



28 de abril de 2016.

ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO SUPUESTO DE DICTAMEN PERICIAL

La Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 20 de julio de 2015, inicia el procedimiento de comprobación del valor de transmisión de una parcela de terreno, a efectos de determinar la ganancia patrimonial obtenida a partir de la declaración de la Renta 2014 de un contribuyente.

La parcela tiene una superficie de 4.000 m² y el valor declarado de la transmisión, que fue efectuada el 20 de diciembre de 2014, es de 950.000 €

Dicha parcela forma parte de los terrenos delimitados por un Plan Parcial, el cual está integrado en un sector de planeamiento de un municipio.

La configuración de la parcela es la que resulta del proyecto de reparcelación, una vez producidas las cesiones correspondientes, lo que se ha tenido en cuenta al determinar el aprovechamiento de dicha parcela.

La representación gráfica de la parcela es un rectángulo de 80 m x 50 m, que forma una manzana independiente con acceso a la calle por todos sus linderos (ver anexo). La parcela permite su división o segregación en parcelas menores.

Se solicita la comprobación del valor declarado de la parcela en el momento de la transmisión, precisando:

- a. Valor comprobado de la parcela.**
- b. Metodología de valoración utilizada**
- c. Valor en venta corregido en función de la fuente, de las muestras observadas (en €/m²).**
- d. Valor en venta a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m²).**
- e. Coste de la construcción a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m²).**

Las respuestas a las distintas cuestiones del supuesto práctico y las decisiones tomadas para la resolución de las mismas, se justificarán adecuadamente.



ANEXO

DATOS DE PLANEAMIENTO

El sector en el que se encuentra el Plan Parcial se halla ocupado por la edificación en al menos un 30% de su superficie y en él se dan las siguientes condiciones

Clase de suelo: urbanizado

Uso admisible: Residencial

Tipología: unifamiliar, pareada o en hilera

Superficie de la parcela en el proyecto de reparcelación: 4.000 m²

Edificabilidad de parcela: 2.880 m²

Parcela mínima: 250 m²

Ancho de parcela mínimo: 5 m

Retranqueos: frontal 5 m, en todo caso no menor de 10 m respecto a eje vial

No medianeros 3 m

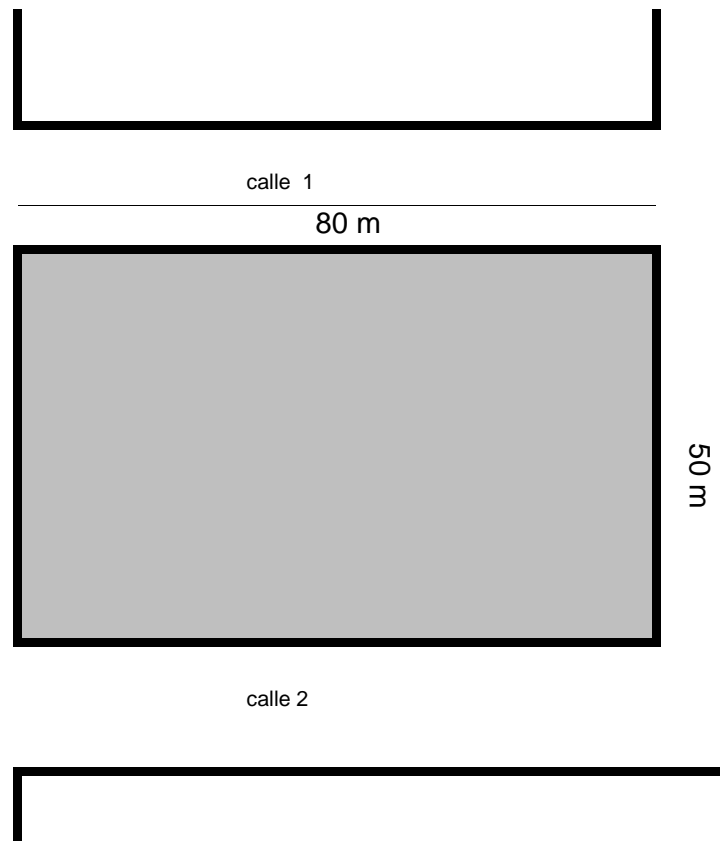
Medianeros, 0 m

Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: 2 plantas o 7 m

No se contabilizan sótanos, bajo cubiertas, destinados a garaje, cuartos de maquinaria, basura o trasteros.

GRÁFICO DE LA PARCELA OBJETO DE COMPROBACIÓN





DATOS CATASTRALES

Ponencia de 2011-efectos 2012

MBC1: 700

MBR1: 1700

Zona de valor a la que pertenece el sector: R31

Valor catastral 2014: 950.000 €

DATOS DE PROMOCIONES EN LA ZONA

Los costes de ejecución material de la construcción para los parámetros de la zona suponen en torno al 30 % del precio de venta.

Los gastos y beneficios del constructor alcanzan el 20% del coste de ejecución material.

Los honorarios profesionales, tasas y licencias suponen el 10% del coste de ejecución material

Los gastos y beneficios del promotor suponen el 40% de los costes totales de suelo y construcción.

INFORMACION DE MERCADO

El municipio se encuentra una zona de dinámica inmobiliaria alta, que desde el año 2007 hasta 2015 ha sufrido un descenso continuado y pronunciado en los valores de mercado, si bien en el último trimestre de 2014 ya se apreciaba una cierta estabilidad de los valores que se ha confirmado a lo largo de 2015, incluso con zonas con ligeros incrementos de venta de viviendas de segunda mano.

La promoción de vivienda libre de obra nueva ha estado prácticamente paralizada hasta finales de 2014, momento a partir del cual se empieza a observar un ligero incremento en los visados de proyectos y la concesión de licencias de obra.

TESTIGOS OBSERVADOS:

Se han obtenido muestras de mercado de parcelas con superficies entre 200 y 300 m², 6 en el mismo sector y 2 en sectores colindantes, con las siguientes características:

datos	muestra 1	muestra 2	muestra 3	muestra 4	muestra 5	muestra 6	muestra 7	muestra 8
fecha	13 abril 2014	20 diciembre 2013	18 marzo 2014	15 enero 2014	10 febrero 2014	10 febrero 2014	15 enero 2014	18 marzo 2014
tipo	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar pareado 3 dormitorios	unifamiliar, aislada 4 dormitorios	unifamiliar, aislada 4 dormitorios	unifamiliar pareado 5 dormitorios	unifamiliar pareado 4 dormitorio
antigüedad	5-10 años	15-20 años	10-15 años	20-25 años	10-15 años	5-10 años	4- años	5-10 años
calidad edificación	media	media	media	media	media	media	media	media
estado conservación	bueno	regular	bueno	regular	bueno	bueno	bueno	bueno
f fuente	portal de internet	particular	valores obtenidos de escrituras de compraventa	particular	particular	particular	valores obtenidos de escrituras de compraventa	particular
valor oferta	420.000	275.000	410.000	250.000	400.000	720.000	375.000	420.000
superficie construida	180	160	200	220	175	220	175	190



FICHA DE RESULTADOS

PREGUNTA	RESULTADOS
a. Valor comprobado de la parcela	
b. Metodología de valoración utilizada	
c. Valor en venta corregido en función de la fuente, de las muestras observadas (en €/m²).	
d. Valor en venta a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m²).	
e. Coste de la construcción a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m²).	