



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/1199/2013, DE 14 DE JUNIO (BOE de 29 de junio de 2013)

24 DE ABRIL DE 2014

BLOQUE: I
SUPUESTO: II

El propietario de la siguiente explotación agrícola-forestal desea vender la misma porque piensa jubilarse en poco tiempo. Antes de ponerla en venta, encarga a un valorador una estimación del precio de su finca. En la comarca no son frecuentes las transacciones de fincas por lo que resulta complicado utilizar métodos comparativos sintéticos, por lo que decide realizar una valoración potencial de la finca.

El propietario aporta al valorador los siguientes datos:

Superficie dedicada a plantación de choperas: 14,55 has.
Superficie dedicada a labor de regadío (maíz): 12,06 has.
Superficie dedicada a labor de secano (trigo): 13,60 has.
Superficie ocupada por construcción (NAVE GANADERA): 2800 m².

Superficie total de la finca: 40,49 has.

CHOPERA	
Turno	14 años
Crecimiento medio en la zona	18m ³ /ha/año
Precio madera chopo	50€/m ³
La chopera <u>está recién cortada</u> y los flujos de caja que se esperan son los siguientes:	
Preparación del terreno (destoconado y nivelación)	300€/ha
Plantación con retroexcavadora a marco 6 x 6 m	
coste de plantación	1000 €/ha
coste de planta y transporte	300 €/ha
Bina: una al año con tractor agrícola	65 €/ha/año
Podas en los años 2, 4 y 6 del turno	75 €/ha
Vigilancia y gestión	8 €/ha/año



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

MAIZ REGADIO	
Ingresos	
Comercialización de la cosecha	2250 €/ha
Ayuda compensatoria (PAC)	390€/ha
Gastos	
Labores, siembras, cosechas, semillas, abonos, agua...	1930 €/ha
TRIGO SECANO	
Ingresos	
Comercialización de la cosecha	710€/ha
Ayuda compensatoria (PAC)	150 €/ha
Gastos	
Los gastos suponen el 70% de los Ingresos	

Otros datos:

- El tipo de capitalización (r) es del 2 % para cultivo forestal.
- Para la CHOPERA: En el cálculo de la renta no se tendrá en cuenta el beneficio empresarial cuando los flujos de caja sean negativos. Cuando sean positivos, el beneficio se considerará que es el 30% de la diferencia entre los ingresos y los gastos.
- El tipo de capitalización (r) es del 2,5 % para cultivos agrícolas de secano.
- Para el TRIGO SECANO: Se considera que el beneficio es el 50% de la diferencia entre los ingresos y los gastos.
- El tipo de capitalización (r) es del 3% para cultivos agrícolas de regadío.
- Para el MAIZ REGADÍO: Se considera que el beneficio es el 70% de la diferencia entre los ingresos y los gastos.

No se tendrán en cuenta para la valoración analítica de la explotación, ni las construcciones ni el suelo ocupado por ellas.

Se supone que los Ingresos y los Gastos se contabilizan al final del año.



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

Datos catastrales de la finca:

Polígono 5 parcela 10 del municipio de Albacete

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie
a	RI	Arboles de Ribera	01	14,55 has.
b	CR	Labor o labradío regadío	03	12,06 has.
c	C-	Labor o labradío secano	03	13,60 has.
I	UC	Unidad Constructiva	00	0,28 has.
Superficie total de la finca				40,49 has.

En 2009 (con fecha de efectos 2010) se llevó a cabo en el municipio de Albacete un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de bienes inmuebles urbanos. Como consecuencia de dicho procedimiento, al municipio se le asignó el Módulo Básico de Repercusión 5 (MBR 5) y el Módulo Básico de Construcción 2 (MBC 2).

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	1.700,00	MBC-1	700
MBR-2	1.200,00	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

En la base de datos de Catastro la construcción tiene asignado el uso "B" (Almacén uso agrario), el destino "BIG" y la categoría "9". Su estado de conservación es normal y el coeficiente de antigüedad de la construcción es 1.

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

Se adjunta en hoja aparte la tabla de los tipos evaluatorios de Albacete en €/ha.

Se adjunta en hoja aparte 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).



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

Se pide:

- 1. Valorar la superficie de Chopera utilizando el método analítico.**
- 2. Valorar la superficie agrícola de secano y la de regadío utilizando el método analítico.**
- 3. Calcular el valor catastral de la parcela 10 en el año 2014.**