:

A.4. ¿Deberá contener el informe de tasación algún tipo de advertencia específica? (marque con una X la que proceda):

SÍ	
NO	

A.5. Valor de tasación del inmueble si, además del valor calculado en el apartado A.3, se dispusiera del valor por actualización y del valor de reemplazamiento neto:

Respecto a la TRANSACCIÓN INMOBILIARIA B:

B.1. Tasación seleccionada por considerarse que contempla la metodología y valores más razonables (marque con una X la que proceda):

INFORME DE VALORACIÓN: 1	
INFORME DE VALORACIÓN: 2	
INFORME DE VALORACIÓN: 3	



ANEXO I. TRANSACCIÓN INMOBILIARIA A

DATOS DE MERCADO

Inmueble	Uso	Fuente	Fecha captura de la muestra	Superficie catastral m2 const.	Superficie registral m2 const.	Fecha construcción	Estado de conservación (*)	Valor en venta
1	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	30	33	1972	Malo	95.000,00
2	Uso mixto	Internet	01/01/22	275	267	1994	Reformado	740.000,00
3	Uso mixto	Internet	01/01/21	140	143	2004	Normal	250.000,00
4	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/21	173	169	2016	Reformado	489.000,00
5	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	161	161	1971	Malo	230.000,00
6	Oficina exclusivo	Internet	01/01/22	190	184	1987	Reformado	300.000,00
7	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	180	185	2011	Reformado	550.000,00
8	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	180	187	1996	Reformado	308.500,00
9	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	178	175	1999	Normal	367.500,00
10	Oficina exclusivo	Internet	01/01/21	151	151	2001	Normal	348.000,00
11	vivienda con posibilidad de cambio de uso a oficina	Notarial	01/01/21	125	129	2004	Normal	285.000,00
12	Oficina exclusivo	Notarial	01/01/22	168	164	2007	Malo	379.000,00
13	Uso mixto	Internet	01/01/22	150	150	2005	Normal	290.000,00
14	vivienda con posibilidad de cambio de uso a oficina	Internet	01/01/22	90	90	2000	Reformado	129.000,00

* NOTA: A efectos de homogeneización del estado de conservación se considerará entre cada categoría un porcentaje del 3%



ANEXO II. TRANSACCIÓN INMOBILIARIA B

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL INMUEBLE

Superficie de suelo actual: 265.000 m². Presenta planta irregular, y topografía plana.
Superficie construida actual: 87.000 m². Uso: Industrial
Estado actual edificaciones: normal, acorde con su antigüedad. Año construcción: 1987.
Tiene varios accesos rodados directos a vial público.
Bien comunicado con varios municipios próximos a través de autovía.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ficha PGOU - Unidad de Ejecución UE 07.02.

Clasificación del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado
Superficie de la UE	265.000 m ²
Uso característico	Industrial
Aprovechamiento medio	0,6169 ua/m ²
Edificabilidad total máxima	187.000 m ²
Superficie espacios libres	31.250 m ²

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Estudio de Detalle (aprobado y publicado en junio de 2017)

Proyecto de Reparcelación (redactado, con aprobación inicial, y pendiente de aprobación definitiva)

El Estudio de Detalle define la gestión de la UE 07.02 por Compensación.
La normativa urbanística de aplicación excluye la creación de Junta de Compensación cuando la gestión pertenece a un único titular como propietario. Como consecuencia, se presenta un Proyecto de Reparcelación siendo EDIADSA el propietario único de la Unidad de Ejecución.

Descripción de parcelas resultantes, superficies y edificabilidades resultado de la ordenación:

PARCELAS LUCRATIVAS DE USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad patrimonializable
P-1	48.000 m ²	38.400 m ²	38.400 m ²
P-2	65.000 m ²	52.000 m ²	52.000 m ²
P-3	30.000 m ²	24.000 m ²	24.000 m ²
P-4	35.000 m ²	28.000 m ²	28.000 m ²
P-5	32.375 m ²	25.900 m ²	25.900 m ²
P-6. CESIÓN AYUNTAMIENTO	23.375 m ²	18.700 m ²	
TOTAL	233.750 m²	187.000 m²	168.300 m²

PARCELAS DE SUELO LIBRE	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad patrimonializable
Suelo libre y viario	31.250 m ²	-	-

Se ha comprobado que puede materializarse la edificabilidad máxima permitida en las parcelas resultantes, mediante la construcción de naves industriales de entre 2.500 m² y 5.000 m².



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

Costes de planeamiento, gestión, urbanización

Correrán a cargo íntegramente del propietario de la Unidad de Ejecución, con los siguientes importes previstos en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación:

Costes de reparcelación y demolición	
Proyecto de Reparcelación	280.000 € *
Gastos demolición naves y descontaminación	650.000 €

* ya ha sido abonado el 50%

Costes de urbanización	
Ejecución de la urbanización del sector	5.375.000 €
Honorarios proyecto-DF, y licencias y tasas	440.000 €
Otros gastos asociados a la urbanización	300.000 €

Costes de construcción

Naves industriales nueva planta superficie: 2.500 m ² - 5.000 m ²	
Coste de Construcción por Contrata	250 €/m ²
Honorarios proyecto-DF, y licencias y tasas	10 % **
Gastos financieros y de promoción	12 % **

** sobre coste construcción contrata

Estudio de mercado inmobiliario

Las condiciones locales del sector terciario son desfavorables en la actualidad; si bien, existen expectativas de que el desarrollo urbanístico que se pretende realizar suponga un impulso importante en la actividad logística de la zona, dadas las buenas condiciones de comunicación del inmueble. Cabe señalar que, debido a la elevada superficie del sector, y a la limitada demanda de suelo industrial, se prevén dificultades en la comercialización a corto plazo de las parcelas resultantes.

Se dispone de información veraz de transacciones recientes de productos inmobiliarios comparables, que para una localización y características homogéneas con el desarrollo previsto en la UE 07.02, refleja los siguientes valores medios de venta:

Precio de venta final	
Naves industriales de nueva planta	465 €/m ²

Gastos de comercialización

Se consideran unos costes de comercialización equivalentes al 3,00% sobre ventas.

Hipótesis temporal de desarrollo

En base a la dinámica inmobiliaria de la zona y la gestión urbanística pendiente, para el desarrollo del sector se considera adecuado y prudente el siguiente escenario de plazos:

		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
	PER	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
GESTIÓN																																	
Reparcelación Gestión	4	■	■	■	■																												
Demolición naves	3			■	■																												
URBANIZACION																																	
Proyecto y licencias	3			■	■																												
Ejecución urbanización	8			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
CONSTRUCCION																																	
Proyecto y licencias	3													■	■	■	■																
Ejecución naves industriales	14													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

NOTA: Ninguno de los importes incluye IVA, y tampoco es tenido en cuenta en las valoraciones.



INFORME DE VALORACIÓN: 1				
Método de valoración utilizado	Método residual dinámico: descuento de flujos de caja			
Normativa aplicada	Orden ECO/805/2003, advirtiendo el tasador que no se corresponde con sus finalidades.			
Hipótesis de promoción más probable a desarrollar	El inmueble se valora como suelo, en el supuesto de demolición de las edificaciones existentes. Producto final: naves industriales; de entre 2.500 m ² y 5.000 m ² , totalmente construidas y acabadas, situadas en las nuevas parcelas definidas en el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación.			
Aprovechamiento lucrativo	168.300 m²			
Precio estimado de venta de producto final	Según valores medios de venta de naves industriales de nueva planta , obtenidos a partir de datos de transacciones recientes de productos homogéneos comparables.			
Gastos totales	60.584.285 €			
Ingresos totales por ventas	78.259.500 €			
Plazos de desarrollo previstos (<i>en meses</i>)		Inicio	Fin	Duración
	Gestión	0	15	15
	Urbanización	9	42	33
	Construcción	39	90	51
Hipótesis de comercialización y ventas	Período de comercialización: 2026-2029 Ingresos por ventas de producto terminado: Final de 2026: venta 25% de naves. Final de 2027: venta 25% de naves. Final de 2028: venta 25% de naves. Final de 2029: venta 25% de naves.			
Tasa de descuento aplicada	15%			
Fecha de visita al inmueble: 21/11/2021	Fecha de emisión del informe: 22/12/2021			
VALOR DE TASACIÓN	2.615.000 € *			

* NOTA: Considérese válido el valor actualizado de los flujos de caja, sin que sea preciso su cálculo.



INFORME DE VALORACIÓN: 2	
Método de valoración utilizado	Método del coste.
Normativa aplicada	Orden ECO/805/2003 Real Decreto 1020/1993
Hipótesis de promoción más probable a desarrollar	No se considera el desarrollo de ninguna promoción. El inmueble se valora en base a las edificaciones existentes en su estado actual , mediante el cálculo del valor de reemplazamiento neto.
Superficie construida	87.000 m²
Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado	40.455.000 €
Margen o beneficio neto del promotor	27%
Gastos necesarios	27.745.650 € (*)
Valor de mercado de suelo	1.786.500 €
Coste de la edificación por contrata	21.750.000 €
Vida útil considerada	35 años
Depreciación funcional	No se considera
Coste de la construcción depreciada	621.429 €
Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento	240.793 € (*)
Fecha de visita al inmueble: 09/12/2021	Fecha de emisión del informe: 29/12/2021
VALOR DE TASACIÓN	2.648.722 €

* NOTA: Considérese válido el valor de los gastos, sin que sea preciso su comprobación.



INFORME DE VALORACIÓN: 3				
Método de valoración utilizado	Método residual dinámico: descuento de flujos de caja			
Normativa aplicada	Orden ECO/805/2003, advirtiendo el tasador que no se corresponde con sus finalidades.			
Hipótesis de promoción más probable a desarrollar	El inmueble se valora como suelo, en el supuesto de demolición de las edificaciones existentes. Producto final: solares industriales; parcelas resultantes de la ordenación del sector, totalmente urbanizadas, conforme a lo dispuesto en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación.			
Aprovechamiento lucrativo	168.300 m²			
Precio estimado de venta de producto final	El valor de repercusión de suelo de las parcelas resultantes se obtiene mediante la aplicación de un coeficiente de paso del 25% sobre los valores medios de venta de naves industriales nuevas, porcentaje habitual para este tipo de activos.			
Gastos totales	12.866.950 €			
Ingresos totales por ventas	19.564.875 €			
Plazos de desarrollo previstos (<i>en meses</i>)		Inicio	Fin	Duración
	Gestión	0	15	15
	Urbanización	9	60	51
	Construcción	-	-	-
Hipótesis de comercialización y ventas	Período de comercialización: 2023-2024 Ingresos por ventas de producto terminado: Final de 2023: venta 50% de parcelas. Final de 2024: venta 50% de parcelas.			
Tasa de descuento aplicada	8%			
Fecha de visita al inmueble: 02/12/2021	Fecha de emisión del informe: 27/12/2021			
VALOR DE TASACIÓN	5.990.000 € *			

* NOTA: Considérese válido el valor actualizado de los flujos de caja, sin que sea preciso su cálculo.