

ENUNCIADO:

A la Sección de Valoración Urbana del Servicio de Inspección de la Delegación de Hacienda de Ciudad Real, se le han planteado los siguientes supuestos:

Un expediente de comprobación de valor que versa sobre la transmisión, en concreto la compraventa de una parcela A, de suelo urbano en la localidad de Ciudad Real capital. El Acto Jurídico que se desarrolla es una compraventa, se lleva a cabo el 19/11/2022, y el valor declarado por el sujeto pasivo es de 1.250.000 €.

Se debe realizar la comprobación de valores, y decir si se emite propuesta de regularización de valor del inmueble o se acepta el valor declarado por el sujeto pasivo.

Para la realización del ejercicio, se debe considerar la promoción de obra resultante más probable que resultase hasta agotar la edificabilidad por plantas y según uso (datos adjuntos en la descripción de la parcela)

Se solicita resolver el ejercicio con las Normas Técnicas de Valoración R.D 1020/1993.

DATOS PARCELA A.

SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA CENTRO.

- Superficie: 250 m2
- Alturas permitidas: Obtenida según planeamiento urbanístico municipal, BAJA+5
- Usos compatibles/permitidos: viviendas, garaje/trastero y comercial.
- Techo máximo edificable: hasta agotar edificabilidad para los usos permitidos.
- Fondo edificable: 100% planta baja y 75% en sucesivas.
- Se plante para la resolución del ejercicio, la promoción que resultaría (agotando edificabilidad):
 - Planta baja: local comercial (hasta agotar edificabilidad)
 - Planta 1ª y sucesivas: viviendas en bloque en manzana cerrada (hasta agotar edificabilidad).
 - Planta sótano -1 y -2: Uso garaje y trastero, plazas en estructura abierta (16 plazas de garaje de 25 m2 y 12 trasteros).

- Valores de mercado obtenidos en base a un estudio de mercado realizado, obteniendo los siguientes valores de mercado para el uso considerado (Valor de venta de la promoción más rentable €/m²):

- Vivienda: 2.700,71 €/m²
- Garaje/trastero: 1.500,00 €/m²
- Uso comercial (terminado): 2.700,00 €/m²

-Se tomará una calidad media al considerar una promoción de obra nueva, considera para todas las tipologías construidas, una categoría 4 (NORMAL).

-Se tomará como FL=1,00

-El mercado unitario donde se ubica es R19, siendo el K=1,30. Los módulos básicos de suelo y construcción para Ciudad Real son:

MBR3=800 €/m²

MBC2=700 €/m²

(Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la dirección general del catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022).

Responda al autocuestionario de la plataforma.