



**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 16 de enero de 2024)**

2 de septiembre de 2024

SUPUESTO 1:

A. VALOR CATASTRAL:

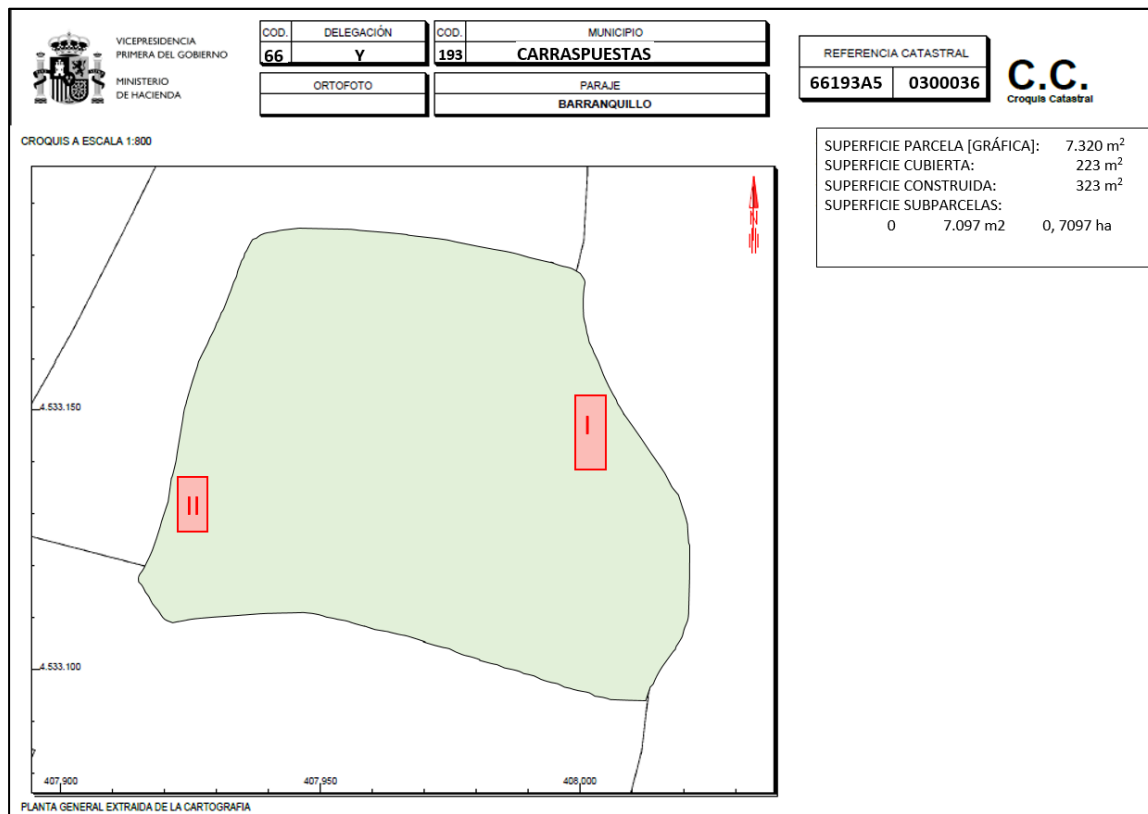
En el municipio de Carraspuestas Doña Ruperta Pérez es propietaria del **inmueble 1** de referencia catastral 66193A503000360000MG, que presenta las siguientes características físicas, con arreglo al croquis catastral que se adjunta a continuación:

- Superficie: 7.320 m².
- Cultivo: Calificación catastral “Almendro seco” e intensidad productiva 03, con un tipo evaluatorio de 17,850060 €/ha.
- Construcciones: Existen dos edificaciones:
 - o Edificación 1: Vivienda unifamiliar aislada de dos plantas. La vivienda ocupa una superficie de suelo de 100 m² y no dispone de ningún patio de luces, balcón, porche, terraza o elementos análogos. Tipología 1.2.1 y categoría 6, con un estado de conservación normal. Fecha de finalización de la construcción: 06/05/2000.
 - o Edificación 2: Almacén agrícola indispensable para el desarrollo de la explotación agrícola, de una única planta, tipología 2.1.3 y categoría 8, con un estado de conservación regular. La superficie construida es de 123 m². Fecha de finalización de la construcción: 05/06/1995.



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

INMUEBLE 1:



Durante el año 2016 se llevó a cabo en el municipio de Carraspuestas un **Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General (PVCCG)**. Como consecuencia de dicho procedimiento, en Carraspuestas se asignó un Módulo Básico de Repercusión del suelo de 100,00 €/m² (MBR6), y un Módulo Básico de la Construcción de 500 €/m² (MBC5). El procedimiento se realizó cumpliendo escrupulosamente todos los plazos establecidos en la correspondiente normativa.

En el Plan General de Ordenación Municipal (PGOUM) del municipio, aprobado definitivamente en 2014 y vigente en el momento de la aprobación de la Ponencia total de valores, el suelo del inmueble 1 está clasificado como no urbanizable.

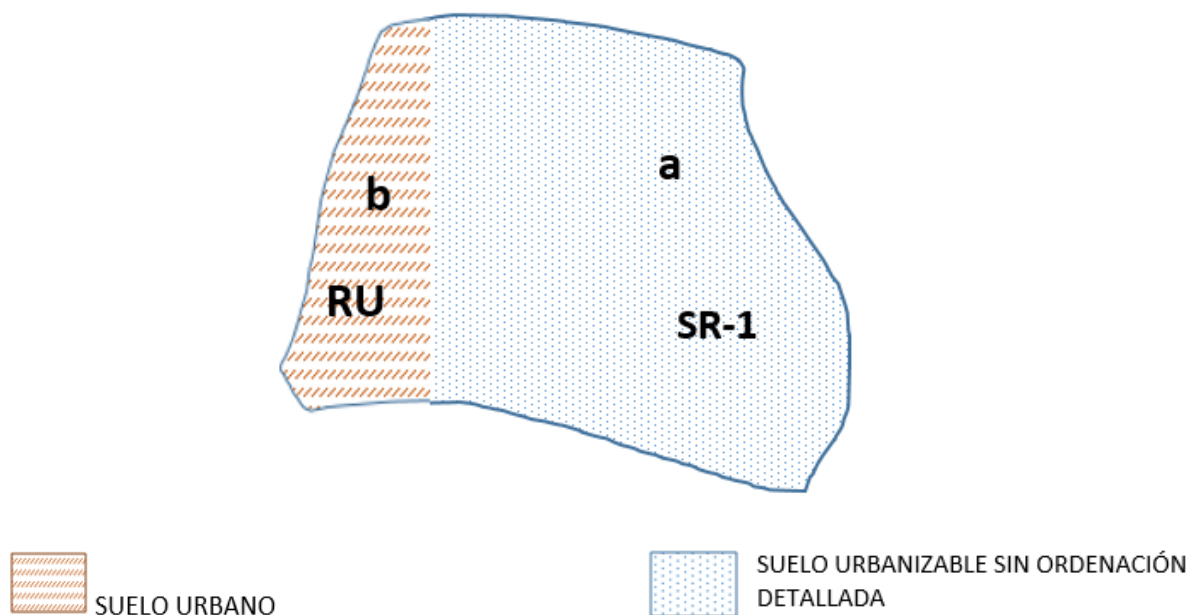
Doña Ruperta Pérez, como titular catastral del inmueble, recibió el 7 de noviembre de 2016 carta certificada con el nuevo valor catastral como consecuencia del PVCCG.

Transcurridos unos años, el 17 de enero de 2021, se aprobó definitivamente la modificación del PGOUM de Carraspuestas sobre algunas parcelas del polígono 503. Dicha modificación afectaba a la clasificación urbanística del suelo del inmueble 1, conforme a los datos recogidos en el **Anexo I**.



En 2023, y para poder ajustar la valoración catastral de los inmuebles afectados por la modificación del PGOUM a las nuevas circunstancias urbanísticas, la Gerencia de Catastro realiza: un **Procedimiento Simplificado de Valoración Colectiva** (PSVC) de acuerdo con el artículo 30.2 e) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004), en adelante Texto Refundido, en virtud del cual parte del suelo pasa a ser de naturaleza urbana y constituye un nuevo inmueble urbano, y un PSVC de acuerdo con el artículo 30.2 h) del Texto Refundido por el que se asigna un nuevo valor catastral al inmueble rústico.

ANEXO I: MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CARRASPUESTAS – CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO:



SECTOR	USO	EDIFICABILIDAD NETA	SUPERFICIE MÍNIMA
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,50 m ² /m ²	220 m ²

SECTOR	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR
SR-1	RESIDENCIAL	0,35 m ² /m ²

Parte a (suelo urbanizable sin ordenación detallada) = 6.440 m²

Parte b (suelo urbano) = 880 m²



Se pide:

- 1.1. Razonar la clasificación catastral del inmueble y el año de efectos del valor catastral notificado en 2016.**
- 1.2 Calcular el valor catastral del inmueble notificado a Doña Ruperta Pérez en 2016.**
- 1.3. Calcular la base liquidable del inmueble en 2017, así como la cuota líquida para ese mismo año, sabiendo que en Carraspuestas es de aplicación el tipo de gravamen mínimo y supletorio tanto para bienes inmuebles urbanos como rústicos y que sobre la cuota íntegra no procede aplicar ninguna bonificación.**
- 1.4. Calcular el valor catastral del inmueble afectado por el procedimiento simplificado de valoración colectiva realizado de acuerdo con lo establecido en el art. 30.2 h) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004). Razonar e indicar el año de efectos de dicho procedimiento.**

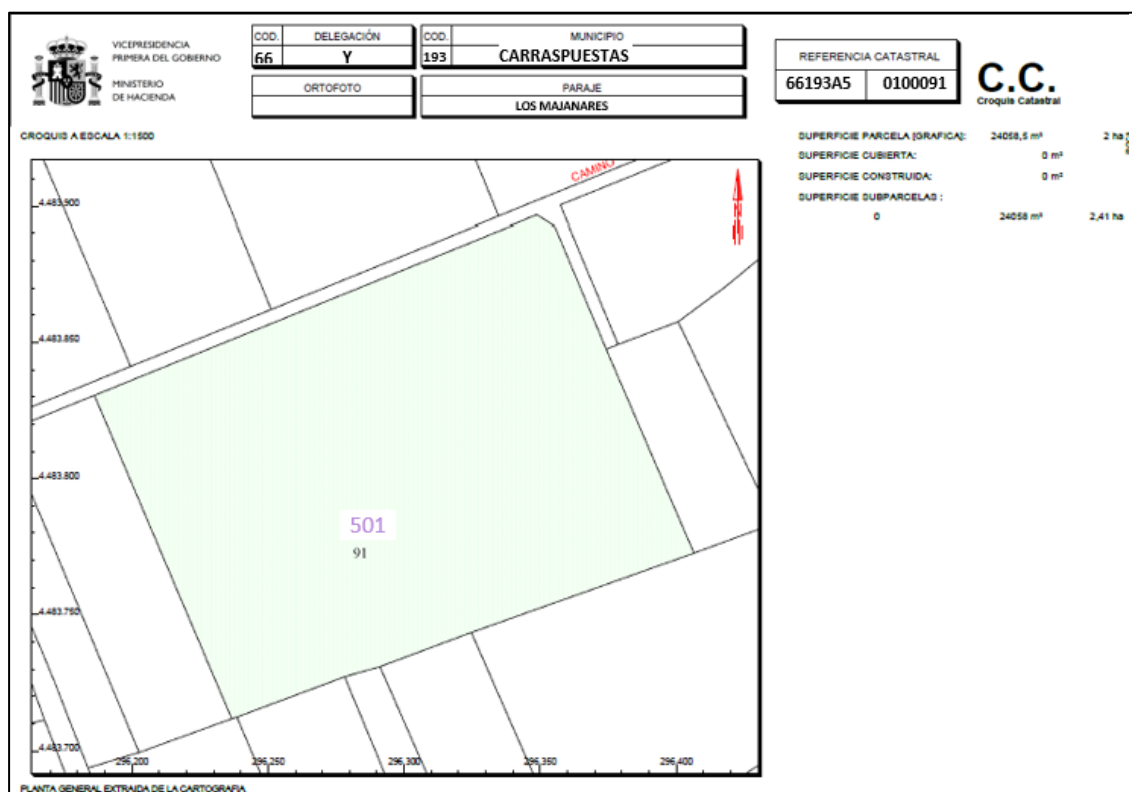
OTROS DATOS QUE CONSIDERAR PARA LA RESOLUCIÓN DEL EJERCICIO:

- Únicamente se utilizarán aquellos coeficientes correctores del valor de la construcción y del suelo para los que el enunciado aporte datos.
- El coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles urbanos es 0,5.



B. VALOR DE REFERENCIA

Con motivo de una visita al pueblo en julio de este mismo año, Doña Ruperta decide que la otra parcela de la que también es propietaria desde que se realizó la concentración parcelaria de todo el municipio allá por los años 70, podría ponerla a la venta. Buscando entre los miles de papeles que guarda en el pueblo, encuentra el siguiente croquis de dicha parcela:



Es una parcela rústica de olivar de secano que tiene arrendada a un sobrino suyo. Por este arrendamiento su sobrino todos los años le da varias garrafas de aceite de oliva virgen extra que, a ella, con lo que se ha incrementado el precio en la tienda, le parece más que suficiente. La única condición que le impuso a su sobrino, y que él cumple en toda regla, es que le cuide muy bien la parcela para que el olivar siga manteniendo la buena producción que siempre ha tenido, ya que el olivar es el producto por excelencia de la región y no quería que, después de la muerte de su marido, la parcela se echara a perder (hay una gran dinámica inmobiliaria en la región de este tipo de fincas, y Doña Ruperta, siempre pensando en el futuro, quería tener la finca en las mejores condiciones por si en algún momento se decidiera a venderla ya que la explotación es muy rentable por ser un olivar de primera calidad, y ser la parcela completamente llana, sin pendiente alguna y lindar a un camino).



Con los datos expuestos hasta ahora sobre este inmueble con referencia catastral 66193A501000910000KY, **contestad razonadamente:**

1.5. ¿Tendría a priori valor de referencia en 2024 dicho inmueble? Justificar la respuesta.

1.6. Justificar qué factores sí intervendrían en la formación del valor de referencia, y qué valor tendría cada componente del mismo (para aquellos en los que sí sería posible su cálculo)

¿Cómo quedaría la fórmula del valor de referencia sustituyendo cada componente de la misma por los datos que sí se conocen o pueden calcularse con arreglo a lo expuesto en el enunciado?

1.7. Una vez pudiera calcularse el valor de referencia del inmueble, ¿permanecería éste inalterable para siempre en el tiempo?



SUPUESTO 2:

La Comunidad Autónoma va a llevar a cabo la construcción de una variante que evite el gran tránsito de camiones por el casco urbano de un municipio. Para ello, es necesario expropiar numerosas fincas.

En particular, la expropiación va a afectar a 2,75 hectáreas de una finca de Don A.P.L. de 5 hectáreas que cuenta con una plantación de chopos de 5 años de edad. La finca se aprovecha en turnos de 15 años que se repiten de manera indefinida en el tiempo.

Los ingresos y gastos de la plantación son los siguientes:

- Los costes totales para la plantación ascienden a 5.000 €/ha.
- En los años 2, 4, 8 y 10 es necesario llevar a cabo diferentes tratamientos selvícolas cuyos costes, cada uno de esos años, ascienden a 500 €/ha. Además, en el año 2 se añaden unos costes extras de 150 €/ha.

La corta final supone unos ingresos de 12.500 €/ha.

Datos complementarios:

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

Año 2021: 1,24 Año 2022: 2,79 Año 2023: 4,02

- Número de habitantes a menos de 4 km = 5.500
- Número de habitantes a más de 4 km y menos de 40 km = 72.000
- Distancia entre la finca y la fábrica de desenrollo más cercana = 33 km

Se pide:

2.1. Determinar el valor de expropiación de la finca.

2.2. En el caso de que la plantación tuviera 10 años en el momento de la expropiación, razonar de manera motivada si el valor de expropiación sería superior o inferior al calculado en el apartado anterior (sin necesidad de realizar cálculos).



SUPUESTO 3:

El municipio asturiano de Proaza, presenta las siguientes actualizaciones pendientes de incorporar a la base de datos catastral:

1. La configuración de una parcela, detectada por su titular, al hacer una aportación a ganancias de la misma ante notario, e informada por éste a Catastro.
2. Un ajuste de la superficie, de 20 parcelas rústicas de un polígono del municipio. Si se comparan las superficies de las parcelas, antes y después del ajuste, presentan una diferencia, según los casos, entre el +2 % y el +15 % de la superficie inscrita en el registro.

¿Cómo se inscribiría esta diferencia en el Registro de la Propiedad, sabiendo que ninguna de ellas está coordinada?

3. El alta de 5 chalets, ubicados sobre parcelas urbanizables, con titulares catastrales actualizados. El Ayuntamiento emitió, para todos ellos, las correspondientes licencias de edificación. El valor catastral resultante, para cada uno de ellos, una vez incluidos en la base de datos, es de 600.000 €.
4. Actualización de cultivos a frutales de regadío, sobre 20 parcelas, todas ellas rústicas, con titular catastral actualizado. 10 de ellas pertenecen a una persona física, por las que recibe subvenciones de la Política Agraria Común, y presentan un valor catastral de 70.000 €/parcela; las otras 10, pertenecen a una Sociedad Limitada, y no reciben subvenciones de la Política Agraria Común, y presentan un valor catastral de 120.000 €/parcela.

Para cada una de ellas, contestad a las siguientes preguntas:

3.1. Quién es el obligado a declarar la alteración

3.2. Cómo se realiza la incorporación a Catastro, señalando, para cada caso:

- a. Procedimiento/s que se utilizaría
- b. Normativa y artículo que lo/s recoge

3.3. Fecha de efectos en catastro

3.4. ¿Puede ser objeto de procedimiento sancionador? En caso afirmativo, señalar:

- a. Infracción/es
- b. Criterios a aplicar, para el cálculo de la sanción
- c. Cuantía de la sanción



HOJA DE SOLUCIONES:

SUPUESTO 1:

A: VALOR CATASTRAL:

1.1.	Clasificación catastral inmueble	
	Año efectos valor catastral	
1.2.	Valor suelo ocupado construcciones	
	Valor construcciones	
	Valor catastral 1º componente (suelo ocupado construcciones + construcciones)	
	Valor catastral 2º componente (suelo no ocupado construcciones)	
	Valor catastral total	
1.3.	Base liquidable	
	Cuota líquida	



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

1.4.	Valor suelo ocupado construcción	
	Valor construcción	
	Valor catastral 1º componente (suelo ocupado construcción + construcción)	
	Valor catastral 2º componente (suelo no ocupado construcción)	
	Valor catastral total	
	Año efectos valor catastral	

SUPUESTO 2:

2.1. Valor de expropiación	
----------------------------	--