

VALORACIÓN CATASTRAL

Examen VC 2005

El ejercicio planteado consta de ocho preguntas y se refiere a la situación planteada sobre una parcela en la que se producen sucesivamente varias alteraciones.

El opositor deberá contestar a las preguntas planteadas en los correspondientes puntos.

Se recomienda leer atentamente la totalidad del ejercicio antes de comenzar a contestar.

ENUNCIADO

El inmueble de propiedad única y de referencia catastral 0794410 (figura 1) tiene un valor catastral para 2004 de 15.000€.

Su distribución de superficies es la siguiente:

Planta baja: 50 m² de almacén

Resto Planta Baja: Local Comercial

Planta Primera: Vivienda

Características Constructivas:

Su año de construcción es 1955

Su categoría constructiva es 7; estado de conservación regular.

Situación Urbanística:

El inmueble se encuentra afectado por una alineación de vial aprobada por el PGOU de 2001, de acuerdo con el plano adjunto.

Los parámetros urbanísticos vigentes son:

Ordenación: Manzana Cerrada

Fondo edificable sobre rasante: 15 m

Nº de plantas: 7 plantas. Admisible el uso comercial y de garages en planta baja.

En planta primera, admisible el uso oficinas.

En resto de plantas, únicamente admisible el uso de viviendas.

Nº de plantas bajo rasante: 2 en la totalidad de la parcela, uso admisible, garages.



VALORACIÓN CATASTRAL

Examen VC 2005

En el año 2004 se lleva a cabo un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y para el inmueble se aprueba la siguiente línea de ponencia de valores:

Valor de vivienda: 500 €/m²

Valor de Comercio: 600 €/m²

Valor de Garage : 250 €/m²

El incremento de valor medio resultante del procedimiento de valoración colectiva es 0,36

** Nota: se refiere al 'cociente de valores medios'

El municipio tiene los siguientes MBC y MBR aprobados:

MBC=650 €/m²

MBR= 588 €/m²

SE PIDE:

- 1º Valor catastral 2005 del inmueble.**
- 2º Base Liquidable 2005. del inmueble**

En febrero de 2005 se procede a demoler la edificación en su totalidad.
Coeficiente de actualización de PPGGE para 2006= 2%

SE PIDE:

- 3º Valor catastral 2006 del inmueble, una vez demolida la construcción.**
- 4º Base Liquidable 2006. del inmueble, una vez demolida la construcción.**

VALORACIÓN CATASTRAL

Examen VC 2005

En marzo de 2005, se lleva a cabo por la propiedad la cesión obligatoria y gratuita de la parte de parcela que se encontraba fuera de la alineación. (Figura 2)

SE PIDE:

5º Valor catastral 2006 del inmueble, una vez demolida la construcción y practicada la cesión obligatoria y gratuita..

6º Base Liquidable 2006. del inmueble, una vez demolida la construcción y practicada la cesión obligatoria y gratuita..

En diciembre de 2005 se finaliza la construcción de un edificio que agota totalmente la edificabilidad otorgada por el planeamiento. (Figura 3)

Una vez practicada la División Horizontal, uno de los inmuebles resultantes es una vivienda de 100 m²t en la planta 5ª que tiene como anejo inseparable y vinculado una plaza de garage de 25 m²t en la planta -1.

Coefficiente de propiedad del inmueble descrito: 2%

Total superficie de elementos comunes: 250 m²t sobre rasante y 100m²t bajo rasante.

SE PIDE:

7º Valor catastral 2006 del inmueble descrito.

8º Base Liquidable 2006. del inmueble descrito.



Figura 2



Figura 3