



## **CUARTO EJERCICIO DE LA FASE DE OPOSICIÓN DEL PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE INGENIEROS DE MONTES DE LA HACIENDA PÚBLICA**

**23 de marzo de 2017**

### **SUPUESTO DE INSPECCIÓN**

Don José Martínez Jiménez, reside de forma habitual, en la calle Gran vía, número 235, 6º A, en Madrid, vivienda que ha compartido con sus padres, desde que éstos fueron a vivir con él en el 2010.

Don José, decidió construir una vivienda, de recreo, en una finca de 750 m<sup>2</sup>, en una zona de suelo urbano, en el municipio A de la provincia de Madrid, con fin de obra de fecha 15 de febrero de 2015. Dicha finca le pertenece, en nuda propiedad, por herencia de su padre, fallecido el 30 de abril de 2013 (el usufructo le corresponde a su madre).

El Ayuntamiento de dicha localidad, tiene recogido en sus ordenanzas municipales, el deber de comunicar del artículo 14.b) del RDL 1/2004 de 5 de marzo, desde el 03 de marzo de 2010, si bien, lleva sin ejercerlo desde mayo de 2014, tras el cambio de gobierno municipal.

Por otro lado, don José es titular de una finca rústica, sita en un municipio limítrofe con el anterior, municipio sin deber de comunicar recogido en sus ordenanzas fiscales, donde ha llevado a cabo un cambio de cultivo, de fecha 10 de marzo de 2015, de pastos a frondosas de regadío, de la mitad de la finca que le quedaba sin arbolar.

En la primera quincena de junio de 2016, y con un intervalo de 10 días, don José recibe dos comunicaciones de inicio de dos actuaciones de inspección, así como las propuestas de resolución de ambas, una a nombre de su padre, donde le comunican la detección de una construcción no reflejada en la base de datos catastral, y otra, a su nombre, donde se refleja un cambio de cultivo no declarado.

Los datos catastrales de las fincas, antes de la emisión del acta de inicio, son los siguientes:

#### **Finca del municipio A:**

Titular: don Manuel Martínez Pérez y doña Dolores Jiménez Salcedo

Solar de superficie: 1.500 m<sup>2</sup>

El valor catastral total de la parcela es de 36.937,60 €



Finca del municipio B:

Titular: don José Martínez Jiménez

Superficie: 7,5 has.

Los cultivos o aprovechamientos de la parcela, están repartidos en dos subparcelas:

- Subparcela a): 4 has de E- (Erial-Pastos) de clase 03 (3ª clase municipal)
- Subparcela b): 3,5 has de FR (Fronosas de regadío) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo).

El valor catastral total de la parcela es de 6.085,54 €

La propuesta de resolución daría como resultado, lo siguiente:

Finca del municipio A:

- Titular: don Manuel Martínez Pérez y doña Dolores Jiménez Salcedo
- Solar de superficie: 1.500 m<sup>2</sup>
- Construcción de 260 m<sup>2</sup>, repartido en dos plantas.
- El valor catastral total de la parcela es de 90.151,00 €

Finca del municipio B:

- Titular: don José Martínez Jiménez
- Superficie: 7,5 has.
- Cultivo o aprovechamientos de la parcela, con subparcela única de 7,5 has de FR (Fronosas de regadío) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo).
- El valor catastral total de la parcela es de 12.336,86 €

Don José decide acudir a la Gerencia de Madrid, dentro del período de alegaciones, a fin de aclarar el motivo de tales actuaciones. Como resultado de la visita, don José alega lo siguiente:



Respecto a la parcela de municipio A:

1. Que su padre falleció hace 3 años, y que previo al fallecimiento, hizo una segregación de la parcela, con licencia otorgada por el Ayuntamiento, en escritura pública de segregación, de fecha 10 de junio de 2010.
2. También aporta documento privado de herencia, de fecha 25 de octubre de 2011, donde su padre le adjudicó la nuda propiedad, de una de las parcelas segregadas, donde ahora figura la construcción de su propiedad.
3. Que la vivienda ha sido construida, previa licencia del Ayuntamiento y proyecto, y presenta documento notarial de declaración de obra nueva, de fecha 25 de febrero de 2015, en la que don José no hizo constar la referencia catastral.

Respecto a la parcela del municipio B no alega nada, pues está de acuerdo con la actualización.

A la vista de las alegaciones, se resuelven los expedientes inspectores, y don José, recibe las resoluciones de ambos el 29 de septiembre de 2016, en el siguiente sentido:

Fincas del municipio A:

Finca 1:

- Titulares: don José Martínez Jiménez como nudo propietario, y doña Dolores Jiménez Salcedo, como usufructuaria.
- Solar de superficie: 750 m<sup>2</sup>
- Construcción de 260 m<sup>2</sup>, repartido en dos plantas.
- El valor catastral total de la parcela es de 71.682,20 €

Finca 2:

- Titular: doña Dolores Jiménez Salcedo.
- Solar de superficie: 750 m<sup>2</sup>
- El valor catastral total de la parcela es de 18.468,80 €



Finca del municipio B:

- Titular: don José Martínez Jiménez
- Superficie: 7,5 has.
- Cultivo o aprovechamientos de la parcela, con subparcela única de 7,5 has de FR (Fronzosas de regadío) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo).
- El valor catastral total de la parcela es de 12.336,86 €

Cuando don José ya daba por finalizada cualquier actuación al respecto de las modificaciones catastrales, recibe, el 3 de diciembre del mismo año, dos notificaciones de inicio y propuesta de sanción de sendas actuaciones sancionadoras.

Muy sorprendido, don José presenta alegaciones a dichas sanciones, argumentando lo siguiente:

Respecto al procedimiento sancionador de la/s parcela/s del municipio A:

1. Que no tenía obligación de declarar el alta de la vivienda, puesto que sólo era el nudo propietario de la finca.
2. Que al haber fallecido su padre, la sanción, que hubiera correspondido a los inmuebles de este municipio, deberían habérsela puesto a él, y estaría prescrita.

Respecto al procedimiento sancionador de la parcela del municipio B:

1. Que puesto que no es un agricultor activo, y no realiza actividad agraria alguna en la finca, entiende que no debía declarar dicho cambio.

**SE PIDE:**

1. Analizar si las alegaciones de don José a los procedimientos sancionadores, razonando tus respuestas.
2. ¿Ha cometido don José alguna infracción? ¿Y su padre? ¿Y su madre?
3. ¿Cuál tendría que haber sido la sanción en cada uno de los procedimientos sancionadores, para don José y su padre? ¿Cuál habría sido la sanción en el caso de existir algún otro infractor?



4. Don José es propietario de otra parcela rústica, que quiere registrar en el Registro de la Propiedad, y además, coordinar.

Dicha propiedad, la adquirió en documento privado de compraventa de fecha 5 de abril de 2007.

Cuando comprueba las características catastrales de inmueble, detecta que existe una falta de concordancia entre la realidad física e inmobiliaria, y la descripción catastral, y en la posible subsanación, se verían afectadas las parcelas colindantes, tal y como se refleja en el croquis adjunto, donde el límite actual de la parcela, está representado por la línea negra, y en azul, veríamos la delimitación correcta de la parcela 37.



- a) ¿Cuál sería el procedimiento para actualizarla?
- b) ¿Y si una de las fincas colindantes estuviera coordinada?
- c) Con la actualización, la parcela vería mermada su superficie en 10.000m<sup>2</sup>, ¿tendrá derecho a la devolución de la cantidad que ha estado pagando por esos m<sup>2</sup> de más, en los últimos 10 años?



## CUARTO EJERCICIO DE LA FASE DE OPOSICIÓN DEL PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE INGENIEROS DE MONTES DE LA HACIENDA PÚBLICA

23 de marzo de 2017

### SUPUESTO DE VALORACIÓN

Don. C.S.S. es el titular catastral de la parcela 37 del polígono 39 del municipio X.

Ésta parcela tiene una superficie de 110.368 m<sup>2</sup> y está formada por dos subparcelas:

**La subparcela a**, de 10.000 m<sup>2</sup> está calificada como MM (Pinar maderable) con Intensidad Productiva 02, correspondiéndole un tipo evaluatorio de 23,739978 €/ha. Como consecuencia de una modificación del Plan General de Ordenación Municipal del municipio X, la subparcela queda incluida en el sector SR-1 de suelo urbanizable sin ordenación detallada, que tiene una edificabilidad bruta de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para adaptar la valoración a las nuevas circunstancias urbanísticas del inmueble, se realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva en el año 2016 (con efectos 1 de enero de 2017), de acuerdo con el artículo 30.2 del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario

**La subparcela b**, de 100.368 m<sup>2</sup> de suelo rústico, está ocupada por una plantación de eucalipto blanco (*Eucalyptus globulus* Labill.) y una construcción que ocupa 368 m<sup>2</sup>.

La plantación está ordenada mediante cortas a hecho y con un turno de 20 años. Su destino es la madera para sierra, con un diámetro objetivo de 40 cm.

El marco de plantación aconsejado para éste tipo de plantación es de 3 metros de distancia entre líneas y 3 metros de separación entre plantas.

Las operaciones selvícolas que se realizan en la subparcela b, junto con los ingresos y gastos que suponen dichas operaciones son:

- En el primer año, se realiza:
  - o La preparación del terreno y la plantación, con un gasto de 1.127 €/ha.
  - o El abonado, con un gasto de 130 €/ha
- En el segundo año, se realiza la reposición de marras, con un gasto de 124 €/ha
- En el segundo y tercer año, se realizan tratamientos fitosanitarios, con un gasto anual de 180 €/ha.
- En el segundo y cuarto año, se realiza la limpieza del monte, lo cual supone un gasto anual de 290 €/ha.
- La competición entre árboles se inicia en el cuarto año. Dado que la competición reduce el crecimiento diametral, es importante realizar una clara a edades tempranas (cuarto año) reduciendo el número de árboles al 50% de la densidad de plantación inicial. En esas condiciones, los árboles comenzarían a competir nuevamente a una edad de 8 años, y en ese momento, es necesaria otra intervención que suprima el 50% de los árboles existentes. Esto evita la



competición hasta una edad de 13 años. Si el objetivo es disponer de árboles con un diámetro normal de 40 cm en rotaciones de 20 años, la tercera clara a los 13 años dejará 150 árboles, permitiendo alcanzar dicho objetivo de producción. Los costes son:

- Para la primera clara, 293 €/ha
  - Para la segunda clara, 320 €/ha
  - Para la tercera clara, 450 €/ha
- Si se asume una conicidad de 1,2 cm/m y el diámetro mínimo requerido por los aserraderos es de 40 cm, casi 10 metros del fuste de cada árbol existente al final del turno de rotación podrá emplearse como madera aserrada. Esto significa que, a los 20 años, se producirá un volumen total de madera de 1,6 m<sup>3</sup>/árbol.

Se estima un precio para la madera en pie en la zona de 50 €/m<sup>3</sup> para sierra y de 30 €/m<sup>3</sup> para pasta para papel

La subparcela b está catastrada con calificación catastral EU (Eucalipto), intensidad productiva 00, correspondiéndole un Tipo Evaluatorio de 21,636436 €/ha.

En el municipio X, el último procedimiento de valoración colectiva de carácter general de bienes inmuebles urbanos, se ha llevado a cabo 1995 con efectos 1996, aplicando un MBC2 y un MBR3.

Las cuantías de los módulos MBR y MBC, de acuerdo con el 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, son:

<b>MBR</b>	<b>Valor de Repercusión (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>MBC</b>	<b>Valor de Construcción (€/m<sup>2</sup>)</b>
MBR 1	328,1526	MBC 1	363,0113
MBR 2	234,3947	MBC 2	335,3648
MBR 3	170,0864	MBC 3	307,1172
MBR 4	117,1974	MBC 4	279,4706
MBR 5	64,3083	MBC 5	265,6474
MBR 6	38,4648	MBC 6	251,2231
MBR 7	21,0354	MBC 7	223,5765



SE PIDE:

- a) Calcular el valor catastral de la superficie arbolada de la parcela 37 del polígono 39 del municipio X en el año 2017.
- b) En el año 13 del turno, se ha producido un incendio en la plantación, que ha afectado al 70% de la superficie arbolada de la subparcela. El valor residual de la madera afectada por el incendio, cuyo destino resulta ser el de pasta para papel (debido a la pérdida de calidad de los árboles) resulta ser del 25% de la posibilidad final del monte.

Calcular el valor de la pérdida económica ocasionada por el incendio.

El tipo de capitalización que se debe utilizar es el 3,5%.

Se han de capitalizar las ganancias, es decir, que no se debe establecer diferencia entre renta y beneficio.

- c) Mediante procedimiento de regularización llevado a cabo en el municipio X durante el año 2015, se ha dado de alta una granja (construcción indispensable) en la subparcela b, de 368 metros construidos. La fecha de construcción de la granja es 1975, el estado de conservación actual es normal y la categoría aplicada 8.

La ponencia total más reciente del Municipio X, como ya se ha señalado, es de 1995, aplicando un MBC2 y un MBR3.

En el año 2017 (con fecha de efectos 1 de enero de 2018), se va a realizar un nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Como consecuencia de dicho procedimiento, el Módulo Básico de Repercusión que se va a aplicar será el MBR4 y el Módulo Básico de Construcción será el MBC1.

¿Cuál va a ser la variación en el valor catastral que se produzca como consecuencia del nuevo procedimiento de valoración colectiva, comparando los valores el 1 de enero de 2018?

Las cuantías de los módulos MBR y MBC, de acuerdo con la Orden EHA/1213/2005 son los siguientes:



<b>MBR</b>	<b>Valor de Repercusión (€/m2)</b>	<b>MBC</b>	<b>Valor de Construcción (€/m2)</b>
MBR 1	1700,00	MBC 1	700
MBR 2	1200,00	MBC 2	650
MBR 3	800,00	MBC 3	600
MBR 4	450,00	MBC 4	550
MBR 5	210,00	MBC 5	500
MBR 6	100,00	MBC 6	450
MBR 7	37,80	MBC 7	400

d) Suponga el opositor que la subparcela b ha sido afectada por un expediente de expropiación forzosa, debido a la construcción de un gasoducto mediante el procedimiento de tasación conjunta.

Teniendo en cuenta las siguientes fechas:

- Declaración de utilidad pública: 20-7-2015
- Formalización del Acta Previa de Ocupación: 8-8-2015
- Formalización del Acta de Ocupación: 25-9-2015
- Exposición al público del proyecto: 20-11-2015
- Comienzo de la obra en la parcela afectada: 15-12-2015
- Comienzo de la obra en todo el proyecto: 1-1-2016

1. ¿A qué día ha de estar referida la valoración de la parcela afectada por parte del vocal técnico miembro del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa?
2. ¿Tiene alguna limitación el valor resultante calculado por el vocal técnico miembro del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa? En caso positivo ¿Cuál?
3. ¿Qué tipo de capitalización debe ser considerado para el cálculo del valor unitario de suelo?
4. Suponiendo que esta parcela tuviera un cultivo de apio en plena producción y que debido a las obras se impidiera su cosecha por parte del agricultor, circunstancia esta y valoración recogida en la hoja de aprecio del sujeto expropiado. ¿Debería ser incluido el perjuicio económico ocasionado debido a la rápida ocupación por parte del vocal técnico miembro del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa?