



TERCER EJERCICIO DE LA OPOSICIÓN DEL PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO, POR EL SISTEMA GENERAL DE ACCESO LIBRE Y PROMOCIÓN INTERNA, EN EL CUERPO DE INGENIEROS DE MONTES DE LA HACIENDA PÚBLICA (BOE de 22 de febrero de 2023)

13 de septiembre de 2023

SUPUESTO 1:

En el municipio X, en el que no se han llevado a cabo concentraciones parcelarias, encontramos los siguientes bienes inmuebles rústicos a efectos catastrales:

Parcela 5 del Polígono 23:

- Superficie total 17.050m².
- En el año 1950 se construye un almacén vinculado a la explotación de 1 planta, con una superficie útil de 40 m² y construida de 50 m². Presenta defectos importantes que no comprometen su estabilidad y tiene asignada una categoría 8. En el año 1991 se lleva a cabo una reforma total sobre la misma. Por otro lado, en el año 2014 se realiza una ampliación construyendo una segunda planta de 40 m² construidos para el alojamiento de los jornaleros de la explotación. Tiene asignada categoría 6.
- Además, se distinguen dos subparcelas:
 - Subparcela a:
 - Superficie: 7.500 m²
 - Cultivo/Aprovechamiento: Mandarinos (regadío). Se observan gran número de pies muertos.
 - Tipo evaluatorio: 207,950188 €/ha.
 - Pendiente: 2,0 %
 - Subparcela b:
 - Cultivo/Aprovechamiento: Higueras (regadío) en buen estado de producción.
 - Tipo evaluatorio: 134,626711 €/ha.
 - Pendiente: 1,5 %
- Conforme al planeamiento vigente se encuentra ubicada en suelo urbanizable, estando incluida en un sector que aún no cuenta con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada. Resultó afectada en su totalidad por un procedimiento simplificado de valoración colectiva iniciado en 2016 que fijó los valores catastrales para ese mismo año.
- Rango de construcciones (en un radio de 300 m): 127.
- Colindante con una vía asfaltada.



Parcela 201 del Polígono 23:

- Superficie total 50.000 m².
- Se distinguen dos subparcelas:
 - Subparcela a:
 - Superficie: 30.000 m²
 - Cultivo/Aprovechamiento: Naranjos (regadío) en buen estado de producción.
 - Tipo evaluatorio: 207,950188 €/ha.
 - Pendiente: 1,7 %
 - Subparcela b:
 - Superficie: 20.000 m²
 - Cultivo/Aprovechamiento: Labor seco. No requiere labores especiales para su cultivo.
 - Tipo evaluatorio: 9,015182 €/ha.
 - Pendiente: 1,0 %
- Conforme al planeamiento vigente se encuentra ubicada en suelo no urbanizable común.
- Rango de construcciones (en un radio de 300 m): 32.
- Colindante con una vía asfaltada.

Datos complementarios:

- En el municipio X está vigente una Ponencia Total aprobada en el año 2007. La misma empleó un módulo de valor M, aprobado por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril, y fijó un MBR-4 y un MBC-4.

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



- De la “Resolución, de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2023” y del “Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico”, elaborado al efecto por la Gerencia Regional, recogemos la siguiente información de valores y coeficientes que resultan de aplicación:
- El municipio X pertenece al Ámbito Territorial Homogéneo (ATH) ZZZZ. En el siguiente cuadro se reflejan los módulos de valor aprobados (MV) y superficies excesivas a efectos de la aplicación, en su caso, del Coeficiente agronómico de superficie excesiva (CS) (fijado en 0,8):

AC	MV (€/ha)	SUPERFICIE EXCESIVA (m2)
CÍTRICOS (CIT)	39.311	20.525
HUERTA (HUE)	31.884	23.111
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	30.168	19.357
FRUTAL CARNOSO REGADÍO (FCR)	24.397	12.519
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	13.351	32.953

- A efectos de determinar el Coeficiente agronómico de aptitud para la producción (FA):

AC	FA
FCS (frutales carnosos de secano)	- 0,0063 x P + 1,1855
FSR (frutos secos regadío)	- 0,0037 x P + 1,0474
FSS (frutos secos secano)	- 0,0043 x P + 1,0848
OLR (olivar regadío)	- 0,0047 x P + 1,0772
OLS (olivar secano)	- 0,0053 x P + 1,0922
TAR (tierras arables regadío)	- 0,0066 x P + 1,0569
TAS (tierras arables secano)	- 0,0072 x P + 1,1001
VIS (viñedo secano)	- 0,0073 x P + 1,0983
PRD (prado)	- 0,0045 x P + 1,1025
PST (pastizal)	- 0,0034 x P + 1,0455
VIR (viñedo regadío)	- 0,0026 x P + 1,0385
RESTO AC	1,0000



- A efectos de determinar el Coeficiente de localización y socioeconómico (FLS) el municipio X, conforme a sus características de población y renta, se ha clasificado en la Agrupación de Municipios (AM) 3. Además, extraemos el siguiente cuadro de valores del FLS.

RANGO DE CONSTRUCCIONES	AM 1	AM 2	AM 3	AM 4
Sin construcciones	1,00	1,00	1,00	0,98
De 1 a 5	1,00	1,03	1,01	1,00
De 6 a 15	1,06	1,09	1,03	1,01
De 16 a 25	1,06	1,16	1,07	1,04
De 26 a 50	1,06	1,17	1,09	1,04
De 51 a 100	1,11	1,17	1,12	1,08
Mayor de 100	1,37	1,17	1,12	1,08

- El artículo 2 de la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, establece un factor de minoración (FM) para los bienes inmuebles rústicos de 0,9.

SE PIDE:

- 1. Determinar el valor catastral de los inmuebles para el ejercicio 2023.**
- 2. Determinar el valor de referencia de los inmuebles para el ejercicio 2023.**

En ambos apartados se deberán justificar las disposiciones legales en las que se basa la valoración.



SUPUESTO 2:

Doña L.T.B. es propietaria de una finca que cuenta con una explotación forestal con fines energéticos que se aprovecha en turnos de 12 años y cuyos ciclos se repiten indefinidamente en el tiempo. La finca no se encuentra en un entorno de singular valor ambiental ni paisajístico.

Actualmente, la carretera que colinda con la plantación va a sufrir una ampliación lo que implica la expropiación total de la finca de Doña L.T.B. En el momento de la expropiación la plantación tiene 7 años de edad.

Los ingresos y gastos de la plantación son los siguientes:

En el año 1 se realiza la preparación del terreno y plantación con unos costes totales de 6.000 €.

En el año 2 se hace una reposición de marras con un coste de 250 €.

En los años 2, 4, 6 y 9 se lleva a cabo una fertilización y desbroce con unos costes anuales de 550 €.

En el año 6 se efectúa una poda cuya venta de madera supone unos ingresos de 1.255 €.

La corta final supone unos ingresos de 23.000 €.

Datos complementarios:

- Rentabilidad anual de las obligaciones del Estado a 30 años:

Año 2020: 1,19

Año 2021: 1,24

Año 2022: 2,79

- Factor de corrección por accesibilidad a núcleos de población: 1,1

- Factor de corrección por accesibilidad a centros de actividad económica: 1,1

SE PIDE:

Determinar el valor de expropiación de la finca.

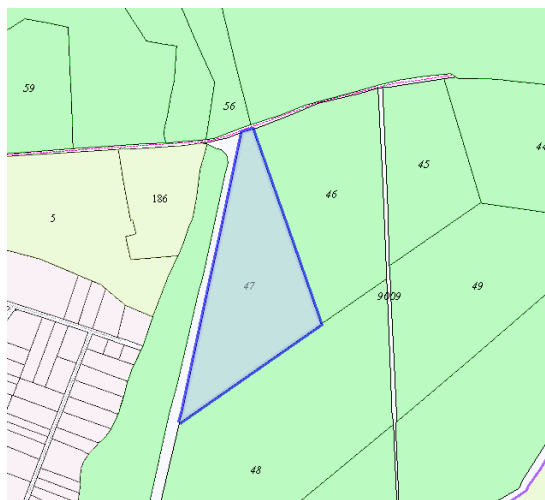


SUPUESTO 3:

Don Casimiro Pérez Campos, es titular de una parcela, que ha puesto a la venta, en el municipio de La Puebla del Río (Sevilla).

Dicha parcela presenta las siguientes características catastrales:

- Titular: Don Casimiro Pérez Campos, propietario al 100%.
- Superficie: 5,29 has.
- Cultivos: única subparcela de 5,29 has de E- (Erial-Pastos) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo).
- Valor catastral: 130,03 €.



Doña Alejandra Gutiérrez García, es una joven de 25 años, que quiere instalarse en La Puebla del Río, pueblo de sus abuelos, y dedicarse a la agricultura.

Doña Alejandra, interesada en la parcela en venta, contacta con Don Casimiro, y llegan a un acuerdo. Así, el 8 de febrero de 2022 la compra en documento privado. Don Casimiro fallece 15 días después, el 22 del mismo mes.

Una vez conseguida la parcela, doña Alejandra decide cultivarla, creando dos subparcelas, una la destina a frutales de regadío (3,7 has) y la otra, a pinar maderable. Además, decide construir un pequeño almacén de 70 m², sobre la subparcela de pinar, para lo cual no pide licencia alguna en el Ayuntamiento. A fecha 5 de abril, la parcela se encuentra ya con sus nuevos cultivos, mientras que la construcción del almacén, finaliza el 20 de mayo.

Aún ajustada en plazo, presenta la solicitud de ayudas de la PAC, para la campaña 2022.



Hasta entonces no ha realizado ninguna actuación en catastro, y es al comprobar los datos que figuran en él, cuando se da cuenta de que, la parcela no está a su nombre. Así pues, el día 25 de mayo, presenta la declaración 901N de cambio de titular, para lo cual, aporta el documento privado de compraventa (aún sin liquidar los impuestos). No realiza ninguna otra actualización.

En la Gerencia Regional de Sevilla, dentro del plan de inspección del año 2023 el expediente 901N presentado por doña Alejandra, es objeto de actuaciones de comprobación. El inspector decide comprobar, además, todas las características de la parcela. Así, el 15 de julio realiza una visita a campo, donde comprueba que el cultivo existente, no coincide con el que figura en catastro. Además, existe una construcción que tampoco ha sido declarada en catastro.

Decide entonces iniciar un expediente de inspección, por tres infracciones:

- ✓ Presentación fuera de plazo de la declaración de cambio de titular.
- ✓ Falta de presentación de la declaración por el cambio de cultivo.
- ✓ Falta de presentación de declaración por la construcción del almacén.

Doña Alejandra recibe el acuerdo de inicio del procedimiento inspector, así como el acta de inspección con la posible regularización del inmueble, el 19 de agosto.

Según el escrito, la parcela quedaría con las siguientes características:

- Titular: Doña Alejandra Gutiérrez García, al 100%
- Superficie: 5,29 has
- Cultivos: subparcela a) de 3,7 has de FR (Frutal de regadío) de clase 01, y subparcela b) de 1,583 has de MM (Pinar) de clase 00 (única clase municipal, para este cultivo).
- Construcción:
 - Superficie 70 m²
 - Uso/tipología: AAL 2137 (Uso: industrial, Clase: almacenamiento, Categoría 7)
- Valor catastral: 24.250 € (cultivos) + 6.430 € (suelo + construcción) = 30.680 €

Doña Alejandra considera correctos los datos, y no realiza ninguna alegación.

El 14 de octubre, doña Alejandra recibe, en una misma notificación, el inicio y la propuesta de sanción respecto al procedimiento inspector notificado en el mes de agosto.



SE PIDE:

- 1. ¿Son correctas las actuaciones del expediente de inspección?
Justifique la respuesta, señalando cuál/es hubiera/n sido los plazos
máximos para no incurrir en infracción.**
- 2. Calcule, en su caso, la/las cuantías de la/las sanciones
correspondientes.**



HOJA DE SOLUCIONES:

SUPUESTO 1:

Apartado 1: Valor catastral

Parcela 5, Polígono 23	Valor catastral de la construcción + valor catastral del suelo ocupado por la construcción año 2023	
	Valor catastral suelo no ocupado por la construcción año 2023	
	Valor catastral total año 2023	
Parcela 201, Polígono 23	Valor catastral año 2023	

Apartado 2: Valor de referencia

Parcela 5, Polígono 23	Valor de referencia año 2023	
Parcela 201, Polígono 23	Valor de referencia año 2023	



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso en el
Cuerpo de Ingenieros de Montes de la Hacienda Pública

SUPUESTO 2:

Valor de expropiación	
-----------------------	--

SUPUESTO 3:

Apartado 2: Cuantías de la/las sanción/es

INFRACCIÓN	SANCIÓN