



CUARTO EJERCICIO DE LA FASE DE OPOSICIÓN DEL PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE INGENIEROS DE MONTES DE LA HACIENDA PÚBLICA. (Orden HAP/1375/2014, de 25 de julio)

(BOE de 30 de julio de 2014)

20 de abril de 2015

EJERCICIO DE VALORACIÓN

Un titular catastral es propietario de 3 parcelas:

- Una parcela de labor secano que tiene una construcción
- Una parcela de labor regadío
- Una parcela de eucaliptal

PARCELA DE LABOR SECANO CON CONSTRUCCIÓN

La parcela de labor secano tiene una superficie de 18.000 m² y está dedicada al cultivo de trigo en secano.

A efectos catastrales, la parcela se encuentra dada de alta con la calificación catastral "Labor o labradío secano" e intensidad productiva octava (C- 8). El tipo evaluatorio que corresponde a dicha calificación catastral e intensidad productiva es de 7,692955 €/ha.

En 2007 (fecha de efectos 2008) se llevó a cabo en el municipio un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de bienes inmuebles urbanos y se aprobó la correspondiente ponencia de valores. Como consecuencia de dicho procedimiento, al municipio se le asignó un Módulo Básico de Repercusión 6 (MBR-6) y un Módulo Básico de Construcción 5 (MBC-5).

En la tabla siguiente se recogen los valores de repercusión y de construcción

| MBR | Valor de Repercusión (€/m ²) | MBC | Valor de Construcción (€/m ²) |
|-------|--|-------|---|
| MBR-1 | 588,00 | MBC-1 | 650,00 |
| MBR-2 | 420,00 | MBC-2 | 600,00 |
| MBR-3 | 304,50 | MBC-3 | 550,00 |
| MBR-4 | 210,00 | MBC-4 | 500,00 |
| MBR-5 | 115,50 | MBC-5 | 475,00 |
| MBR-6 | 69,30 | MBC-6 | 450,00 |
| MBR-7 | 37,80 | MBC-7 | 400,00 |

Dentro de la parcela existe una construcción agrícola indispensable para el desarrollo de la explotación que tiene planta rectangular y cuyas dimensiones son 20 m. de longitud por 10 m. de anchura. Sus características constructivas son las siguientes:

- Estructura de acero (pilares y vigas de acero laminado de perfiles normalizados)
- Cimentación mediante zapatas arriostradas



- Cerramiento por medio de paneles de chapa metálica (en dos orientaciones de la construcción, las otras dos orientaciones no están cerradas)
- Cubierta metálica (placas de chapa de acero galvanizado)
- Sin instalaciones (sin agua ni electricidad)

Atendiendo a su uso y a sus características constructivas, en la base de datos de Catastro la construcción tiene asignado el uso "B" (Almacén uso agrario), el destino "BIG" y la categoría "8".

La construcción se terminó en junio de 1990 y se utiliza para guardar paja y algunos aperos, pero precisa de reparaciones de relativa importancia, ya que están comprometidas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

PREGUNTA 1: Calcular el valor catastral de la parcela de labor seco en el año 2015.

Notas:

Únicamente se utilizarán aquellos coeficientes correctores del valor de la construcción y del suelo para los que el enunciado aporte datos.

Se adjunta una hoja que contiene los coeficientes de actualización de los valores catastrales de inmuebles rústicos previstos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado y el valor del coeficiente de relación al mercado (RM).

PARCELA DE LABOR REGADÍO

La parcela de labor regadío tiene una superficie de 10.800 m² y está dedicada al cultivo de maíz en regadío. La producción anual de maíz es de 14,5 toneladas y el maíz se paga a 0,21 euros por kilogramo. Además, se recibe una subvención de 190 euros por hectárea.

La pendiente media de la parcela es del 3% y el suelo es profundo. El acceso a la parcela es bueno (pista apta para tractores) y la parcela está situada a 10 kms del casco urbano. Según datos del último censo, la población del municipio es de 9.627 habitantes.

La parcela carece de cualquier tipo de instalación o mejora (construcciones, vallado perimetral, etc) salvo el sistema de riego.

Además, se dispone de un reciente estudio de mercado realizado a partir de las transmisiones de parcelas rústicas situadas en la misma comarca que la parcela de regadío. Los datos de las parcelas utilizadas en el estudio de mercado son los siguientes:

- Parcela A: Parcela destinada al cultivo de maíz en regadío. Tiene una producción anual de 13,8 Tn, no dispone de instalaciones ni mejoras (salvo el riego) y se vendió por 4.200 €.
- Parcela B: Parcela vendida por 7.500 €. Está dedicada al cultivo de trigo en regadío y carece de instalaciones y mejoras (salvo el riego). La producción anual es de 3,5 Tn.
- Parcela C: Carece de vallado y de construcciones y se destina al cultivo de maíz en regadío. La producción anual es de 18,1 Tn y el precio de compraventa fue de 6.300 €.
- Parcela D: Parcela de regadío dedicada al cultivo de maíz. No dispone de instalaciones ni mejoras (salvo el riego). Se vendió por 3.900 €. La producción anual es de 12,3 Tn.
- Parcela E: Parcela destinada al cultivo de maíz en regadío. En su interior hay una nave. No está vallada. El precio de compraventa fue de 14.500 € y anualmente produce 13,1 Tn.



- Parcela F: Parcela vallada destinada a la producción de maíz en regadío. La producción anual es de 12,6 Tn y se vendió por 7.100 €. No tiene construcciones.
- Parcela G: Parcela de regadío dedicada al cultivo de maíz. No dispone de instalaciones ni mejoras (salvo el riego). Se vendió por 6.800 €. La producción anual es de 19,2 Tn.
- Parcela H: Parcela vendida por 2.800 €. Está dedicada al cultivo de maíz en regadío y carece de instalaciones y mejoras (salvo el riego). La producción anual es de 8,3 Tn.
- Parcela I: Parcela sin vallar destinada a la producción de maíz en regadío. La producción anual es de 15,8 Tn y se vendió por 24.100 €. No tiene construcciones.
- Parcela J: Parcela destinada al cultivo de maíz en regadío. Tiene una producción anual de 12,8 Tn, no dispone de instalaciones ni mejoras (salvo el riego) y se vendió por 4.100 €.

Todas las parcelas se encuentran situadas a más de 6 km del casco urbano, salvo la parcela I, que se encuentra a 150 metros.

PREGUNTA 2: Calcular el valor de la parcela de labor regadío utilizando el método sintético de comparación espacial (o baricéntrico) y el método de comparación por ratios.

EUCALIPTAL

La parcela de eucaliptal tiene una superficie de 6.200 m² y está dedicada al cultivo de *Eucalyptus globulus* Labill. mediante cortas a hecho con un turno (fijado según el criterio de máxima renta en especie) de 14 años.

Aprovechando la capacidad de brote de cepa de la especie, una vez alcanzado el turno y realizada la corta final, la regeneración de la masa se produce de manera natural mediante chirpiales.

Sin embargo, tras dos recepes, la vitalidad de los nuevos chirpiales decae bruscamente. Por ello, una vez finalizado el tercer turno, la regeneración de la masa se realiza mediante plantación (previo destocoado).

Los gastos de las operaciones que tienen lugar durante la explotación del eucaliptal son los siguientes:

| | |
|---|---------------|
| Limpieza del terreno y destocoado previos a la plantación | 390 €/ha |
| Preparación del terreno antes de la plantación (subsulado lineal) | 210 €/ha |
| Plantación y abonado manual (marco 3m x 2m) | |
| Mano de obra | 360 €/ha |
| Planta con cepellón | 0,10 €/planta |
| Abono sólido granulado NPK 8:24:16 | 0,04 €/planta |
| Selección de chirpiales en el segundo año de los turnos iniciados por recepe | 110 €/ha |
| Tratamiento fitosanitario contra <i>Gonipterus scutellatus</i> Gyll. en el año 5 de cada turno | 70 €/ha |
| Limpieza mecanizada para eliminar la competencia y para reducir el riesgo de incendios en los años 3, 5 y 7 de cada turno | 300 €/ha |

El volumen de madera estimado al final del turno es de 0,20 m³/pie y el precio de la madera se estima en 14,5 €/m³.



PREGUNTA 3: Calcular el valor de la parcela de eucaliptal utilizando el método analítico.

Notas:

Se supone que el terreno se encuentra desprovisto de vegetación, por lo que el valor que se debe determinar es el valor del monte raso o valor del suelo. Además, se acaba de producir la corta final tras el segundo recepe, por lo que la próxima regeneración se debe hacer mediante plantación.

Para simplificar los cálculos, no procede la separación entre Renta y Beneficio.

Se supone que los Ingresos y los Gastos se realizan siempre al final de cada año.

El tipo de capitalización que se debe considerar es el 2%.



CUARTO EJERCICIO DE LA FASE DE OPOSICIÓN DEL PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE INGENIEROS DE MONTES DE LA HACIENDA PÚBLICA. (Orden HAP/1375/2014, de 25 de julio)

(BOE de 30 de julio de 2014)

20 de abril de 2015

EJERCICIO DE INSPECCIÓN

Don Francisco YYY YYY, casado con doña M^a Luisa XXX XXX, es dueño de una parcela rústica, en el término municipal de Camarzana de Tera (Zamora), que presenta los siguientes datos en Catastro:

- Titular: don Mariano YYY QQQ
- Superficie: 5,5 has.
- Los cultivos o aprovechamientos de la parcela, están repartidos en dos subparcelas:
 - Subparcela a): 2 has de E- (Erial-Pastos) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo)
 - Subparcela b): 3,5 has de C- (Labor seco) de clase 02 (2^a clase municipal).
- El valor catastral total de la parcela es de 522,40 €.

La parcela le pertenece por donación de su padre, hecha, ante el Notario don José ZZZ ZZZ, el día 30 de mayo del 2011. En la misma, don Francisco no aporta la referencia catastral de la parcela, hecho que el notario advierte en la escritura. Dicha referencia catastral, estaba disponible en la Sede Electrónica de Catastro, (Oficina Virtual de Catastro).

Don Francisco no hace declaración alguna ante Catastro de la adquisición.

El 12 de febrero de 2014, don Francisco, aprovechando unas subvenciones de la Junta, realiza el cambio de cultivo, de la subparcela a) de E- (Erial-Pastos), pasándola a C- (Labor seco).

En esta ocasión, don Francisco presenta, el día 12 de marzo de 2014, declaración modelo 904N, de cambio de cultivo, ante las oficinas del Catastro de Zamora.

No obstante, puesto que el titular que figura en Catastro, no coincide con el de la declaración, y no se acredita representación del titular, se desestima el expediente.

Por problemas económicos, don Francisco, a fecha 30 de septiembre de 2014, se ve obligado a vender parte de la parcela a uno de sus hermanos (Rafael), en documento privado de segregación y compraventa, en concreto 1,7 has, y sin haber pedido la correspondiente licencia de segregación, ante el Organismo competente, en ningún momento. (La Unidad Mínima de Cultivo (U.M.C.), para seco, en ese municipio, según Decreto 76/1984, de Castilla y León, es de 4 has).

En este caso, es don Rafael, con fecha 2 de diciembre de 2014, el que presenta modelo 903N de segregación, en las oficinas de Catastro, (no habiendo pasado dicho documento, por ningún otro registro público hasta la fecha), a fin de que pueda regularizarse su situación, en relación con la nueva parcela que ha adquirido.

Es, el 14 marzo del 2015, cuando un Técnico Inspector de la Gerencia de Zamora, al iniciar la tramitación del expediente presentado por don Rafael, se da cuenta de que, los datos que figuran en Catastro, sobre dicha parcela, no coinciden con los que aparecen en la declaración:



- Por un lado, la parcela figura a un titular catastral que no coincide con el que le vende las 1,7 has.
- Por otro, al comparar el cultivo existente en catastro, con el que figura en la lista de cambio de cultivo del 2014, suministrados por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, a través del Instituto Tecnológico Agrario, detecta que, en catastro, figuran dos subparcelas, una a) E- (Erial-Pastos), y la otra, b) C- (Cereal seco), , mientras que, según el listado de la Consejería de Agricultura, toda la finca debería presentar aprovechamiento C- (Labor seco).

Así pues, el Inspector Técnico, decide iniciar un expediente de Inspección Catastral, ese mismo día, tanto por no haberse presentado la declaración de cambio de titular, como por la del cambio de cultivo.

El Inspector realiza la comunicación de inicio de las actuaciones de inspección al titular catastral. Además, puesto que va a ir a campo a hacer las comprobaciones pertinentes, decide llevar, en mano, el requerimiento de documentación que iba a enviar.

En dicho requerimiento, se solicita la siguiente documentación:

1. Documento de cambio de titularidad de la parcela.
2. Documento justificativo del cambio de cultivo.

Al llegar a la finca, se encuentra con don Francisco YYY YYY, y su padre, don Mariano YYY QQQ, (actual titular catastral de la parcela objeto de la inspección), quienes, a la vista del requerimiento, le explican la situación al Inspector, llegando al acuerdo entre todos, de fijar, un plazo de 20 días para que aporten los datos en las oficinas de Catastro.

De todo ello, se deja constancia en el expediente Inspector.

Dentro del plazo de los 20 días, don Francisco pone de manifiesto que, puesto que la donación fue hecha ante notario, debe ser éste, y no él quien aporte dicho documento. No adjunta ni alega nada respecto al cambio de cultivo.

A la vista de lo expuesto por don Francisco, el técnico de Inspección de la Gerencia, decide realizar un segundo requerimiento, en el que le insta a presentar la documentación acreditativa del cambio de dominio, y todo lo relativo al cambio de cultivo.

En respuesta a este segundo requerimiento, don Francisco pone de manifiesto, dentro del plazo dado, que ya presentó toda la documentación relativa al cambio de cultivo en el expediente número xxxxx.yy/14, de fecha 12 de marzo de 2014, afirmando que, por tanto, no debería ser objeto de inspección ni, en su caso, de sanción alguna. Sigue sin presentar el documento de donación.

El técnico de Inspección, continúa con la tramitación del expediente inspector; poniéndose en contacto con la notaría, ésta le facilita la escritura de donación. Los datos para el cambio de cultivo, los obtiene tanto de la declaración del titular, como de la lista de cambio de cultivos, facilitada por la Consejería de agricultura. Con fecha 20 de junio de 2015, el técnico de Inspección, notifica a don Francisco, la propuesta de resolución en el Acta de Inspección. Don Francisco no presenta alegaciones a dicha Acta.



SE PIDE:

- 1.- a).- ¿Ha cometido don Francisco alguna infracción o infracciones? , en su caso ¿Cuál sería la sanción o sanciones que corresponderían?
b).- ¿Ha cometido el notario alguna infracción? En caso afirmativo, ¿Cuál sería la sanción, que habría que imponerle?
c).- ¿Es correcto el plazo dado por el Inspector en el primer requerimiento?
- 2.- ¿Ha actuado correctamente el técnico de inspección incluyendo el cambio de cultivo en el expediente de inspección?
- 3.- a).- ¿Cómo debiera procederse en relación con la petición de segregación de don Rafael?
b).- ¿Se podría sancionar a don Rafael por algún concepto? ¿Cuál sería la sanción, en su caso?
c).-¿Es sancionable, desde el punto de vista catastral, una segregación por debajo de la U.M.C.?
- 4.- A la vista de todo el expediente Inspector, si se decidiese abrir un expediente sancionador a don Francisco, ¿cuál es la fecha límite para iniciarlo? ¿Para el tipo de infracción o infracciones cometidas, cuál sería la cuantía máxima de la sanción?