



30 de octubre de 2006.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.  
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

## ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACIÓN HIPOTECARIA

Determinar el valor de una parcela de terreno de 10.000 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbano, para la alternativa que ofrezca un mejor rendimiento, según las opciones de uso que se plantean y previa determinación del inmueble a promover.

Ordenanza urbanística de aplicación:

- Altura máxima: 4 plantas.
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos:
  - Comercial en planta baja
  - Viviendas y oficinas en planta de pisos, sin mezclar ambos usos.
- Plazas de aparcamiento: bajo rasante, 1 por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- Ocupación máxima: 25 % del solar.

Coste estimado de la construcción:

- Garajes 400 €/m<sup>2</sup>.
- Locales 400 €/m<sup>2</sup>.
- Viviendas 600 €/m<sup>2</sup>.
- Oficinas 700 €/m<sup>2</sup>.

- Los honorarios profesionales ascienden al 7 % del coste de construcción.
- La licencia municipal de obras y permisos municipales ascienden al 4 % del coste de construcción.
- Los gastos de administración se cifran en 600.000 €.
- Los gastos financieros se calculan en 450.000 €.
- Los gastos de comercialización son de un 4 % del precio de venta.

En base al estudio de mercado realizado en la zona, los precios de venta para productos inmobiliarios son:

- Garajes 18.000 €/p<sup>z</sup> ud.
- Locales 3.000 €/m<sup>2</sup>
- Viviendas 2.000 €/m<sup>2</sup>
- Oficinas 2.500 €/m<sup>2</sup>

- La rentabilidad de la Deuda Pública se sitúa en el 3,658 %
- El IPC es del 1,5 %

- Se estimará la prima de riesgo para los diferentes usos:

- Garajes: %
- Locales: %
- Viviendas: %
- Oficinas: %

En el ejercicio se desarrollarán las diversas opciones de aprovechamiento existentes y se presentarán los resultados formalizando el cuadro que se acompaña para la hipótesis de mayor beneficio.



MINISTERIO  
DE ECONOMIA  
Y HACIENDA

PROCESO SELECTIVO  
PARA EL INGRESO EN EL CUERPO  
DE ARQUITECTOS  
DE LA HACIENDA PUBLICA  
ORDEN EHA/1810/2006

## RESULTADOS

### 1) APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA:

- Superficie edificable sobre rasante =
- Superficie bajo rasante =
- Número de plantas sobre rasante =
- Número de plantas bajo rasante =
- Número de plazas de garaje =

### 2) DISTRIBUCIÓN DEL EDIFICIO.

PLANTA	USO POR PLANTA	SUPERFICIE POR PLANTA

### 3) VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE =

### 4) COSTES Y GASTOS

- Coste de la Construcción =
- Honorarios profesionales =
- Licencias y permisos =
- Gastos de administración =
- Gastos financieros =
- Gastos de comercialización =
- Total costes y gastos =

### 5) PRIMA DE RIESGO ESTIMADA

- Garajes =
- Comercial =
- Viviendas =
- Oficinas =

### 6) MARGEN DE BENEFICIOS =

### 7) VALOR DEL TERRENO =

NOTA: Cuadro a formalizar para la hipótesis de mayor beneficio.