

VALORACIÓN CATASTRAL

Examen VC 2007

El municipio XXX está situado en una zona próxima a la costa, tiene una población aproximada de 2.764 habitantes, está a 12 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse que es un municipio con una dinámica inmobiliaria alta.

En dicho municipio se ha realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1 de enero de 2005. Los módulos coordinados son MBR 2 y MBC 2 **★ 2006**

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular 12.04/04.

La finca, cuyo croquis que se acompaña, se encuentra en una Unidad de Ejecución, y su descripción física es la siguiente:

Uso principal residencial
Parcela de superficie 8.958 m²
Propiedad única
Antigüedad 1900
Categoría 7
Estado de conservación regular
Edificabilidad media de la zona 0,65 m²/m²

Datos de la Ponencia:
R32

Para usos distintos a residencial se fijaron los siguientes valores:
Comercial e Industrial – 100% del valor de uso residencial.
Garaje planta baja – 100% del valor de uso residencial.
Garaje bajo rasante – 50% del valor de uso residencial.
Equipamiento – según circular.
Zona verde – según circular.

★ 2006

El 18 de febrero año 2005, la construcción existente en la finca es demolida como consecuencia del desarrollo del planeamiento previsto, lo que se comunica a la Gerencia a los efectos oportunos. Debido a dicho desarrollo la finca matriz se divide en dos fincas, según croquis adjunto.

En Julio de 2007 se finaliza la construcción de acuerdo con la edificabilidad neta prevista, 1 m²/m², unas viviendas unifamiliares adosadas que tienen una buena categoría constructiva.

Como usos permitidos están: vivienda colectiva en bloque abierto, vivienda unifamiliar, comercial en planta baja y garaje tanto en planta baja como bajo rasante.

★ Error - datos contradictorios – corregido en el examen

Se pide:

- 1.- Valor catastral del inmueble del Anexo I, a la fecha de efectos del procedimiento de valoración colectiva de carácter general. **★ Enero 2006**
- 2.- Valor catastral comunicado por la Gerencia Territorial al Ayuntamiento en el Padrón catastral del año 2006, de las fincas del Anexo II. **★ 2007**
- 3.- Valor catastral del año 2007 del inmueble que se adjunta en el Anexo III. **★ 2008**