



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

26 de Septiembre de 2018

SUPUESTO DE VALORACIÓN

Supongamos una finca ubicada en la comarca de A Limia, municipio de Sandiás, provincia de Orense. La mencionada finca, situada en una zona de fácil acceso y próxima a la localidad de Piñeira de Arcos, perteneciente a dicho término municipal, tiene una superficie de suelo de 9.522 metros cuadrados. Se sitúa en un terreno llano.

Sobre ella hay una construcción agraria. Se trata de una nave para maquinaria y aperos, de 122 metros cuadrados construidos en una única planta, siendo el cerramiento de bloques de hormigón y el techo de fibrocemento (uralita). Las paredes están revestidas con mortero de cemento.

Su construcción finalizó en 1990. Desde ese año no se han hecho reparaciones de entidad. Su estado de conservación es bueno, si bien la construcción tiene algunos defectos que pueden ser subsanados mediante sencillas y nada importantes reparaciones.



El coste de construcción actual de una edificación similar es de 108 €/m² construidos. Se considera que la construcción se ha depreciado un 40 % por razón de su antigüedad y que el valor del suelo sobre el que se ubica la edificación es de 0,3 €/m².

La superficie no ocupada por la construcción se divide a su vez en dos partes claramente diferenciadas en cuanto a sus características agrológicas:



1.- En la más grande, con 6.100 m², se realizó por el propietario una repoblación con pino negral (*Pinus pinaster* Ait.), especie habitual en la comarca, en un monte que estaba formado principalmente por retamas, tojos, y algunos brotes de roble rebollo (*Quercus pyrenaica* Wild.) y roble carballo (*Quercus robur* L.). La vegetación dominante actual, por lo tanto, es la formada por fajas de pino negral (*Pinus pinaster* Ait.) de edad 18 años. El suelo es de naturaleza arenoso-silíceo, poco compacto y bastante profundo. No es apto el terreno para la producción agrícola por su naturaleza arenosa y, en lo que se refiere a su calificación urbanística, todo el terreno está calificado como suelo no urbanizable no previéndose, además, ningún desarrollo urbanístico futuro.

El turno correspondiente a la calidad de la estación dónde se ubica el pinar es de 35 años. El tratamiento es el de monte alto regular, siendo el destino de los productos obtenidos de madera para trituración y un pequeño porcentaje para sierra.

Los costes de la repoblación se cifran en 1.500 €/ha. En los turnos sucesivos la regeneración no se podrá conseguir de forma natural, a través de los trabajos de corta, lo que aumentará los gastos futuros. La distancia entre filas de plantación es de 3 metros y, en cada fila, la distancia inicial entre plantas es de 2,5 metros.

Se efectúa un desbroce a los 5 años, mecanizado entre filas de plantación y manual entre plantas. Esta tarea es absolutamente necesaria, a efectos de evitar que el matorral domine en altura a los pinos e introduzca un exceso de competencia por luz y nutrientes.

Respecto a la realización de trabajos de poda, estos no son necesarios al producirse esta de forma natural, por la relativamente alta densidad de plantación escogida para la repoblación.

Se realiza una primera clara a los 15 años, por lo bajo y selectiva, hasta dejar una densidad de 900 pies/ha de árboles de porvenir; y otra segunda clara a los 23 años, dejando una densidad de 700 pies/ha, con objeto de obtener un mayor porcentaje de madera de sierra. La corta final es a hecho.

Los costes de administración y vigilancia del monte son anuales y se cifran en 60 €/ha y año. Respecto a los cuidados culturales, en el año 5 del turno debe de hacerse el mencionado trabajo de desbroce, por un importe de 500 €/ha.

Los productos de la primera y segunda clara, a los 15 y a los 23 años, se utilizan para trituración, estimándose los volúmenes extraídos en 0,07 m³ c.c./pie y 0,12



m³c.c./pie, respectivamente. El precio en pie de los productos obtenidos con ambas claras se estima en 12 €/m³ c.c.

Los productos de la corta final son de mayor calidad y se destinan en una pequeña parte a madera de sierra, alcanzando un precio en pie de 24 €/m³c.c., siendo el volumen de la corta final de 0,35 m³ c.c./pie.

En cuanto a los pastos, el monte es pastado a diente por el ganado vacuno de las localidades vecinas, que aprovechan especialmente los rebrotes de rebollo y carballos que crecen bajo la cobertura del pinar, obteniéndose una renta anual de 20 €/ha.

Respecto a la caza, hay abundancia de corzos y jabalíes, alcanzándose un precio medio anual en las subastas de 25 €/ha.

2.- La parte más pequeña, con 3.300 m², al tener algo mejores características agrológicas, se cultiva anualmente con centeno siguiendo los usos del lugar. En cualquier caso se puede considerar que la tierra es mala si la comparamos con la media de tierras de labor o labradío seco del término municipal, aunque no es de la peor calidad existente.

La producción media anual es de 1.500 Kg/ha de grano y 1.700 Kg/ha de paja, siendo el precio medio obtenido de 0,12 €/Kg para el grano y de 0,04 €/Kg para la paja.

Se cuenta con datos de producción y precios de transacciones recientes, de tierras dedicadas a centeno en la comarca, que se presentan en la siguiente tabla:

	PRODUCCIÓN (€/ha)	PRECIO DE COMPRAVENTA (€/ha)
Finca 1	200	2.000
Finca 2	300	3.200
Finca 3	120	900
Finca 4	250	2.200
Finca 5	400	3.600



- 1) **Calcule el valor actual de la totalidad de la finca. Utilice el método de valoración que considere oportuno para cada una de las partes en que se divide la finca, en función de los datos aportados para cada una de estas zonas.**

Si utiliza el valor de capitalización, el tipo de capitalización será el que establece la Disposición transitoria segunda del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En los cálculos no se considerará separación de renta y beneficio.

Todos los ingresos y todos los gastos tienen lugar al final de cada año.

- 2) **Calcule el valor catastral de la finca.**

La finca descrita en los apartados anteriores constituye en el catastro un único inmueble de naturaleza rústica.

Se informa al opositor que los tipos evaluatorios aprobados en el municipio de Sandiás para las calificaciones catastrales MM (pinar maderable) y C- (Labor o labradío de seco) son los siguientes:

	DESCRIPCIÓN	TIPO EVALUATORIO (€/ha)
MM-00	Pinar maderable (clase única)	3,606073
C-01	Labor o labradío de seco (clase 1ª municipal en Sandiás: muy buena calidad)	53,490077
C-02	Labor o labradío de seco (clase 2ª municipal en Sandiás: buena calidad)	35,940524
C-03	Labor o labradío de seco (clase 3ª municipal en Sandiás: regular calidad)	21,275828
C-04	Labor o labradío de seco (clase 4ª municipal en Sandiás: mala calidad)	15,025303
C-05	Labor o labradío de seco (clase 5ª municipal en Sandiás: muy mala calidad)	10,217206

La tipología constructiva de la construcción, de entre las que constan en 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, es la 02138.

En el municipio se aprobó una ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos en el año 2010, estableciéndose un módulo básico de repercusión MBR 07 (37,80 €/m²) y un módulo básico de construcción MBC 07 (400 €/m²).