

PRIMER EJERCICIO
SUPUESTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

La SECCION DE LO PENAL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID, PLAZA Nº 43, en relación al Expediente de Ejecución 16075/2025, ha enviado un Oficio a la Oficina de Peritos Judiciales de la Comunidad de Madrid, solicitando la valoración del siguiente bien inmueble:

- Vivienda colectiva, sita en Madrid, calle Belén, 4, 3ª planta, ubicada en Barrio de Justicia del Distrito Centro.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DATOS REGISTRALES:

- Registro de la Propiedad Nº 16 de Madrid.
- Finca: Nº: 74265, Tomo: 867, Libro: 147, Folio: 433, Inscripción: 2ª.
- Superficie construída: 78,00 m² con inclusión de elementos comunes.

DATOS CATASTRALES:

- Referencia catastral: 10522001VK3620N0027ZH.
- Año construcción: 1940.
- Superficie construida: (70 vivienda + 8 elementos comunes): 78,00 m².
- Calidad Constructiva: Media.
- Ubicación: Interior.
- Superficie gráfica parcela: 530,00 m².
- Tipo de finca: Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

DESCRIPCIÓN FÍSICA:

La visita al bien inmueble para proceder al reconocimiento individualizado del mismo se ha practicado el día 27 de diciembre de 2025. A la vista de la visita realizada, se considera:

El edificio está localizado en calle Belén número 4. Se trata de una finca señorial construida en 1940 con fachada a la calle Belén y a la Calle San Gregorio. La vivienda se sitúa en la 3ª planta vivienda y es interior dando todos sus huecos a patio de luces.

Comprobada la Protección Urbanística del edificio se observa que presenta Protección Ambiental, no permitiéndose su demolición total.

El estado de conservación del inmueble es normal siendo la calidad constructiva media.

Durante la visita se realizan trabajos de medición de la superficie del inmueble y se pone de manifiesto que es coincidente con la superficie catastral con zonas comunes, esto es, 78m².

El edificio dispone de ascensor.

No contempla garajes ni trasteros como Anexos.

SE PIDE:

- 1.- Valoración de la vivienda a fecha 26 de junio de 2025 mediante el Método de Comparación, teniendo en cuenta el horizonte temporal de 365 días anterior y 365 días posterior a la fecha de valoración, al comprobarse que la evolución de los precios de compraventa en el mercado local se ha mantenido estable en este periodo, con justificación de los criterios de selección de testigos elegida, así como de los coeficientes aplicados para la homogenización de la muestra. (2,5 puntos)
- 2.- En el marco de la presente Ejecutoria Penal / Expediente de Ejecución 17075/2025, y a efectos de determinar el posible valor de realización del bien inmueble embargado, se solicita calcular el valor del inmueble por el método de capitalización de rentas, considerando que la vivienda se encuentra arrendada mediante contrato vigente y estable, con las siguientes condiciones: (1,5 puntos)
 - Renta mensual: 2.500 €
 - Gastos a cargo del propietario: 200 €/mes
 - Rentabilidad media de mercado: 6%
- 3.- En el marco de la Ejecutoria Penal 17075/2025, y una vez que el perito judicial va a realizar el acto pericial de valoración de la vivienda de calle Belén, 4: ¿qué obligaciones procesales debe cumplir el perito con carácter previo al inicio del acto pericial, y cuál es el contenido mínimo legalmente exigido para el informe que debe emitir? (1 puntos)
- 4.- Si durante la visita el perito hubiese comprobado una superficie construida de la vivienda con elementos comunes de 88 m², frente a los 78 m² que constan en Catastro y Registro, ¿qué superficie adoptaría para la valoración y qué comprobaciones y/o advertencias debería incorporar a un informe pericial si utilizara los criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras? (2 puntos)
- 5.- Habiendo sido designado judicialmente en el marco de la Ejecutoria Penal 17075/2025, ¿en qué plazo deberá manifestar el perito la aceptación del cargo? Justifique la respuesta. (1 puntos)

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS:

Anexo 1: TESTIGOS DE VIVIENDA COLECTIVA DISPONIBLES PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

Para la determinación de su valor de mercado se han seleccionado y analizado doce testigos que figuran en el cuadro adjunto, correspondientes a operaciones reales de compraventa notariales de viviendas colectivas ubicadas en Madrid.

Anexo 2: NORMA 14. COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

Se adjunta la Norma 14, Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones, del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que servirá como base y justificación para homogeneizar los testigos, en su caso.

ANEXO 1: TESTIGOS DE VIVIENDA COLECTIVA DISPONIBLES PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

Testig	Fuente	Dirección	Barrio/Distrito	Superficie m ²	Fecha Transacc	Año Construcci	Estado Conservaci	Calidad Constructi	Ubicaci	Ascens	Anexos		Valor declarado
T1	Notario	CALLE BELÉN, 2	Justicia/Centro	76	03-05-2025	1938	Normal	Media	Exterior	Sí	No	SI/Ambient	560.000,00
T2	Notario	CALLE HORTALEZA, 45	Justicia/Centro	78	02-07-2025	1940	Normal	Media	Exterior	Sí	No	SI/Ambient	615.000,00
T3	Notario	CALLE JESÚS DEL VALLE, 5	Universidad/C	79	11-02-2024	1945	Normal	Media	Interior	No	Traster	No	530.000,00
T4	Notario	CALLE PRECIADOS, 9	Sol/Centro	107	02-12-2024	1935	Normal	Media	Exterior	Sí	No	No	850.000,00
T5	Notario	CALLE SAN LORENZO, 8	Justicia/Centro	80	03-12-2024	1941	Normal	Media	Interior	Sí	No	No	505.000,00
T6	Notario	CALLE BAILÉN, 15	Palacio/Centro	60	09-12-2024	1910	Normal	Alta	Interior	No	Traster	Sí	765.000,00
T7	Notario	CALLE HORTALEZA, 49	Justicia/Centro	74	03-09-2024	1941	Normal	Media	Exterior	Sí	No	Si/Ambient	525.000,00
T8	Notario	CALLE ALCALÁ, 23	Cortes/Centro	78	08-01-2024	1930	Normal	Media	Exterior	Sí	No	No	650.000,00
T9	Notario	CALLE BARBIERI, 8	Justicia/Centro	82	26-04-2025	1937	Normal	Media	Interior	Sí	No	No	735.000,00
T10	Notario	CALLE MAGALLANES,5	Arapiles/Cham	76	25-01-2025	1980	Normal	Alta	Interior	Sí	No	No	640.000,00
T11	Notario	CALLE BELÉN, 3	Justicia/Centro	79	15-03-2024	1937	Normal	Media	Exterior	Sí	No	No	695.000,00
T12	Notario	CALLE DE LAS INFANTAS, 3	Justicia/Centro	77	16-08-2025	1939	Normal	Media	Interior	Sí	No	No	470.000,00

ANEXO 2: NORMA 14. COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J). Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados se aplicará el coeficiente 0,80.

Coeficiente K). Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente L). Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Coeficiente M). Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la norma 10.

Coeficiente N). Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso; todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser las siguientes:

1.º Situaciones de apreciación: $1,80 \geq N > 1,00$.

2.º Situaciones de depreciación: $1,00 > N \geq 0,50$.

3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2 anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.

4. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

SEGUNDO EJERCICIO
SUPUESTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

La SECCION DE LO PENAL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID, PLAZA Nº 43, en relación al Expediente de Ejecución 17075/2025, ha enviado un Oficio a la Oficina de Peritos Judiciales de la Comunidad de Madrid, solicitando la valoración del siguiente bien inmueble:

- Suelo ubicado en Avda. Camino de lo Cortao, 35 de San Sebastián de los Reyes

DATOS FÍSICOS DEL INMUEBLE:

La tipología del bien es suelo calificado para uso industrial.

Superficie de la parcela: 1.262 m²

Se encuentra ubicada en la Zona de Ordenación Polígono Industrial Sur, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Ocupación en planta: 883,40 m²
- Altura: 3 plantas y 12 m
- Edificabilidad: 1,17 m²t/m²s.

La promoción más probable es la construcción de una nave industrial.

Los costes de construcción (incluidos el beneficio industrial del constructor y los gastos generales de la obra) se estiman en 359,91 €/m². Los gastos necesarios se calculan en un 16 % de los costes de construcción, mientras que los gastos financieros y de publicidad son del 5 % y 3 % del precio de venta, respectivamente.

Según testigos comparables en el mismo Sector Industrial se ha estimado el valor en venta del inmueble a promover bajo la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración en 887,03€/m².

SE PIDE:

A: VALORACIÓN DEL SUELO MEDIANTE EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO INDICANDO:

- 1-Cálculo de la superficie construida y del Valor de Mercado del inmueble terminado VM. (1 puntos)
- 2-Aplicación de la fórmula. (2 puntos)
- 3-Valor unitario del suelo. (1 puntos)

B: DEBIDO A RETRASOS EN LAS LICENCIAS MUNICIPALES Y A LA COMPLEJIDAD DEL TERRENO, EL PLAZO PARA COMENZAR LAS OBRAS SE ESTIMA EN 24 MESES.

Sabiendo que los parámetros económicos se mantienen, que los costes se desembolsan al finalizar el **Año 1**, que los ingresos netos de comercialización y beneficio se perciben al finalizar el **Año 2**, y adoptando una tasa de actualización del **10% anual**, se solicita:

- 1- Justificar razonadamente, por qué en este escenario el Método Residual Estático deja de ser válido y es obligatorio aplicar el Método Residual Dinámico. (1 puntos)
- 2- Cálculo del nuevo valor total del suelo aplicando el descuento de flujos de caja a valor presente (Momento 0). (1 puntos)
- 3- Determinar el nuevo valor unitario del suelo. (1 puntos)
- 4- Explicar brevemente el concepto del "efecto del tiempo" sobre el valor del suelo a la vista del resultado comparado con el método estático. (1 puntos)

ANEXO: MARGEN MÍNIMO DE BENEFICIO DEL PROMOTOR, SIN FINANCIACIÓN NI IMPUESTO SOBRE LA RENTA SEGÚN ORDEN ECO/805/2003

<u>Tipo de inmueble</u>	Márgenes del promotor (Bp)
Edificios de uso residencial:	
1ª residencia	18%
2ª residencia	24%
Edificios de oficinas	21%
Edificios comerciales	24%
Edificios industriales	27%
Plazas de aparcamiento	20%
Hoteles	22%
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24%
Otros	24%