



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 m² y está formada por dos subparcelas:

La subparcela a, de 10.000 m² 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 m²/m². 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 m² de suelo rústico, está ocupada por una plantación de eucalipto blanco (*Eucalyptus globulus* Labill.) y una construcción que ocupa 368 m².

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 m³/árbol.

Se estima un precio para la madera en pie en la zona de 50 €/m³ para sierra y de 30 €/m³ 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:

MBR	Valor de Repercusión (€/m²)	MBC	Valor de Construcción (€/m²)
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:



MBR	Valor de Repercusión (€/m2)	MBC	Valor de Construcción (€/m2)
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?