



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 VALORACION CATASTRAL

El municipio XXX está situado en una zona de la costa, tiene una población aproximada de 67.000 habitantes, está a 50 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 2006. Los módulos coordinados son MBR 1 y MBC 1

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

Para el ámbito donde se encuentra la finca, cuyo croquis se acompaña (ANEXO I) y que corresponde con un suelo urbanizable, se fijó una zona de valor PR25.

En dicha zona de valor se fijó un valor de suelo bruto de 165 €/m².
Como valores para usos distintos a residencial se fijaron los siguientes:
Comercial, Turismo y Oficinas – 100% del valor de uso residencial.
Garaje – 50% del valor de uso residencial.
Equipamiento – 75% del valor de uso residencial.
Zona verde – 10% del valor de uso residencial.

Una vez realizada la notificación de valores catastrales de dicho municipio, D. Promotora Sociedad Anónima propietaria de la finca, anteriormente descrita, se puso en contacto con la Gerencia para solicitar la corrección del valor catastral que se le había notificado, y comunicar que en la zona donde estaba la finca original se había aprobado un Plan Parcial el 20 de octubre de 2005, correspondiéndole como finca resultante, una vez efectuada la reparcelación, la indicada en el croquis que se acompaña (ANEXO II). De dicho Plan Parcial la Gerencia no tenía constancia.

Por último D. Promotora Sociedad Anónima presentó un alta de obra nueva y división horizontal, cuya descripción se acompaña en el ANEXO III y con final de obra 20 de octubre de 2006.

Se pide:

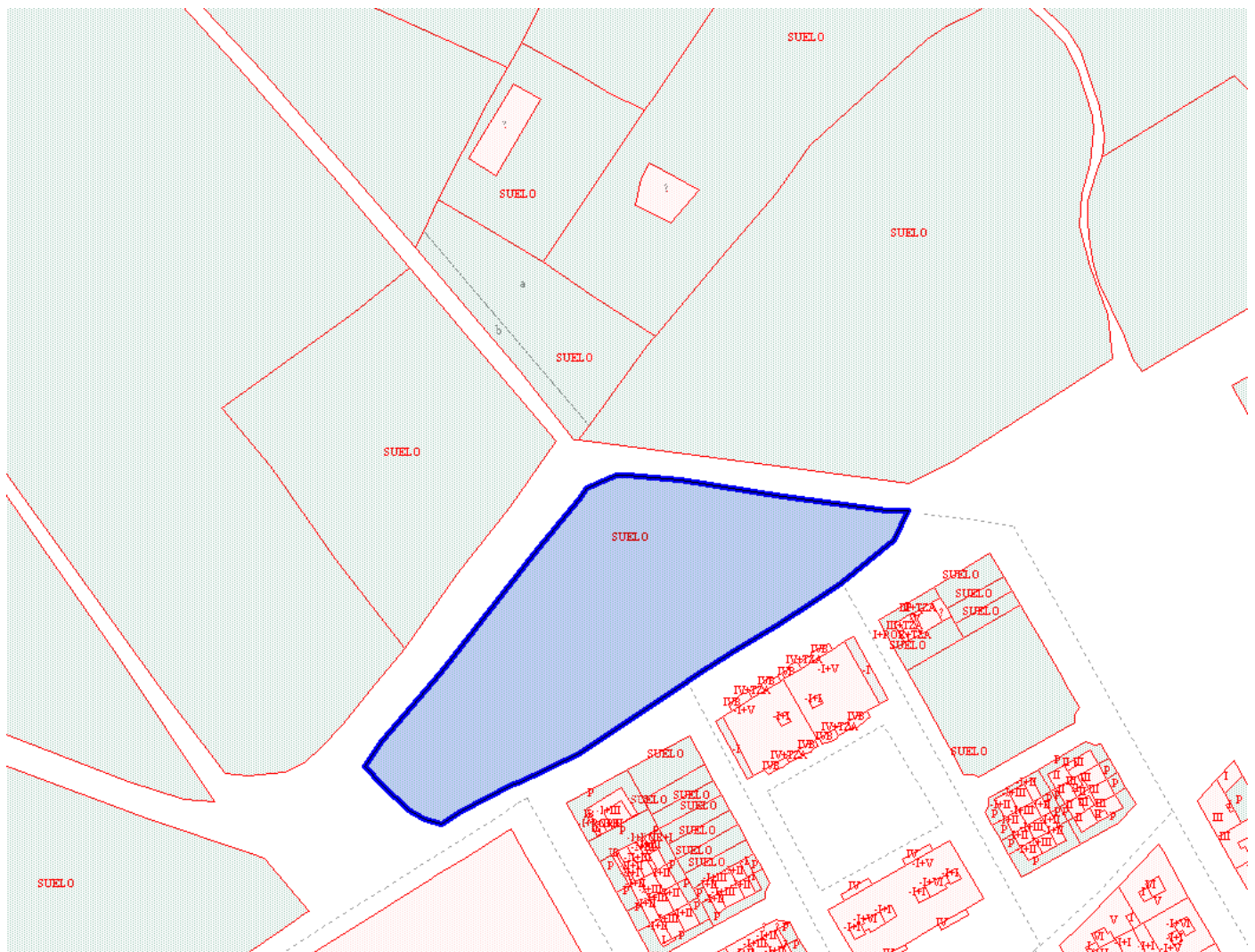
- 1.- Valor catastral del inmueble notificado en el procedimiento de valoración colectiva de carácter general.**
- 2.- Valor catastral de la parcela propiedad de D. Promotora Sociedad Anónima y resultante de la parcelación indicada en el ANEXO II.**
- 3.- Valor catastral del inmueble correspondiente al número cinco de la División Horizontal según la declaración presentada por D. Promotora Sociedad Anónima.**



ANEXO I

Superficie – 6.640 m².

Datos urbanísticos –
Uso – Residencial colectiva
Edificabilidad bruta – 0,74 m²/m².

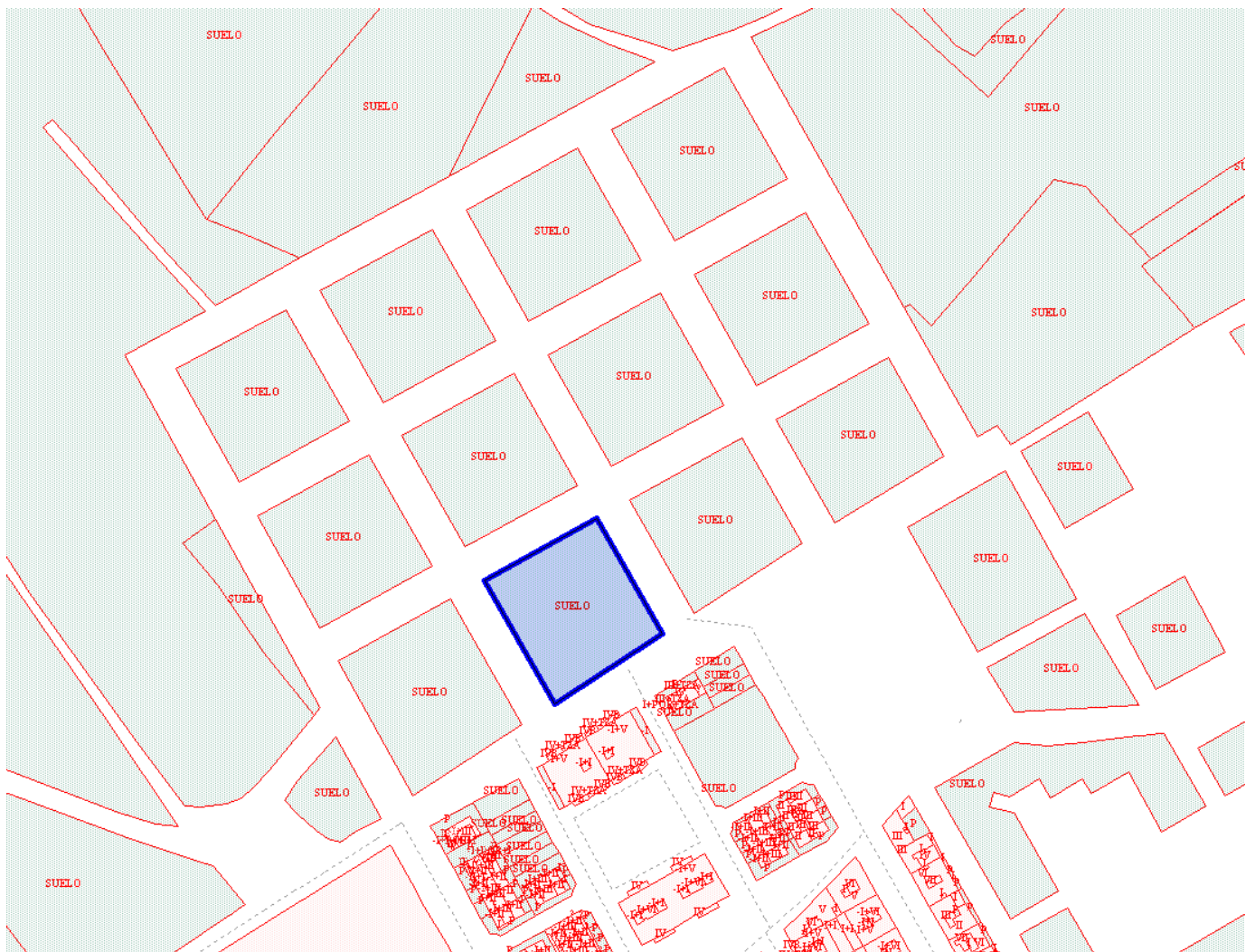




ANEXO II

Superficie – 2.685 m².

Datos urbanísticos –
Uso – Residencial colectiva
Edificabilidad bruta – 0,74 m²/m².





ANEXO III

Superficie de la parcela – 1.325 m².

Datos urbanísticos –

Uso – Residencial colectiva

Edificabilidad neta – 2 m²/m².

Número de plantas 5 sobre rasante y 2 bajo rasante.

Se adjunta fotografía del inmueble.

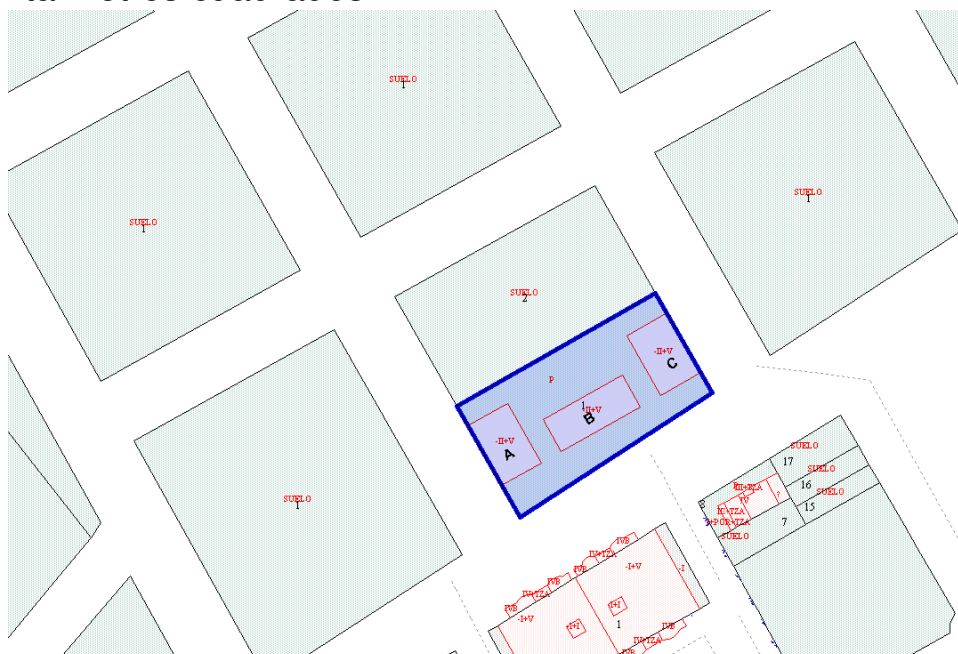
Datos de la escritura de división horizontal:

NUMERO CINCO – Vivienda situada en la tercera planta del bloque B denominada derecha, según plano de obra nueva. Dicha vivienda tiene una superficie útil de ochenta metros y veinticinco centímetros cuadrados, y una superficie construida de noventa y cinco metros cuadrados. Le corresponde un coeficiente de propiedad del 10 %.

La vivienda tiene como anejo inseparable la plaza de aparcamiento número catorce sita en la planta menos uno, según planos de obra nueva. Tiene una superficie construida de doce metros cuadrados, incluyendo parte proporcional de accesos y elementos comunes.

Asimismo, también tiene como anejo inseparable el local dedicado a trastero número siete sito en la planta menos dos, según planos de obra nueva. Tiene una superficie construida de siete metros cuadrados, incluyendo parte proporcional de accesos y elementos comunes.

Los elementos comunes totales sobre rasante de la edificación son noventa metros cuadrados.





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

PROCESO SELECTIVO
PARA EL INGRESO EN EL CUERPO
DE ARQUITECTOS
DE LA HACIENDA PUBLICA

ORDEN EHA/1910/2006





FICHA DE RESULTADOS

ZONA DE VALOR	VALORES							
	V.Viv.	V.Com.	V.Ind.	V.Turis.	V.Gar.	V.Eq.	V.z.v.	V.inicial

1.- Valor catastral del inmueble notificado en el procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

Valor catastral del suelo =

Valor catastral total =

2.- Cálculo del valor catastral de la parcela propiedad de D. Promotora Sociedad Anónima y resultante de la parcelación indicada en el ANEXO II.

Techo edificable =

Valor catastral del suelo =

Valor catastral total =

3.- Cálculo del valor catastral del inmueble correspondiente al número cinco de la División Horizontal según la declaración presentada por D. Promotora Sociedad Anónima.

Valor catastral del suelo =

Valor catastral de la construcción =

Valor catastral total =