



CUESTIONES TRIBUTARIAS CONTROVERTIDAS EN LOS TRIBUTOS CEDIDOS

LA PROBLEMÁTICA DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES

Isaac Sanz Brocal

José Antonio Planes Ballester

ÍNDICE-GUIÓN

- Introducción: necesidad de valorar los bienes.
- Problemática del valor real.
- Actuaciones previas de valoración:
 - Información previa a la adquisición y transmisión de bienes inmuebles.
 - Acuerdos previos de valoración.

ÍNDICE-GUIÓN

- Medios de comprobación de valores. Especial referencia a los Precios Medios en el Mercado.
- Procedimiento de comprobación de valores.
- Valoración inmobiliaria:
 - Aplicación en la comprobación de valores.

NECESIDAD DE VALORAR LOS BIENES

- Se necesita su determinación económica para su gravamen.



En los principales tributos cedidos a las CCAA (ITPAJD e ISD), la base imponible es el valor real.

NECESIDAD DE VALORAR LOS BIENES

- ¿Por qué se utiliza el valor real?
 - a) Existen operaciones sin precio.
Ejemplo: permutas, donaciones...
 - b) Intento de evitar la elusión impositiva propia de operaciones entre particulares, al declarar un valor por debajo del precio pagado.

NECESIDAD DE VALORAR LOS BIENES

- **Sentencia Tribunal Supremo 25/06/1998:**

En el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados..., lo mismo que en las demás modalidades del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ante la frecuente ocultación del importe real de los actos y contratos, y ante la dificultad para la Administración Tributaria de conseguir pruebas directas, la Ley optó por liberar a la Administración Tributaria de esta penosa tarea, que además hubiera llevado a la penalización de dichas conductas por falsificación de documentos públicos, concibiendo una solución pragmática, verdadera "finta legis", que consistió en sustituir el precio verdadero y su necesaria búsqueda, por un concepto distinto que fue el valor real o verdadero.

NECESIDAD DE VALORAR LOS BIENES

- ¿Por qué se utiliza el valor real?
Frente a estos impuestos, en el IVA la base imponible es el precio.
¿Por qué?
 - Grava operaciones mercantiles masivas.
 - Es un elemento objetivo fijado por el empresario para todos los adquirentes, sin especificación.

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Es un concepto jurídico indeterminado, al no venir definido por ninguna norma.
- Noción compleja: enunciados negativos o meramente descriptivos por parte de la jurisprudencia.

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Sentencia Tribunal Constitucional de 19 de julio de 2000:

"... El "valor real" ... es una magnitud indeterminada, en tanto que ni determina qué debe entenderse por valor real, ni especifica los parámetros que deben emplear en todo caso los sujetos pasivos del ITP para determinarlo, razón por la cual las discrepancias en relación con la valoración de los bienes y derechos no sólo son lógicas y razonables, sino incluso frecuentes".

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Sentencia Tribunal Supremo de 07 de mayo de 1991:

El valor real no es el precio, ni el valor en venta de un bien sino "la estimación económica o precio verdadero, no ilusorio, aparente o meramente imaginario de una cosa".

(Teoría subjetiva del valor)

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Sentencia Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1993:

El valor real es la "cualidad de las cosas en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente, teniendo existencia verdadera y efectiva".

(Teoría subjetiva del valor)

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Doctrina del TEAC (Resolución de 14/01/1993, entre otras):

Con el valor real no se trata de gravar el importe cierto de la transmisión o precio realmente pagado, sino un valor teórico de mercado, independiente y superpuesto al importe de la operación económica gravada.

(Teoría objetiva del valor)

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Sentencia Tribunal Supremo de 01 de diciembre de 1993:

“En las transmisiones patrimoniales onerosas donde exista precio, éste debe equivaler al valor real del bien transmitido, y el valor comprobado ha de referirse al precio de mercado que le corresponda”.

(Teoría intermedia del valor)

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- La determinación de lo que se entiende por valor real nos conduce a otro concepto: el valor comprobado.
- La Sentencia del Tribunal Supremo de 01/12/1993 lo define como "aquél asignado por la Administración a través de sus medios de conocimiento y experiencia".

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Consulta nº V1091-06 de 12/06/2006 de la DGT:
 - El concepto de valor real no viene determinado en las normas tributarias.
 - El Tribunal Supremo lo equipara al valor de mercado.

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Consulta nº V1091-06 de 12/06/2006 de la DGT:
 - Se puede definir el valor de mercado como aquel precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado.

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Consulta nº V1091-06 de 12/06/2006 de la DGT:
 - Dicho valor debe calcularse objetivamente, con independencia de las circunstancias que concurran en la transmisión.
 - Con independencia de la facultad de la Administración de comprobar dicho valor.

PROBLEMÁTICA DEL VALOR REAL

- Posibilidad de la Administración tributaria de comprobar el valor de las rentas, productos, bienes..., salvo que:
 - El obligado tributario haya declarado de acuerdo con el valor que le haya sido comunicado al efecto por la Administración tributaria en los términos previstos en los artículos 90 LGT y 69 RGAT.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN

- **Fundamento jurídico:**
 - Artículo 34.1.n LGT: derecho a ser informado de los valores de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

Información con carácter previo a la adquisición o transmisión de inmuebles (prevaloraciones)

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN

- Fundamento jurídico:
 - Artículo 34.1.a LGT: derecho a ser informado y asistido por la Administración tributaria.

Acuerdos previos
de valoración

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- Regulación:
 - Artículo 90 LGT.
 - Artículo 69 RGAT.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- Aplicación: inmuebles situados en el territorio de la CARM.
- Solicitud:
 - Anterior a finalización plazo para autoliquidar.
 - Proporcionar datos verdaderos y suficientes.
 - Posibilidad de requerir la Admón. documentación y solicitar informes.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Contenido solicitud:**
 - Por escrito.
 - Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, NIF del solicitante.
 - Con representante: nombre y apellidos o razón social, NIF y documentación acreditativa de la representación.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Contenido solicitud:**
 - Naturaleza del bien, ubicación y características técnicas y físicas del bien.
 - Lugar, fecha y firma.
 - Posibilidad de añadir domicilio a efectos de notificaciones y estimación del valor.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Contestación a solicitud:**
 - Plazo para contestar: 3 meses.
 - Permite la posterior comprobación de elementos y circunstancias del inmueble.
 - Si se declara de acuerdo con el valor comunicado, se excluye la posibilidad de comprobación.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Contestación a solicitud:**
 - Efectos vinculantes durante 3 meses.
 - La falta de contestación **no implica aceptación** del valor que, en su caso, se haya propuesto.
 - **Imposibilidad de recurso** contra la información comunicada, pero sí contra el acto en que se utilice dicha información.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- Formas de cálculo:
 - Bienes susceptibles de aplicar PMM: se utiliza el valor de dicho sistema.
 - ↳ Oficina Atención Contribuyente.
 - Bienes no susceptibles de aplicar PMM: valoración por técnicos.
 - ↳ Exigencia tasa por prevaloraciones tributarias (T530), siendo posible su restitución.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **T530 Tasa por prevaloraciones tributarias:**
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas, Precios Públicos y Contribuciones Especiales (*BORM n° 298, de 27/12/2004*).
 - ↳ Anexo Segundo.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Requisitos para restituir T530:**
 - Que la **tasa** haya sido efectivamente **ingresada** y no proceda su devolución como ingreso indebido.
 - Que el **valor declarado** del bien objeto de valoración, sea **igual o superior** al atribuido por el perito de la Administración en la actuación sujeta a la tasa.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Requisitos para restituir T530:**
 - Que el **impuesto** al que se sujete la operación realizada con el bien valorado sea **gestionado** por la **Admón. regional** y a ella le corresponda su **rendimiento**.
 - Que el impuesto que grave la operación o acto, cuyo objeto sea el bien o bienes valorados, **no esté exento o bonificado**.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- **Requisitos para restituir T530:**
 - Que la **operación** haya sido efectivamente objeto de **declaración-liquidación e ingreso** de la deuda correspondiente, dentro del periodo de **vigencia** de la valoración sujeta a la tasa.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: **PREVALORACIONES**

- Requisitos para restituir T530:
 - Que se **solicite** expresamente la **restitución** de la tasa en el plazo de los **tres meses** siguientes a la fecha de declaración-liquidación del impuesto correspondiente.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- Regulación:
 - Artículo 91 LGT.
 - Artículo 6.Tres de la Ley regional 15/2002.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- Su utilización debe estar prevista en la normativa propia de cada tributo.
- Carácter previo y vinculante para la Administración, en los términos fijados.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- OBJETO: rentas, productos, bienes, gastos y demás elementos determinantes de la deuda tributaria.
- Objeto prevaloraciones: solamente inmuebles.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- **Solicitud:**
 - Por escrito.
 - Plazo: un mes antes realización hecho imponible.
 - Acompañada de propuesta de valoración del contribuyente.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- Potestad de la Administración para comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el obligado tributario.
- También ,facultad para practicar requerimientos.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- **Contestación a solicitud:**
 - Por escrito.
 - Contenido: valoración, supuesto de hecho al que se refiere, impuesto al que se aplica y carácter vinculante.

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- **Contestación a solicitud:**
 - Plazo para contestar: dos meses desde solicitud.
 - **Falta contestación** (por causas no imputables al contribuyente):

↓
ACEPTACIÓN VALOR PROPUESTO

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- **Contestación a solicitud:**
 - Vincula a la Admón. en tanto no se modifique la legislación o varíen significativamente las circunstancias económicas que fundamentaron la valoración.
 - Plazo máximo vigencia acuerdo: **12 meses.**

ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN: ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

- **Contestación a solicitud:**
 - **Imposibilidad de recurso** contra el acuerdo, pero sí contra el acto que se dicte posteriormente en aplicación de las valoraciones incluidas en el acuerdo.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Regulación estatal:
 - Artículo 57.1 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (modificado por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal).

(Nota: Ley General Tributaria = LGT)

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Regulación autonómica:
 - Artículo 6.Uno Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en Materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales (Año 2003).

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Medios inicialmente establecidos en la LGT 2003:
 - Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.
 - Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
 - Precios medios en el mercado.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Medios inicialmente establecidos en la LGT 2003:
 - Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
 - Dictamen de peritos de la Administración.
 - Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Medios inicialmente establecidos en la Ley regional 15/2002:
 - El precio de venta que aparezca en la última enajenación de los mismos bienes o de otros de análoga naturaleza situados en igual zona o distrito.
 - El valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Medios inicialmente establecidos en la Ley regional 15/2002:
 - El valor asignado para la subasta en las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo prevenido en la legislación hipotecaria.
 - Los valores asignados a los terrenos a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturales Urbana.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal (para inmuebles, el Catastro Inmobiliario).

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Precios medios en el mercado.
 - Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
 - Dictamen de peritos de la Administración.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.
 - Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Tras la modificación del artículo 57.1 LGT introducida por Ley 36/2006, los medios son:
 - Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Los medios previstos en la normativa regional fueron derogados mediante la Ley regional 12/2006, tras su incorporación a la normativa estatal.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal:
 - Se exige la aprobación y publicación de la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Precios medios en el mercado:
 - La Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Dictamen de perito de la Administración:
 - Éste deberá tener titulación suficiente y adecuada al tipo de bien a valorar.
 - Se harán constar las características físicas, económicas y jurídicas del bien.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien:
 - Realizadas dentro del plazo de un año.
 - Que se mantengan sustancialmente las circunstancias de carácter físico, jurídico y económico determinantes de dicho valor.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Medios más utilizados por las CCAA:
 - Estimación por referencia a valores que figuran en los registros oficiales de carácter fiscal.
 - Precios medios en el mercado.

Proporcionan seguridad jurídica al ciudadano en cuanto a la determinación de la base imponible.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal:
 - Valor catastral: es el valor obtenido de la ponencia de valores, suma del valor del suelo y, en su caso, de la construcción, corregidos por los coeficientes que resulten de aplicación, multiplicado por el coeficiente 0,50 de referencia al mercado¹ (RM) y, en su caso, por el factor $(G+B) \times FL$.

¹Aprobado por Orden de 14 de octubre de 1998.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal:
 - Municipios con ponencia de valores aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993.
 - Para el resto de municipios, la relación entre el valor catastral y el valor de mercado, en el año de aplicación de la revisión catastral, es de 0,71.

MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

- COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA (2008):

	Última revisión	Coeficiente
Huércal-Overa	1999	3,50
Mojácar	2005	2,20
Pulpí	1999	3,50

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO (PMM)

- Basado en un amplio estudio del mercado inmobiliario.
- Actualizado anualmente mediante:
 - la adquisición a distintas Sociedades de Tasación de bases de datos de transacciones inmobiliarias.
 - valores declarados contribuyentes.
 - módulos VPO.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Publicación de su método técnico de obtención (Resolución de la Dirección General de Tributos, de 7 de enero de 2005, BORM de 26/04/2005).

Posteriormente, el artículo 158 del RGAT (RD 1065/2007) ha previsto esta publicación.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- **Características del método:**
 - Determinación del PMM por método de comparación con el mercado.
 - Requisitos: los aprobados por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y derechos para ciertas finalidades financieras.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Naturaleza bienes publicados:
 - Urbanos:
 - Hasta 2003, uso residencial.
 - A partir de 2004, se añaden naves industriales, oficinas y locales comerciales.
 - Rústicos.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- **Tipologías constructivas:**
 - Para todos los usos, se ajustan principalmente a las establecidas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (Real Decreto 1020/1993).

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes urbanos excluidos expresamente de su aplicación:
 - a) Bienes inmuebles urbanos situados fuera de la Región de Murcia.
 - b) Solares y terrenos sin edificar, cualquiera que sea su clasificación urbanística.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes urbanos excluidos expresamente de su aplicación:
 - c) Edificios, instalaciones o locales de uso deportivo, excepto piscinas descubiertas, destinados a uso distinto al habitable (espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos, edificaciones singulares de carácter histórico o artístico, estaciones de servicio...).

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes urbanos excluidos expresamente de su aplicación:
 - d) Edificaciones en estado de ruina para demoler o para rehabilitar.
 - e) Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas individuales urbanas o rústicas, cuya superficie total de la parcela exceda de 1.118 m².

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes urbanos excluidos expresamente de su aplicación:
 - f) Viviendas, cuyo valor resultante de aplicar el sistema de precios medios sea superior a 450.000 €.
 - g) Locales comerciales cuya superficie total construida exceda de 400 m².

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes urbanos excluidos expresamente de su aplicación:
 - h) Locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...), con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación que constituyen finca registral independiente.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes rústicos excluidos expresamente de su aplicación:
 - a) Bienes radicados fuera de la Región de Murcia.
 - b) Bienes cuyo valor resultante de aplicar el sistema de precios medios sea superior a 150.000 €.

PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

- Bienes rústicos excluidos expresamente de su aplicación:
 - c) Bienes clasificados como Fincas IE- Agrourbanas o de interés urbano cuyos precios medios no figuren de forma expresa en la tabla del Municipio respectivo.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Práctica de la comprobación de valores (art. 134 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria):
 - La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores salvo declaración realizada utilizando valores publicados por la Administración.
 - Notificación a los obligados tributarios de las actuaciones que precisen de su colaboración, debiendo facilitar a la Administración la práctica de las mismas.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Comunicación de la valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados. Plazo de alegaciones. Propuesta de Tasación Pericial Contradictoria. Recurso o reclamación contra la regularización, pudiéndose plantear cuestiones relativas a la valoración.
- Vinculación de la Administración respecto a otros obligados tributarios.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Práctica de la comprobación de valores (art. 160 RD 1065/2007, de 27 julio, RGAT):
 - Examen de datos en poder de la Administración, consignados por los obligados tributarios, justificantes presentados o requeridos.
 - En dictamen de peritos, reconocimiento personal del bien en aquellos casos de los que no se puede obtener sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Propuesta de valoración motivada, debiendo contener los siguientes extremos:
 - En la estimación por referencia a los valores fiscales, deberá especificarse el valor tomado como referencia y los parámetros, coeficientes y demás elementos utilizados para la determinación del valor.
 - En la utilización de PMM deberá especificarse la adaptación de los estudios de PMM y del sistema de cálculo al caso concreto.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Propuesta de valoración motivada, debiendo contener los siguientes extremos:
 - En los dictámenes de perito se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican el valor.
- Liquidación provisional.

PROCEDIMIENTO COMPROBACIÓN VALORES

- Art. 157 R.D. 1065/2007, de 27 de julio, RGAT: Posibilidad de la Administración tributaria de comprobar el valor de las rentas, productos, bienes..., salvo que el obligado tributario haya declarado de acuerdo con:
 - el valor que le haya sido comunicado según art. 90 LGT y art. 69 RGAT.
 - los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el artículo 57.1 LGT.

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- Valoración catastral (IBI, plusvalía, IRPF...).
- Valoración hipotecaria (finalidad hipotecaria, fondos pensiones).
- Ley del suelo (expropiaciones, reparcelaciones y responsabilidad patrimonial de las AAPP).
- Normativa propia de cada comunidad autónoma (tributos cedidos ISD e ITPAJD).

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- **Métodos de valoración inmobiliaria:**
 - Método del coste:
 - Valor Reemplazamiento
 - Bruto = $V_s + V_c + G$
 - Neto = $V_s + (V_c - d) + G$

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- **Métodos de valoración inmobiliaria:**
 - Método de comparación:
 - Valor por comparación: permite determinar el valor de mercado de un determinado bien.

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- **Métodos de valoración inmobiliaria:**
 - Método de actualización/capitalización de rentas/rendimientos (inmuebles susceptibles de producir rentas):
 - Valor por actualización: permite determinar el valor de mercado de un determinado bien.

VALORACIÓN INMOBILIARIA

- **Métodos de valoración inmobiliaria:**
 - Método residual:
 - Valor residual: permite determinar el valor de mercado de un determinado bien.
 - Con valores actuales.
 - Con valores esperados.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor bienes inmuebles urbanos:

$$V_i = (V_s + V_c) * \text{Coef. } K$$

$$V_s = (V_i / \text{Coef. } K) - V_c$$

donde,

V_i = Valor inmueble urbano

V_s = Valor del suelo

V_c = Valor de la construcción

K = Coeficiente de gastos generales y beneficio de promoción

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor del suelo (V_s):
 - VALORACION CATASTRAL (RD 1020/1993 Normas Técnicas de Valoración Catastral).
 - MBR (módulo básico de repercusión de suelo asignado a un área económica homogénea).

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor del suelo (Vs):

- VALORACIÓN CATASTRAL

- MBR (módulo básico de repercusión de suelo asignado a un área económica homogénea).

Abanilla	MBR5	210,00 €/m ²
Águilas	MBR4	450,00 €/m ²
Albudeite	MBR6	100,00 €/m ²
Cartagena	MBR3 MBR4 MBR5	800,00 €/m ²
Lorca	MBR3 MBR5 MBR6	
Murcia	MBR2 MBR4 MBR5	1.200,00 €/m ²

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor del suelo (V_s):

- VALORACION HIPOTECARIA.

$$F = (VM \times (1 - b)) - \text{Suma pagos } C_i$$

siendo,

F = Valor del terreno

VM = Valor del inmueble terminado

b = Beneficio neto promotor

C_i = Pagos necesarios considerados

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor del suelo (V_s):

- LEY DEL SUELO.

$$V_s = (V_i / \text{Coef. } K) - V_c$$

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor del suelo (V_s):
 - NORMATIVA PROPIA DE CADA COMUNIDAD AUTONOMA (TRIBUTOS CEDIDOS ISD Y ITPAYD).
 - Algunas: MBR
 - Otras: $V_s = (V_i / \text{Coef. } K) - V_c$

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor de la construcción (V_c):
 - VALORACION CATASTRAL (RD 1020/1993 Normas Técnicas de Valoración Catastral).
 - MBC (módulo básico de construcción asignado a un área económica homogénea): incluye el coste de ejecución material, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

Abanilla	MBC5	500,00 €/m ²
Águilas	MBC4	550,00 €/m ²
Albudeite	MBC6	450,00 €/m ²
Cartagena	MBC3	600,00 €/m ²

(Referido a la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada tipo VPO)

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor de la construcción (V_c):
 - VALORACION HIPOTECARIA.
 - C_i = Pagos necesarios considerados (coste de ejecución material con sus gastos generales y beneficio del constructor, impuestos de obra nueva, honorarios técnicos, licencias y tasas, seguros, gastos generales de administración del promotor y otros necesarios). No se consideran como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros o de comercialización.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor de la construcción (V_c):
 - LEY DEL SUELO.

$V_c = \text{Método del Coste} = C_i \text{ Valoración Hipotecaria}$

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor de la construcción (V_c):
 - NORMATIVA PROPIA DE CADA COMUNIDAD AUTONOMA (TRIBUTOS CEDIDOS ISD Y ITPAYD).
 - Algunas: MBC
 - Otras: $V_c = I.E.M.+GGBI+H^{\circ}T^{\circ}+...$

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Valor de la construcción (Vc):
 - FUENTES DE INFORMACIÓN DEL Vc:
 - Colegio de arquitectos.
 - Bancos de precios de la construcción (ecum, ive, etc.).
 - Revistas especializadas (construc, emed, presto, etc.).
 - Compañías de seguros decenal (caser, musaat, etc.).
 - Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Coeficiente K:
 - VALORACION CATASTRAL (RD 1020/1993 Normas Técnicas de Valoración Catastral).
 - 1,40 (engloba los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Promotor).

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Coeficiente K:
 - VALORACION HIPOTECARIA.
 - Considera unos márgenes mínimos de Beneficio del Promotor pero no establece margen alguno respecto de los Gatos Generales del Promotor, gastos financieros o de comercialización.
 - Viviendas 1ª residencia: 18%
 - Viviendas 2ª residencia: 24%
 - Oficinas: 21%
 - Comerciales: 24%
 - Industriales: 27%

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EXCLUIDOS DE PMM EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- Costes de transformación:
 - Demolición de la edificación existente.
 - Urbanización:
 - Costes de gestión y ejecución de la urbanización.
 - Período previsto de transformación de suelo urbanizable a suelo urbano.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- BIENES URBANOS:
 - Bienes PMM (Art. 134.1 LGT).
 - Bienes no PMM:
 - 1º Si tiene hipoteca +/- 1 año (Art. 57.1 g LGT).
 - 2º Transmisiones anteriores o posteriores (Art. 57.1 h LGT).

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- BIENES RÚSTICOS:
 - Situados en el término municipal de Murcia.
 - Fincas declaradas con valor inferior al tipo de cultivo 315 afectadas por el trasvase Tajo-Segura.
 - Fincas mayores de 5 Ha.
 - Fincas mayores de 1.118 m² con vivienda.

COMPROBACIÓN VALOR DE BIENES EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS R. MURCIA

- OTROS BIENES:
 - Obras de Arte.
 - Joyas.
 - Valores Mobiliarios.
 - Empresas.
 - Declaración de Obra Nueva: Base Seguro Decenal.

A dark wood desk with a blue pen and a glass. The text "GRACIAS POR SU ATENCIÓN" is centered on the desk.

**GRACIAS POR
SU ATENCIÓN**

CUESTIONES TRIBUTARIAS CONTROVERTIDAS EN LOS TRIBUTOS CEDIDOS

“La problemática de la comprobación de valores”

31 de marzo de 2009

ÍNDICE-GUIÓN

- Introducción: necesidad de valorar los bienes.
- Problemática del valor real.
- Actuaciones previas de valoración:
 - Información previa a la adquisición y transmisión de bienes inmuebles.
 - Acuerdos previos de valoración.
- Medios de comprobación de valores. Especial referencia a los Precios Medios en el Mercado.
- Procedimiento de comprobación de valores.
- Valoración inmobiliaria.
 - Aplicación en la comprobación de valores.

ANEXO DOCUMENTAL: NECESIDAD DE VALORAR LOS BIENES

1. NORMATIVA

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TÍTULO I TRANSMISIONES PATRIMONIALES

Artículo 10

1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

CAPÍTULO IV BASE IMPONIBLE SECCIÓN I. NORMAS GENERALES

Artículo 9. Base imponible.

Constituye la Base Imponible del Impuesto:

- a. En las transmisiones mortis causa, el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.*
- b. En las donaciones y demás transmisiones lucrativas inter vivos equiparables, el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.*
- c. En los seguros sobre la vida, las cantidades percibidas por el beneficiario.*

Las cantidades percibidas por razón de seguros sobre la vida se liquidaran acumulando su importe al del resto de los bienes y derechos que integran la porción hereditaria del beneficiario cuando el causante sea, a su vez, el contratante del seguro individual o el asegurado en el seguro colectivo.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

TÍTULO V BASE IMPONIBLE CAPÍTULO I

ENTREGAS DE BIENES Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 78. Base imponible. Regla general.

1. La base imponible del impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas.

2. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

Sentencia Tribunal Supremo de 25 de junio de 1998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXTO. - No obstante, para poder resolver la cuestión fundamental planteada, es menester descender de la teoría impositiva pura a la praxis más prosaica. En efecto, la realidad por desgracia es que no todas las empresas reflejan fielmente en su contabilidad el precio verdadero de la entrega de bienes, y por tanto de las bases imponibles declaradas a efectos del IVA, cuando esto ocurre se produce, a su vez, similar ocultación por parte del adquirente ante el Notario, el cual recoge en la escritura pública el precio que ambas partes le indican, de modo que el fraude se produce a efectos del I.V.A. y a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. La Sala debe dejar claro, que bajo ningún supuesto está presuponiendo que en el caso de autos haya ocurrido ocultación alguna, sino que utiliza tal hipótesis para poder explicar y justificar las posibles actuaciones comprobadoras de la Administración Tributaria (Estado y Comunidades Autónomas) que pueden dar al traste con el concepto sustancialmente unitario del componente mas importante de las bases imponibles de ambos Impuestos, que como hemos dicho es el precio verdadero de adquisición.

Ante la posibilidad, ciertamente frecuente, de ocultación del precio verdadero de adquisición, nuestro Derecho Tributario ha reaccionado del siguiente modo: A. En el IVA, la Administración Tributaria tiene amplias facultades para comprobar e investigar cual ha sido el importe de las contraprestaciones, utilizando a tal efecto, como dice el artículo 48 de la Ley General Tributaria, según redacción dada por la Ley 10/1985, de 26 de Abril, pruebas documentales y contables, con el fin de conocer directamente el importe cierto de las operaciones gravadas, pero si esto no fuera posible, por las causas contempladas en el artículo 50 de la Ley General Tributaria y artículo 64 del Reglamento General de la Inspección de los Tributos, aprobado por el Real Decreto 939/1986, de 25 de Abril (falta de presentación de las declaraciones, imposibilidad para la Administración, por culpa de los sujetos pasivos, de tener conocimiento de los datos precisos, resistencia, excusa o negativa a la actuación inspectora, incumplimiento sustancial de sus obligaciones contables, etc.), el importe cierto de las operaciones gravadas, puede determinarse en régimen de estimación indirecta, utilizando para ello: "a) Los datos y antecedentes disponibles que sean relevantes al efecto. b) Utilizando aquellos elementos que indirectamente acrediten la existencia de los bienes y de las rentas, así como de los ingresos, ventas, costes y rendimientos que sean normales en el respectivo sector económico, atendidas las dimensiones de las unidades productivas o familiares que deban compararse en términos tributarios. c) Valorando los signos, índices o módulos que se den en los respectivos contribuyentes, según los datos o antecedentes que se posean en supuestos similares o equivalentes"; debiendo recordar que aunque se utilicen pruebas indirectas, el propósito debe ser según la Ley el

conocimiento del importe cierto de las contraprestaciones de la operación comprobada o investigada.

B.- En el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, concepto de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable, lo mismo que en las demás modalidades del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ante la frecuente ocultación del importe real de los actos y contratos, y ante la dificultad para la Administración Tributaria de conseguir pruebas directas, la Ley optó por liberar a la Administración Tributaria de esta penosa tarea, que además hubiera llevado a la penalización de dichas conductas por falsificación de documentos públicos, concibiendo una solución pragmática, verdadera "finta legis", que consistió en sustituir el precio verdadero y su necesaria búsqueda, por un concepto distinto que fue el valor real o verdadero, que como tal podía ser fijado por la Administración mediante lo que se denominó, ya desde la Ley de 2 de Abril de 1900, reguladora del Impuesto de Derechos Reales y sobre Transmisiones de Bienes y luego en los restantes textos legales de dicho Impuesto, y del que le sustituyó, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, "comprobación administrativa del valor", regulada en dichos textos legales e incluso recogida en el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

Los medios a utilizar para la valoración aparecen relacionados en el artículo 52 citado, pero sin carácter exhaustivo, porque se admiten cualesquiera otros medios que específicamente se determinen en la Ley de cada tributo.

De todos modos, es evidente que la relación de los medios a utilizar en la estimación indirecta de bases imponibles no es igual a la relación de los medios de valoración del artículo 52 de la Ley General Tributaria, sin embargo, en el caso de autos de venta de chalets nuevos, respecto de los cuales existe un mercado perfectamente definido y conocido, tanto la estimación indirecta a efectos del I.V.A., como la comprobación de valores a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, deberán girar alrededor de los precios de mercado, de modo que la lógica congruencia de la gestión tributaria obliga a afirmar que los precios así determinados a efectos del I.V.A. y el valor señalado a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados deben ser similares, respetando posteriormente las peculiaridades de sus respectivas bases imponibles, pues sería ilógico admitir que un contrato de compraventa pudiera ser valorado de modo distinto, desde la perspectiva de su contenido (entrega de bienes por el I.V.A.) y desde su forma (documento notarial en el I.V.A.).

No obstante lo anterior, sería difícil defender la unicidad del valor (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) y el precio (I.V.A.), si los medios utilizados en la comprobación administrativa y en la estimación indirecta fueran técnicamente distintos, pensemos por ejemplo en que en el primero se hubiera seguido la capitalización de rentas medias presuntas y en el segundo el precio de mercado según dictamen pericial.

1. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

Sentencia Tribunal Constitucional 194/2000, de 19 de julio de 2000.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

7. ...Tal conjetura sería lógica y razonable si nuestro ordenamiento fijara el contenido exacto de la expresión "valor real" que emplea el art. 10 LITP. Sucede, sin embargo, que el "valor real" -al que debe reconducirse el valor comprobado del que habla la Disposición adicional cuarta- es una magnitud indeterminada, en tanto que ni determina qué debe entenderse por valor real, ni especifica los parámetros que deben emplear en todo caso los sujetos pasivos del ITP para determinarlo, razón por la cual las discrepancias en relación con la valoración de los bienes y derechos no sólo son lógicas y razonables, sino incluso frecuentes. Esta dificultad de determinar el valor real viene a reconocerse por el propio legislador en el art. 25 de la Ley 1/1998, de Derechos y Garantías de los Contribuyentes, precepto que, aunque autoriza -que no obliga- a los contribuyentes a consultar a la Administración sobre el valor de los bienes o derechos que vayan a ser objeto de transmisión o adquisición, establece que dicha consulta no es vinculante para la Administración, pudiendo ésta posteriormente rectificar el valor fijado en un principio.

Sentencia Tribunal Supremo de 01 de diciembre de 1993.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Tercero.- Pero sucede que, en el ámbito tributario (e, incluso, dentro los llamados "impuestos sobre el tráfico de bienes") existen hechos imponibles distintos de la obtención de dinero a cambio de cosas, como sucede, por ejemplo, en los impuestos sobre las sucesiones; y, de otra parte, es notorio que ciertas manifestaciones de la actividad defraudatoria han discurrido por el cauce de ocultar el verdadero precio. De ahí que la ecuación valor real igual a precio, no haya sido siempre válida, y haya surgido, junto con los anteriores, el concepto de "valor comprobado", como aquel empíricamente asignado por la Administración a través de sus medios de conocimiento y experiencia.

De esta manera, y sin perjuicio de los casos donde el valor real no pueda estar representado por un precio, existen otros donde valor real y precio son una misma cosa y el valor comprobado por la Administración ha de consistir en la determinación del precio que el mercado paga por el bien de que se trate.

En nuestros días así se refleja en el Impuesto sobre el Valor Añadido, donde La base imponible del Impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo (Art. 78-1 de la Ley de 28 de diciembre de 1992) entre las que se incluyen determinadas enajenaciones de bienes inmuebles (Arts. 4º y 6º); de donde resulta que si la venta del inmueble estuviera sujeta al IVA quedaría gravada por el importe total de la contraprestación, en tanto que caso de estarlo por Transmisiones

Patrimoniales "parece" que puede atribuírsele otro valor real distinto, lo cual no es coherente. Item más: están exentas del IVA las segundas y ulteriores entregas de edificaciones... cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación (Art. 20-1-22º) de donde, en principio, quedarían sujetas a Transmisiones Patrimoniales (Art. 4º-4). Sin embargo, cuando el adquirente en estas segundas o ulteriores transmisiones sea un sujeto pasivo del IVA, puede renunciar a esta exención (Art. 20-2), en cuyo caso sigue estando sujeto a éste y no a Transmisiones (Art. 18 del Texto refundido de 24 de septiembre de 1993), con lo que tampoco hay comprobación de valores, ni las consecuencias sobre incrementos patrimoniales que más adelante serán examinadas.

De ahí que haya de concluirse que en las transmisiones patrimoniales onerosas donde exista un precio éste debe equivaler al valor real del bien transmitido, y el valor comprobado por la Administración ha de referirse al precio de mercado que le corresponda.

Consulta Vinculante V1091-06 de 12 de junio de 2006 de la Dirección General de tributos.

DESCRIPCION- *El consultante va a proceder a vender un inmueble.*

HECHOS

CUESTION- *Valor por el que tiene que escriturar.*

PLANTEADA

CONTESTACION- *Conforme al artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria "Los sujetos pasivos y demás obligados tributarios podrán formular a la Administración consultas debidamente documentadas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda", por lo que la competencia de esta Dirección General en cuanto a la contestación de las referidas consultas se limita al aspecto tributario de los antecedentes y circunstancias expuestos por los contribuyentes, no alcanzando, en ningún caso, a los efectos o consecuencias de cualquier otro orden, civil, registral, etc., que puedan derivarse de los referidos hechos. El artículo 7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) establece que:*

"1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. "

El artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto recoge que:

"1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.

Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. “

Por otra parte el artículo 46 del mismo texto legal establece que:

1. La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado. “

De acuerdo con los preceptos transcritos, la base imponible de la transmisión del inmueble referido estará constituida por el valor real de la vivienda, que no tiene porqué coincidir con el precio fijado por las partes en la compraventa. El concepto de valor real no viene determinado en las normas tributarias, pero el Tribunal Supremo lo equipara al valor de mercado. Por tanto, se puede definir el valor de mercado como aquel precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado. Dicho valor debe calcularse objetivamente, con independencia de las circunstancias que concurran en la transmisión y todo ello con independencia de la facultad de la Administración de comprobar dicho valor.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

ANEXO DOCUMENTAL: ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN PREVALORACIONES
--

1. NORMATIVA

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

*TÍTULO III
CAPÍTULO I*

Artículo 90. Información con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

1. Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y en relación con los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

2. Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.

3. El interesado no podrá entablar recurso alguno contra la información comunicada. Podrá hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.

La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.

Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

*TÍTULO III
CAPÍTULO II*

Artículo 69. Información con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

1. En los tributos que graven la adquisición o transmisión de bienes inmuebles y cuya base imponible se determine por el valor real de dichos bienes, los obligados tributarios podrán solicitar a la Administración tributaria información sobre el valor de los que estén situados en el territorio de su competencia.

Esta información tendrá efectos vinculantes en los términos previstos en el artículo 90.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuando haya sido suministrada por la Administración tributaria gestora del tributo que grave la adquisición o la transmisión y en relación con los bienes inmuebles situados en el territorio de su competencia.

2. Las solicitudes se formularán mediante escrito, en el que se expresarán con claridad y con la extensión necesaria:

a) Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, número de identificación fiscal del solicitante y, en su caso, del representante. En el caso de que se actúe por medio de representante deberá aportarse la documentación acreditativa de la representación.

b) Naturaleza del bien, ubicación y características técnicas y físicas que puedan contribuir a su correcta valoración a efectos fiscales por parte de la Administración tributaria.

c) Lugar, fecha y firma o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio válido en derecho.

3. El solicitante podrá incluir un domicilio a efectos de notificaciones, así como la estimación de la valoración del bien al que se refiere la solicitud.

4. El órgano competente podrá requerir al interesado la documentación que estime necesaria para la valoración del bien inmueble. Asimismo, podrá solicitar los informes de otros centros directivos y organismos que estime pertinentes.

5. Las solicitudes podrán presentarse utilizando medios electrónicos, informáticos o telemáticos siempre que la identificación de las personas o entidades a que se refiere el apartado 2.a) quede garantizada.

6. El plazo para contestar estas solicitudes de información será de tres meses.

Decreto Legislativo 1/2004, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas, Precios Públicos y Contribuciones Especiales.

T530. Tasa por prevaloraciones tributarias.

Artículo 5. Restitución de la tasa.

1. Supuestos de restitución. El sujeto pasivo tendrá derecho a la restitución de la tasa, con exclusión de intereses de demora, cuando el bien o bienes valorados por perito de la Administración sean objeto de transmisión a título oneroso o lucrativo mediante actos o negocios jurídicos, intervivos o por causa de muerte.

No procederá la restitución de la tasa cuando se den los supuestos de devolución como ingreso indebido, previstos en el artículo 6 del título I de esta Ley.

2. Condiciones para obtener la restitución. Procederá la restitución de la tasa cuando, dándose alguno de los supuestos anteriores, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que la tasa haya sido efectivamente ingresada y no proceda su devolución como ingreso indebido.
- b. Que, en relación con la tributación por el impuesto que proceda, el valor declarado por el sujeto pasivo del impuesto, respecto del bien o bienes objeto de valoración, sea igual o superior al atribuido por el perito de la Administración en la actuación sujeta a la tasa.
- c. Que el impuesto al que se sujete la operación realizada con el bien valorado sea gestionado por la Administración regional y a ella le corresponda su rendimiento.
- d. Que el impuesto que grave la operación o acto cuyo objeto sea el bien o bienes valorados, no esté exento o bonificado.

- e. *Que la operación sujeta al impuesto haya sido efectivamente objeto de declaración-liquidación e ingreso de la deuda correspondiente, dentro del periodo de vigencia de la valoración sujeta a la tasa.*
 - f. *Que se solicite expresamente la restitución de la tasa en los tres meses siguientes a la fecha de declaración-liquidación del impuesto correspondiente.*
3. *En todo caso, la restitución del importe de la tasa se hará al solicitante de la valoración, por el importe efectivamente ingresado, con exclusión de intereses de demora.*
4. *La restitución regulada en este artículo no tendrá la condición jurídica de devolución de ingresos indebidos.*
5. *La Consejería competente en materia de Hacienda establecerá el procedimiento para materializar dicha restitución.*
- A estos efectos, en tanto no se desarrolle dicho procedimiento, serán de aplicación supletoria, incluido el régimen de recursos o reclamaciones, las disposiciones reguladoras del procedimiento de devolución de ingresos indebidos en lo que no se oponga a la presente Ley.*

ANEXO DOCUMENTAL: ACTUACIONES PREVIAS DE VALORACIÓN ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

1. NORMATIVA

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

**TÍTULO III
CAPÍTULO I**

Artículo 91. Acuerdos previos de valoración.

1. Los obligados tributarios podrán solicitar a la Administración tributaria, cuando las leyes o los reglamentos propios de cada tributo así lo prevean, que determine con carácter previo y vinculante la valoración a efectos fiscales de rentas, productos, bienes, gastos y demás elementos determinantes de la deuda tributaria.

2. La solicitud deberá presentarse por escrito, antes de la realización del hecho imponible o, en su caso, en los plazos que establezca la normativa de cada tributo. A dicha solicitud se acompañará la propuesta de valoración formulada por el obligado tributario.

3. La Administración tributaria podrá comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el obligado tributario.

4. El acuerdo de la Administración tributaria se emitirá por escrito, con indicación de la valoración, del supuesto de hecho al que se refiere, del impuesto al que se aplica y de su carácter vinculante, de acuerdo con el procedimiento y en los plazos fijados en la normativa de cada tributo. La falta de contestación de la Administración tributaria en plazo implicará la aceptación de los valores propuestos por el obligado tributario.

5. En tanto no se modifique la legislación o varíen significativamente las circunstancias económicas que fundamentaron la valoración, la Administración tributaria que hubiera dictado el acuerdo estará obligada a aplicar los valores expresados en el mismo. Dicho acuerdo tendrá un plazo máximo de vigencia de tres años excepto que la normativa que lo establezca prevea otro distinto.

6. Los obligados tributarios no podrán interponer recurso alguno contra los acuerdos regulados en este precepto. Podrán hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en aplicación de las valoraciones incluidas en el acuerdo.

Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en Materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales (año 2003).

Artículo 6. Normas de gestión.

Tres. Acuerdos previos de valoración.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, los contribuyentes por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrán solicitar a la Administración Tributaria Regional que determine, con carácter previo y vinculante, cuál será la valoración a efectos exclusivamente de estos impuestos, de rentas, productos, bienes, gastos y demás elementos del hecho imponible.

2. La solicitud deberá presentarse por escrito un mes antes de la realización del hecho imponible, acompañada de una propuesta de valoración formulada por el contribuyente. En el caso de bienes inmuebles, esta valoración deberá ser realizada por un perito con título suficiente para realizar tal valoración.

3. La Administración Tributaria podrá comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el contribuyente. Para ello, podrá requerir cuantos documentos considere oportuno para una correcta valoración de los bienes.

4. La valoración de la Administración Tributaria se emitirá por escrito, con indicación de su carácter vinculante, del supuesto de hecho al que se refiere y del impuesto al que se aplica, en el plazo máximo de dos meses desde que se presentó la solicitud. La falta de contestación de la Administración Tributaria en los plazos indicados, por causas no imputables al contribuyente, implicará la aceptación de los valores por él propuestos. La Administración Tributaria estará obligada a aplicar al contribuyente los valores expresados en el acuerdo, con las excepciones reguladas en el artículo 9.5 de la Ley 1/1998.

5. El acuerdo tendrá un plazo máximo de vigencia de doce meses.

6. Los contribuyentes no podrán interponer recurso alguno contra los acuerdos regulados en este precepto, sin perjuicio de que puedan hacerlo contra las liquidaciones administrativas que pudieran dictarse ulteriormente.

ANEXO DOCUMENTAL: MEDIOS Y PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE VALORES
--

1. NORMATIVA

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

*TÍTULO II
CAPÍTULO III*

Artículo 57. Comprobación de valores. (Redacción vigente hasta 30/11/2006)

1. *El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:*

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*
- c) Precios medios en el mercado.*
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.*
- e) Dictamen de peritos de la Administración.*
- f) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.*

2. *La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo.*

3. *Las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo.*

4. *La comprobación de valores deberá ser realizada por la Administración tributaria a través del procedimiento previsto en los artículos 134 y 135 de esta ley, cuando dicha comprobación sea el único objeto del procedimiento, o cuando se sustancie en el curso de otro procedimiento de los regulados en el título III, como una actuación concreta del mismo, y en todo caso será aplicable lo dispuesto en dichos artículos salvo el apartado 1 del artículo 134 de esta ley.*

Artículo 57. Comprobación de valores. (Redacción vigente a partir de 01/12/2006)

1. *El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:*

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la

valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

- c) Precios medios en el mercado.
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- e) Dictamen de peritos de la Administración.
- f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.
- g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
- h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.
- i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.

2. La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo.

3. Las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo.

4. La comprobación de valores deberá ser realizada por la Administración tributaria a través del procedimiento previsto en los artículos 134 y 135 de esta Ley, cuando dicha comprobación sea el único objeto del procedimiento, o cuando se sustancie en el curso de otro procedimiento de los regulados en el título III, como una actuación concreta del mismo, y en todo caso será aplicable lo dispuesto en dichos artículos salvo el apartado 1 del artículo 134 de esta Ley.

TÍTULO III CAPÍTULO III

Artículo 134. Práctica de la comprobación de valores.

1. La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de esta ley, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios.

El procedimiento se podrá iniciar mediante una comunicación de la Administración actuante o, cuando se cuente con datos suficientes, mediante la notificación conjunta de las propuestas de liquidación y valoración a que se refiere el apartado 3 de este artículo.

El plazo máximo para notificar la valoración y en su caso la liquidación prevista en este artículo será el regulado en el artículo 104 de esta ley.

2. La Administración tributaria deberá notificar a los obligados tributarios las actuaciones que precisen de su colaboración. En estos supuestos, los obligados deberán facilitar a la Administración tributaria la práctica de dichas actuaciones.

3. Si el valor determinado por la Administración tributaria es distinto al declarado por el obligado tributario, aquélla, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.

Transcurrido el plazo de alegaciones abierto con la propuesta de regularización, la Administración tributaria notificará la regularización que proceda a la que deberá acompañarse la valoración realizada.

Los obligados tributarios no podrán interponer recurso o reclamación independiente contra la valoración, pero podrán promover la tasación pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión relativa a la valoración con ocasión de los recursos o reclamaciones que, en su caso, interpongan contra el acto de regularización.

4. En los supuestos en los que la ley establezca que el valor comprobado debe producir efectos respecto a otros obligados tributarios, la Administración tributaria actuante quedará vinculada por dicho valor en relación con los demás interesados. La ley de cada tributo podrá establecer la obligación de notificar a dichos interesados el valor comprobado para que puedan promover su impugnación o la tasación pericial contradictoria.

Cuando en un procedimiento posterior el valor comprobado se aplique a otros obligados tributarios, éstos podrán promover su impugnación o la tasación pericial contradictoria.

5. Si de la impugnación o de la tasación pericial contradictoria promovida por un obligado tributario resultase un valor distinto, dicho valor será aplicable a los restantes obligados tributarios a los que fuese de aplicación dicho valor en relación con la Administración tributaria actuante, teniendo en consideración lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado anterior.

Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en Materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales (año 2003).

Artículo 6. Normas de gestión. (Redacción vigente hasta 01/01/2007)

Uno. Comprobación de valores en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

1. La comprobación de valores en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y a los solos efectos de estos impuestos, se podrá llevar a cabo, en desarrollo de lo establecido en el artículo 52.1.f. de la ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, por cualquiera de los siguientes medios:

- a. El precio de venta que aparezca en la última enajenación de los mismos bienes o de otros de análoga naturaleza situados en igual zona o distrito.*
- b. El valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.*
- c. El valor asignado para la subasta en las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo prevenido en la legislación hipotecaria,*
- d. Los valores asignados a los terrenos a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturales Urbana.*

2. Reglamentariamente se podrán regular los aspectos procedimentales de los medios de comprobación establecidos en el artículo 52.1 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, y en el apartado anterior.

Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**TÍTULO IV
CAPÍTULO II**

Artículo 157. Comprobación de valores.

1. La Administración tributaria podrá comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, salvo que el obligado tributario haya declarado de acuerdo con:

a) El valor que le haya sido comunicado al efecto por la Administración tributaria en los términos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el artículo 69 de este reglamento.

b) Los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. Lo dispuesto en esta sección se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la normativa de cada tributo.

Artículo 158. Medios de comprobación de valores.

1. La aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar. En el ámbito de competencias del Estado la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden.

2. Cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes. En el ámbito de competencias del Estado la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden.

3. Cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en dictamen de perito de la Administración, este deberá tener titulación suficiente y adecuada al tipo de bien a valorar.

Tratándose de una valoración que se refiera a un bien o derecho individualizado se harán constar las características físicas, económicas y jurídicas que según la normativa aplicable hayan de considerarse para determinar el valor del bien o derecho.

4. A efectos de lo dispuesto en el artículo 57.1.h) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el valor de los bienes transmitidos determinante de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la

Administración Tributaria atendiendo al precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien realizadas dentro del plazo de un año desde la fecha del devengo del impuesto en el que surta efecto, siempre que se mantengan sustancialmente las circunstancias de carácter físico, jurídico y económico determinantes de dicho valor.

Artículo 159. Actuaciones de comprobación de valores.

1. *La comprobación de valores también podrá realizarse como una actuación concreta en alguno de los siguientes procedimientos:*

- a) Procedimiento iniciado mediante declaración.*
- b) Procedimiento de comprobación limitada.*
- c) Procedimiento de inspección.*

2. *Cuando la comprobación de valores se realice en alguno de los procedimientos a que se refiere el apartado anterior y dicha comprobación no se realice por el órgano que tramita el procedimiento, el valor comprobado se incorporará al procedimiento del que trae causa.*

3. *Cuando la comprobación de valores se realice conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en la subsección siguiente de este reglamento, salvo lo relativo al plazo máximo de resolución, que será el del procedimiento que se esté tramitando.*

Cuando las actuaciones de comprobación de valores se realicen en un procedimiento de inspección, las facultades de la Administración tributaria serán las reconocidas por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y por este reglamento a los órganos de inspección.

4. *Cualquiera que sea el procedimiento en el que se realice la comprobación de valores, los obligados tributarios tendrán derecho a promover la tasación pericial contradictoria en los términos previstos en el artículo 135 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en la subsección 3.^a siguiente de este reglamento.*

5. *No se considerarán actuaciones de comprobación de valores aquellas en las que el valor de las rentas, productos, bienes o elementos de la obligación tributaria resulte directamente de una ley o de un reglamento.*

Artículo 160. Procedimiento para la comprobación de valores.

1. *En este procedimiento la Administración tributaria podrá proceder al examen de los datos en poder de la Administración, de los consignados por los obligados tributarios en sus declaraciones y de los justificantes presentados o que se requieran al efecto, así como requerir al obligado tributario o a terceros la información necesaria para efectuar la valoración.*

Asimismo, la Administración podrá efectuar el examen físico y documental de los bienes y derechos objeto de valoración. A estos efectos, los órganos competentes tendrán las facultades previstas en el artículo 172 de este reglamento.

2. *En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho*

reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito.

3. La propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, deberá ser motivada. A los efectos de lo previsto en el artículo 103.3 de dicha ley, la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación. En particular, deberá contener los siguientes extremos:

a) En la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal deberá especificarse el valor tomado como referencia y los parámetros, coeficientes y demás elementos de cuantificación utilizados para determinar el valor.

b) En la utilización de precios medios de mercado deberá especificarse la adaptación de los estudios de precios medios de mercado y del sistema de cálculo al caso concreto.

c) En los dictámenes de peritos se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia.

4. La valoración administrativa servirá de base a la liquidación provisional que se practique, sin perjuicio de que se pueda iniciar un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección respecto de otros elementos de la obligación tributaria.

MÉTODOS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES E IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS UTILIZADOS POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN

Cuadro explicativo (por CCAA)

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
Andalucía <i>Instrucción 7/2003, de 22 de diciembre, de la DGT de la CEH</i>	VALOR CATASTRAL x Coeficientes Según última Revisión Catastral (1,5 – 3,35). Excluidos: Solares, locales comerciales, construcciones ligadas a actividad económica. No se comprueban.	Tabla de Valores de Precios Medios (TVPM) interpretadas y actualizadas por el servicio técnico en función de la evolución del mercado	Sin concretar	TVPM por municipios y tipo de cultivo, con horquilla de máximos y mínimos. Actualizados constantemente por el servicio técnico en función de la evolución del mercado. Uso de los datos físicos del Catastro
Aragón <i>Resolución de 23 de diciembre de 1999 de la DGT (BOA 21-01-00)</i>	VALOR CATASTRAL x Coeficientes Según última Revisión Catastral (1,4-4,6). Excluidos: usos especiales como deportivo o turístico. Comprobación excepcional. Programa en Internet.	Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos actualizados periódicamente. Programa en Internet.	Tabla de precios de 2002 por municipios y comarcas según cultivo. Son valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos actualizados periódicamente. Programa en Internet.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.
Canarias <i>Sin norma positiva</i>	Sin concretar. Próxima implantación de programa en Internet.	Valores propios fijados periódicamente a partir de estudios de mercado, apreciación personal de los técnicos y comparación con valores declarados.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva.

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
Cantabria <i>Sin norma positiva</i>	Sin concretar. En estudio la fijación de mínimos a partir del VALOR CATASTRAL x Coeficientes	Sistema propio de valoración muy genérico que considera coste de construcción, antigüedad y superficie. Diferencia: viviendas, locales, garajes, naves y solares.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva.
Castilla- La Mancha <i>Resoluciones de 18 de diciembre de 2003 (DOCM 2 enero 04)</i>	El que no cumpla el criterio de valor catastral multiplicado por un índice, publicado anualmente. Los índices son a nivel del municipio.	(Orden 14-03-2008 de la Consejería de Economía y Hacienda) (DOCM nº 68 Fascículo I) Se establece la siguiente prelación de medios: 1.- Estimación por referencia valores catastrales art 57.1.b), 2.-Valor fincas hipotecadas (art 57.1.g) 3.-para Obra Nueva se aplicará el art 57.1.f), Pólizas de Seguro 4.- Precio o valor declarado del mismo bien (57.1.h) 5.- Dictamen de Peritos.	Precios Medios de Mercado; elaborados a partir de la Encuesta de P. de la tierra, Plan de Regionalización Productiva de España (RD 1893/99), valores de expropiación, valores declarados por los contribuyentes. Se comprobarán en los casos en que se declare un valor inferior al de los precios medios de mercado.	Precios Medios de Mercado; Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban inmuebles con determinada sup., valor, con edificaciones, cultivos no tipificados o expectativas urbanísticas. (Orden 14-03-2008 de la Consejería de Economía y Hacienda) (DOCM nº 68 Fascículo I)
Castilla-León <i>Sin norma positiva</i>	Precios medios fijados por estudios de mercado, bases de datos y fórmulas propias de valoración. Se excluyen solares y viviendas con precio máximo autorizado. Compromiso de no comprobar. Programa en Internet.	Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos	Precios medios fijados por estudios de mercado, bases de datos y fórmulas propias de valoración. Compromiso de no comprobar. Programa en Internet.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban inmuebles con determinada superficie, viñedo con denominación de origen o en zonas periurbanas.

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
Valencia <i>Instrucción 26 de abril 95 DGTT (DOGV 18 mayo 95),</i> <i>Instrucción 2000 para rústica</i>	VALOR CATASTRAL x Coeficientes Según última Revisión Catastral (1,30-2,20). Comprobación no prioritaria.	Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos	Im. Transmisiones: Valor de referencia = Sup. X PMM (Precios Medios de Mercado de la tierra publicados por Consellería de Agricultura, e Informe anual del Sector Agrario Valenciano). Im. Sucesiones: Reducción 0.80 sobre lo anterior. Comprobación no prioritaria.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria: BI con construcciones urbanas, agrourbanas, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.
Madrid <i>Sin norma positiva</i>	Valor mínimo de referencia: Valores fijados por estudios de mercado. Programa en Internet.	A partir de testigos de mercado obtenidos del índice notarial.	Valor de referencia: Valores fijados por estudios de mercado.	A partir de testigos de mercado obtenidos del índice notarial.
Cataluña <i>Instrucción 2002. Difusión en sector inmobiliario (Notarios, gestores administrativos)</i>	Im. Transmisiones: VALOR CATASTRAL x Coeficientes Según última Revisión Catastral (1,50 -2,60). Obras nuevas, división Horizontal, V sin VALOR CATASTRAL: según módulos. Ruina: VALOR CATASTRAL suelo x Coeficientes Im. Sucesiones: Reducción 0,80 sobre lo anterior. Coeficiente Reductor en Bienes arrendados. Comprobación no prioritaria.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria en bienes que hayan sufrido alteraciones, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.	Im. Transmisiones: Valores fijados por el sistema de capitalización de rentas = Sup. X módulo según tipo de cultivo o construcción. Im. Sucesiones: reducción 0,80 sobre lo anterior. Reducción en Inmuebles arrendados. Comprobación no prioritaria. En elaboración estudio de mercado.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria: BI clasif. O con caract. Urbanas, sin uso agrario, con planeamiento en trámite, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
<p>Baleares</p> <p><i>Instrucción 1/2004 de 26 de enero del SGT de la CHP (BOIB 12- 02- 04).</i></p>	<p>Valor de referencia: Basado en estudios técnicos y datos estadísticos, valores catastrales de suelo, datos de VPO, y del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares. No se comprueban. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: valores inferiores a los mínimos, inmuebles que presenten distorsiones sustanciales entre VALOR CATASTRAL y valor real (por importancia valor suelo, actuaciones urbanísticas u otras singularidades).</p>	<p>Valor de referencia: Basado en estudios de mercado, valores declarados, actualización de valores de mercado del Catastro, encuesta anual de precios medios de la tierra, Decreto 35/1986, valores de Expropiación, encuesta sobre P de la tierra del Plan Estadístico Nacional. Uso de las características físicas del Catastro. No se comprueban. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: valores inferiores a los mínimos, inmuebles que presenten distorsiones sustanciales entre VALOR CATASTRAL y valor real (por importancia valor suelo, actuaciones urbanísticas u otras singularidades).</p>
<p>Extremadura</p> <p><i>Decreto 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales CEIC (DOE 15 feb. 01)</i></p>	<p>Valor orientativo: Se toman como referencia valores y descripciones catastrales. Tres sistemas de valoración: 1) Normas propias similares a las catastrales y Módulos del Colegio de Arquitectos de Extremadura. 2) VALOR CATASTRAL x Coeficientes Según última Revisión Catastral (1,30 a 4). 3) Obras nuevas. No excluye comprobación</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores, estudios de mercado y datos estadísticos. Se comprueban: Inmuebles con determinada superficie y valor, y no tipificados.</p>	<p>Valor orientativo: Se toman como referencia valores y descripciones catastrales. Valoración analítica. Considera: tipo evaluatorio catastral, valores declarados, estudios de mercado, actuaciones de los técnicos y relaciones con otras Administraciones. No excluye comprobación.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: Inmuebles con determinadas superficies y valores, con apariencia de urbanos, y no tipificados.</p>

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
Galicia <i>Sin norma impositiva</i>	VALOR CATASTRAL por coeficiente para vivienda colectiva, garajes y trasteros. Comprobación no prioritaria.	Valores propios basados en estudios técnicos y de mercado. Uso P de ejecución material banco de datos de la Construcción de la Xunta. Se comprueban viviendas unifamiliares y locales. Resolución de 1/12/2008, de la DGT, por la que se establece la normativa técnica sobre valoraciones inmobiliarias.	Sin concretar	Valores referenciales por municipio y zona a partir de estudio de mercado. Considera: parroquia, acceso, cultivo y superficie.
La Rioja <i>Sin norma impositiva</i>	Sin concretar	Valores propios y muy subjetivos elaborados a partir del mercado. Uso de datos físicos del catastro.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva. Tiene en cuenta: Encuestas de P de la tierra y valores expropiatorios. Se sitúan al 80% V. Mercado (dificultad por la especificidad del viñedo).
P. Asturias <i>Sin norma impositiva</i>	VALOR CATASTRAL por coeficiente según última Revisión Catastral Coeficientes: Decreto 63/2008, de 9 de julio	Valoración técnica subjetiva.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva basada en estudio de mercado por municipios y parroquias diferenciando monte alto, bajo y pradera (no actualizados desde hace tres años).

CCAA	Inmuebles Urbanos		Inmuebles Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	Valor comprobado
Murcia <i>Orden de 17 Diciembre 2008 CEH</i>	Valor de referencia. Precios medios fijados por estudio de mercado, válido para viviendas, industrial, oficinas y locales similares a la valoración catastral. No se comprueban. Programa en Internet.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.	Precios medios para calidades medias fijados por estudios técnicos realizados por peritos de la Administración contrastados en el mercado. Programa en Internet.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: valores inferiores a los mínimos, inmuebles que presenten distorsiones sustanciales entre VALOR CATASTRAL y valor real (por importancia valor suelo, actuaciones urbanísticas u otras singularidades).

1. NORMATIVA

Orden de 17 de diciembre de 2008, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se prorroga al ejercicio 2009 la aplicación de los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia.

La Consejería de Economía y Hacienda determina, desde el año 1999, los precios medios de mercado de determinadas tipologías, tanto rústicas como urbanas, de los inmuebles radicados en la Región de Murcia.

Estos precios medios de mercado, basados en un extenso estudio de mercado de estos inmuebles, que se actualizan anualmente mediante la utilización de datos de empresas tasadoras, correspondientes a transacciones reales, son una herramienta imprescindible para reforzar la seguridad jurídica de los contribuyentes en su relación con la Administración Tributaria Regional, siendo utilizados de forma masiva en las transacciones sujetas a que referencian.

El estudio del mercado inmobiliario en la Región de Murcia, realizado para fundamentar la publicación anual de los precios medios en el mercado, pone de manifiesto el ajuste de los precios recogidos en la vigente Orden de 19 de diciembre de 2006 de la Consejería de Economía y Hacienda a los valores reales de mercado, por lo que procede prorrogar para el año 2009 estos valores.

En su virtud, y de conformidad con las facultades atribuidas por los artículos 16 y 25.4 de la Ley 7/2004 de 28 de diciembre de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con las funciones atribuidas a esta Consejería por Decreto n.º 324/2008, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Economía y Hacienda, y el Decreto 32/2006 de 21 de abril de estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda

Dispongo

Artículo Único.-

Prorrogar a partir del 1 de enero de 2009 la vigencia de la Orden de 19 de diciembre de 2006 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2007.

Disposición adicional

Se faculta al Director General de Tributos para que, mediante Resolución que deberá de ser objeto de publicación, actualice los callejeros municipales publicados en los Anexos de la Orden de 19 de diciembre de 2006, mediante la incorporación de nuevas calles y su asignación a las zonas de valoración correspondientes.

Disposición final

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero de 2009.

Orden de 19 de diciembre de 2006 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2007.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria dispone que la Administración tributaria podrá efectuar la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de la misma Ley, uno de los cuales es el medio de Precios Medios en el Mercado, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración, siendo el campo natural de aplicación de la comprobación de valores los Impuestos cedidos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Por otro lado el artículo 90 de la citada Ley determina que cada Administración tributaria informará a solicitud del interesado y a los efectos de los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o de transmisión.

Ambos artículos, que garantizan la seguridad jurídica de los obligados tributarios en las operaciones sujetas a los tributos cedidos cuando las circunstancias físicas declaradas de los elementos patrimoniales objeto de transmisión lo sean por sus condiciones reales, se encuentran amparadas por la presente Orden de aprobación de los Precios Medios en el Mercado.

La Consejería de Economía y Hacienda, y concretamente la Dirección General de Tributos, tiene atribuida, conforme al artículo 49 del Decreto 32/2006, de 21 de abril, que aprueba la estructura orgánica de la Consejería, la competencia en la gestión de, entre otros, los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, en los términos establecidos por la normativa reguladora de la cesión de tributos de la Región de Murcia.

Los precios medios en el mercado que se aprueban en la presente Orden tienen su origen en los estudios técnicos de mercado realizados por la Dirección General de Tributos sobre bienes inmuebles radicados en la Región de Murcia, y conforme a la metodología y tamaño muestral, recogidos en la Orden de 9 de diciembre de 1999 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2000, publicada en el BORM de 29/12/1999, suplemento n.º 5.

Desde entonces y para los ejercicios sucesivos se han venido publicando dichos precios medios (referidos, hasta el ejercicio 2003, a bienes urbanos de uso residencial, y bienes rústicos, ampliándose a partir del ejercicio 2004 a tres tipologías nuevas de bienes urbanos: naves industriales, oficinas y locales comerciales), introduciendo las modificaciones necesarias, como incorporación de nuevas calles para mantener la correspondencia con el Catastro oficial de urbana, adaptación de los coeficientes de depreciación a los criterios adoptados por la normativa de tasaciones hipotecarias y elevación del límite cuantitativo para la aplicación de los precios medios, así como su actualización cuantitativa en función de la evolución del mercado inmobiliario.

Los precios medios unitarios que se anexan a la presente Orden y con efectos para el ejercicio 2007 incorporan, sobre la base de los anteriormente publicados en la Orden de 19 de diciembre de 2005 de la Consejería de Economía y Hacienda para el año 2006 (BORM de 29/12/2005, suplemento n.º 2), una actualización derivada de la realización de nuevos estudios de mercado por el citado Centro Directivo, basados en testigos realizados por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias, y de testigos procedentes de datos recabados por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Tributos consignados por los contribuyentes en sus declaraciones tributarias, para inmuebles de naturaleza urbana y rústica. Ello ha permitido tanto la corrección de los precios medios en el mercado de las distintas zonas de valoración, como la incorporación de nuevas calles y polígonos a las mismas.

Con relación al año anterior, como novedades más significativas, se ha procedido a la revisión de la clasificación de algunas tipologías en bienes de uso comercial, agrupando, por un lado, en una sola categoría las tres tipologías actuales relativas a locales comerciales y talleres (planta baja, planta semisótano y planta entresuelo) cuyo tratamiento diferenciado será a nivel de distribución de superficie y, por otro, desglosando en la tipología de galerías comerciales en edificio de uso mixto, la superficie construida y la no construida. En cuanto a los bienes rústicos, se mantienen los precios vigentes, con muy escasas modificaciones de carácter técnico, debidas a la alteración en algún municipio de Planes Generales de Ordenación Urbana Municipal. Por último, se incorpora un nuevo supuesto de exclusión de aplicación de los Precios Medios de Mercado, referido a locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...), con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación que constituyen finca registral independiente.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se ha solicitado la colaboración social de los Colegios de Arquitectos, de Arquitectos Técnicos y de Ingenieros Agrónomos de la Región de Murcia, a fin de analizar la metodología seguida y los valores contenidos en la presente Orden.

De esta colaboración social se desprende que los precios medios aprobados se adecuan a la realidad objetiva del mercado inmobiliario de la Región de Murcia, no sobrepasando los valores de mercado; lo que refuerza la legitimación social de su aplicación, garantizando la calidad técnica tanto de los valores como del sistema.

Por lo demás, se mantienen las mismas razones para hacer públicos los precios medios para el 2007 que las acreditadas en la precitada Orden de 29 de diciembre de 1999:

- Disponer de un criterio de valoración objetivo, común y homogéneo en todo el territorio de la Región de Murcia y a efectos exclusivamente de aplicación de los tributos cedidos.
- Servir como medio de comprobación de valores en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de Sucesiones y Donaciones, para todos los bienes susceptibles de aplicarlos, según las Instrucciones contenidas en los Anexos de la presente Orden, y de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1. c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

- Facilitar la aplicación directa del derecho de los contribuyentes a conocer la valoración que la Administración atribuye a los bienes que se vayan a adquirir o transmitir, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

En su virtud, y de conformidad con las facultades atribuidas por los artículos 16 y 25.4 de la Ley 7/2004 de 28 de diciembre de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con las funciones atribuidas a esta Consejería por los Decretos 9/2005 de 7 de mayo, de reorganización parcial de la Administración Regional, Decreto 50/2005, de 13 de mayo, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Economía y Hacienda y Decreto 32/2006 de 21 de abril, de estructura de la Consejería de Economía y Hacienda

Dispongo

Primero.- Bienes inmuebles urbanos.

1. Se aprueban los precios medios en el mercado, relativos al ejercicio 2007, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como las instrucciones para su aplicación, recogidos en los Anexos 1, 2, 3 y 4 de esta Orden.

Dichos valores no se aplicarán a los bienes que son objeto de exclusión expresa en el artículo séptimo.

2. A los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes urbanos objeto de transmisión o adquisición podrán calcular el valor de los inmuebles en la forma establecida en los citados Anexos, conforme a las circunstancias, instrucciones y coeficientes que en ellos se establecen. Para ello la Administración Tributaria Regional pone a disposición de los contribuyentes herramientas de cálculo a las que pueden acceder desde el Portal Tributario.

3. Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias por los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 91.3 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo y en el artículo 40.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, el valor del bien, obtenido por aplicación de los precios medios de los Anexos, se considera en todo caso como mínimo, prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente. Éste no podrá fundar en los resultados de las tablas de los Anexos ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos. Por tanto, si en el documento o contrato que de soporte material al acto o negocio jurídico productor del hecho imponible se consigna un valor o precio superior al que resulte de la aplicación de las tablas de los citados Anexos, dicho valor o precio constituirá la base imponible del impuesto.

Segundo.- Bienes inmuebles rústicos.

1. Se aprueban los precios medios en el mercado, relativos al ejercicio 2007, de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, así como las instrucciones para su aplicación, recogidos en el Anexo 5 de esta Orden.

Dichos valores no se aplicarán a los bienes que son objeto de exclusión expresa en el artículo séptimo.

2. A los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes rústicos objeto de transmisión o adquisición podrán calcular el valor de los inmuebles en la forma establecida en el Anexo 5, conforme a las circunstancias, infraestructuras, tipo de riego y cultivo e instrucciones que en él se establecen.

3. Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias por los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 91.3 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo y en el artículo 40.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones aprobado por Real Decreto 1.629/1991, de 8 de noviembre, el valor del bien, obtenido por aplicación de los precios medios del Anexo 5, se considera en todo caso como mínimo, prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente. Éste no podrá fundar en los resultados de las tablas del Anexo 5 ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos. Por tanto, si en el documento o contrato que de soporte material al acto o negocio jurídico productor del hecho imponible se consigna un valor o precio superior al que resulte de la aplicación de las tablas del citado anexo, dicho valor o precio constituirá la base imponible del impuesto.

Tercero.- Utilización de los Precios Medios en el Mercado a efectos de valoraciones tributarias.

De conformidad con lo establecido en los artículos 46.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 y en el artículo 18.1 de la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en la gestión de los citados impuestos que sean competencia de la Dirección General de Tributos y sin perjuicio de la utilización, cuando proceda, de los demás medios de comprobación de valores autorizados por el artículo 57 de la Ley 58/2003, General Tributaria, y en la Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales de la Región de Murcia para el año 2003, los precios medios de venta en el mercado que se aprueban en esta Orden serán utilizables, para los bienes no excluidos expresamente en las tablas, por los Servicios gestores y Oficinas Liquidadoras como medio de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1.c) de la citada Ley General Tributaria.

Cuarto.- Condiciones de aplicación.

Los precios de cada bien inmueble en particular, resultantes de la aplicación de las tablas incluidas en los Anexos de la presente Orden, conforme al método en ellas establecido, están referidos al supuesto del pleno dominio de los bienes, debiendo ajustarse aquellos a la participación o al derecho real que se adquiriera o transmita.

Quinto.- Individualización del valor de los bienes inmuebles.

El método técnico para la determinación del valor individualizado de los bienes inmuebles, tanto de naturaleza urbana como rústica, será el descrito en los Anexos de la presente Orden.

Sexto.- Método técnico de obtención de los Precios Medios de Mercado.

El método técnico utilizado para la obtención de los presentes Precios Medios de Mercado es el aprobado por Resolución de 7 de enero de 2005 (BORM. Nº 94 de 26/04/2005) de la Dirección General de Tributos.

Séptimo.- Bienes excluidos expresamente de la aplicación de los Precios Medios de Mercado.

Quedan expresamente excluidos de la aplicación de los Precios Medios de Mercado aprobados por la presente Orden, los siguientes:

1. Bienes urbanos:

- a) Bienes inmuebles urbanos situados fuera de la Región de Murcia.
- b) Solares y terrenos sin edificar, cualquiera que sea su clasificación urbanística.
- c) Edificaciones en estado de ruina para demoler o para rehabilitar.
- d) Edificios, instalaciones o locales de uso deportivo (excepto piscinas descubiertas), para espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos o edificaciones singulares de carácter histórico o artístico, así como los destinados a estaciones de servicio u otro tipo de estaciones.
- e) Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas individuales urbanas o rústicas, cuya superficie total de la parcela exceda de 1.118 metros cuadrados (equivalente a una tahúlla murciana).
- f) Viviendas, cuyo valor resultante de aplicar el sistema de precios medios sea superior a 450.000,00 euros.
- g) Locales comerciales cuya superficie total construida exceda de 400 metros cuadrados.
- h) Locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...), con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación que constituyen finca registral independiente.

2. Bienes rústicos:

- a) Bienes radicados fuera de la Región de Murcia.
- b) Bienes que, tras la aplicación de las presentes Tablas, arrojen un valor superior a 150.000,00 euros.
- c) Bienes clasificados como Fincas IE.- Agrourbanas o de interés urbano cuyos precios medios no figuren de forma expresa en la tabla del Municipio respectivo.

Octavo.- Prevaloración de Bienes excluidos expresamente de la aplicación de los Precios Medios de Mercado.

Los obligados tributarios podrán solicitar de la Dirección General de Tributos prevaloración tributaria de los bienes situados en la Región de Murcia y excluidos del sistema con los efectos y alcance del artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre de 2003, o instar un acuerdo previo de valoración para tales inmuebles en los términos del art. 6.3 de la Ley 15/2002 de 23 de diciembre.

Disposición Adicional

Se faculta al Director General de Tributos para dictar los actos necesarios para el desarrollo y ejecución de esta Orden y en concreto para adaptar la Resolución de 7 de enero de 2005 citada en lo que resulte necesario.

Disposición Final

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero del 2007 y será de aplicación a las operaciones realizadas sobre inmuebles no excluidos expresamente, sujetas a los Impuestos referidos en la misma a partir de dicha fecha.

Murcia, 19 de diciembre de 2006. — La Consejera de Economía y Hacienda, **Inmaculada García Martínez**.

INSTRUCCIONES Y PRECIOS MEDIOS DE MERCADO 2007

BIENES URBANOS

Información e instrucciones sobre aplicación de las tablas

Hasta el año 1999 se dieron a conocer a los obligados tributarios de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones los llamados valores mínimos de referencia de los bienes inmuebles urbanos, tipología de viviendas, trasteros y garajes cuyo valor venía determinado en función del valor por metro cuadrado construido en el caso de las viviendas y trasteros, y a un valor total por plaza para los garajes; valores a los que podían acogerse voluntariamente los sujetos pasivos de los impuestos mencionados, consignándolos en sus declaraciones tributarias.

Esta medida, implantada por la Administración Regional desde el año 1997 y plenamente afirmada por la Ley 1/1998 de 26 de febrero, de Derechos y Garantías del Contribuyente, resulta ahora consolidada por la Ley 58/2003, General Tributaria, al establecer en su artículo 90 el derecho de los contribuyentes a conocer el valor que la Administración asigna, a efectos tributarios, a los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de transmisión o adquisición.

Aquellos valores mínimos de referencia se configuraron para el ejercicio 2000 como precios medios de mercado, aprobados mediante Orden de 9 de diciembre de 1999 (B.O.R.M. 29/12/1999, suplemento 5), con los efectos y alcance establecidos en su parte dispositiva. Los valores resultantes procedían de un amplio estudio de mercado de bienes urbanos de toda la Región de Murcia, realizado por una empresa especializada en la materia, conforme a la metodología descrita en el Anexo 3 de dicha Orden y que permitió obtener zonas homogéneas de valoración, ubicando a tal efecto cada calle del municipio en una zona determinada, y asignándole un valor básico en función de la tipología del bien inmueble.

Las evidentes ventajas derivadas de la implantación de este medio de comprobación puestas de manifiesto en los últimos años (sistema respetuoso

con los derechos de los contribuyentes establecidos en el Ley 58/2003, de 17 de diciembre, fijación de un criterio común y homogéneo de valoración en el ámbito regional, sistema más ágil y eficiente desde el punto de vista de la gestión tributaria, menor litigiosidad, etc.) llevaron a la Administración tributaria regional, a ampliarlo en el ejercicio 2004 a otras tipologías de bienes, hasta entonces expresamente excluidas, superando de este modo su campo de aplicación que venía restringido a bienes urbanos de uso residencial y bienes rústicos. Así por primera vez se incluyeron para el citado ejercicio, las tablas de precios medios correspondientes a bienes inmuebles urbanos de uso industrial, oficinas y comercial, incluyendo la clasificación en tipologías conforme a la nomenclatura del Catastro de Inmuebles Urbanos y el procedimiento para la determinación del valor individualizado del bien inmueble.

Por lo demás, los precios medios en el mercado consignados para el 2007, tienen la misma base técnica y documental, se conservan las mismas zonas homogéneas de valoración y la determinación de los diferentes precios de mercado se han obtenido, además de bases de datos propias derivadas de los precios consignados en sus declaraciones tributarias por los contribuyentes, de una amplia muestra de testigos realizados por varias empresa de Tasación Inmobiliaria inscritas en el Banco de España, habiéndose corregido los precios unitarios por metro cuadrado construido en función de los datos ofrecidos por la evolución del mercado inmobiliario y puestos de manifiesto y deducidos de las citadas bases de datos.

Los valores consignados en las Tablas se refieren a valor unitario de cada m² construido, referido a valor nuevo. Por ello, para determinar el valor de un inmueble es preciso multiplicar esos valores unitarios por m² por la superficie total construida del inmueble y, en aquellos usos que expresamente se prevea, por el coeficiente corrector en función de la antigüedad del mismo.

Importante: Conforme a lo establecido en el artículo 91.3 del Real Decreto 828/1995 que aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 40.3 del Real Decreto 1.629/1991, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el valor determinado conforme a las presentes Tablas tiene el carácter de precio medio de mercado, considerándose como mínimo y prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente que no podrá fundar en las presente tablas ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos. Por tanto, si en el documento o contrato que de soporte material al acto o negocio jurídico productor del hecho imponible se consigna un valor o precio superior al que resulte de la aplicación de la presente, dicho valor o precio constituirá la base imponible del impuesto.

BIENES EXCLUIDOS EXPRESAMENTE DE LAS PRESENTES TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

(Consultar artículo séptimo de la presente Orden)

Usos y tipologías

ANEXO 1

USO RESIDENCIAL

A. MODO DE UTILIZACIÓN DE LAS TABLAS QUE SE INSERTAN A CONTINUACIÓN

1. Ubicación del inmueble urbano. Municipio y calle.

La denominación de las calles en cada municipio procede de la nomenclatura oficial facilitada por cada uno de ellos. Ello facilita la localización del inmueble en las tablas e integra el dato con la obligación de facilitar la referencia catastral en las declaraciones tributarias.

En cada municipio se consultará la vía pública donde está situado el bien inmueble cuyo valor se pretende verificar.

2. Determinación de la tipología del inmueble

La clasificación en tipologías se hará conforme a la normativa reguladora del Catastro de Inmuebles Urbanos, sirviendo de referencia la siguiente a efectos de la aplicación de las tablas:

A) Vivienda aislada o pareada:

Viviendas de construcción moderna unifamiliares en parcelas individuales aisladas o colindantes entre sí por una fachada de la vivienda. Es de aplicación a las construcciones de este tipo realizadas en los últimos 40 años y conocidas popularmente como chalets, dúplex, villa, etc. Se caracterizan por estar ubicadas en parcelas independientes, con la construcción situada en el centro de la parcela o en un lateral de la misma, pudiendo ser colindante la vivienda con otra vecina. Las viviendas de esta tipología tienen libres y al exterior tres o cuatro fachadas.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda (incluye terrazas, dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia de la vivienda que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.).

- Total superficie construida para uso como Sótanos, Garajes, Trasteros y Piscinas descubiertas.

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la vivienda. Así se computará en este apartado la diferencia entre la superficie total de la parcela y la planta de la vivienda, con independencia de que esté ajardinada, ocupada por equipamiento deportivo, piscina, caminos de acceso a la vivienda, etc.

B) Viviendas en hilera:

Viviendas de construcción moderna de uso unifamiliar que por su construcción se hallan adosadas con otras viviendas vecinas por dos límites laterales. Pueden tener una o varias plantas, con o sin parcela privativa y con o sin parcela comunitaria de uso colectivo para todos los vecinos. (Conocidos como Chalets adosados o dúplex adosados).

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda (incluye terrazas, dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia de la vivienda que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.).

- Total superficie construida para uso como Sótanos, Garajes, Trasteros y Piscinas descubiertas.

- Total superficie de la parcela que no esté Construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la vivienda. Así se computará en este apartado la diferencia entre la superficie total de la parcela y la planta de la vivienda, con independencia de que esté ajardinada, ocupada por equipamiento deportivo, piscina, caminos de acceso a la vivienda, etc.

C) Viviendas en bloque abierto:

Viviendas situadas en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, construidas en altura, estén o no divididas horizontalmente y que no constituyan manzana cerrada, es decir que ninguna de las habitaciones o dependencias de la vivienda dan a patios interiores cerrados por sus cuatro lados. El edificio en el que se ubican tiene una entrada única y común, escaleras comunes y ascensores o elevadores comunes a todas las viviendas a las que se accede desde rellanos o descansillos o pasillos de uso común para todo el edificio. Pueden tener anexos como trasteros situados en la cubierta del edificio o en el sótano.

Generalmente están situadas en edificios con dos o más fachadas a calles o plazas.

Las tablas distinguen entre edificios con y sin ascensor.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de uso y disfrute de terraza, patio, parcela, las siguientes específicas:

1. - Total superficie construida destinada al uso como vivienda (incluye dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia de la vivienda que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.). Se incluyen las terrazas cuya superficie haya sido considerada para el cómputo de la superficie construida de la vivienda en escritura.

2.- Total superficie de terraza, patio y/o jardín, no incluida en la superficie construida de la vivienda. Se consideran así las terrazas y/o patios que tienen acceso directo desde las dependencias de la vivienda (no se considera la terraza situada en planta superior y a la que se accede mediante escalera), así como la superficie de planta baja destinada a jardín, encontrándose la vivienda situada en planta primera. Esta superficie se valorará computando el 50% de la misma y sumándola a la superficie construida de la vivienda.

D) Viviendas en manzana cerrada:

Viviendas situadas en edificios destinados total o parcialmente a viviendas que ocupan o forman parte de una manzana completa. Generalmente en edificios con una o dos fachadas a calles o plazas, teniendo la vivienda alguna dependencia dando a patios interiores y patios de luces cerrado en todo su perímetro. El edificio en el que se ubican tiene una entrada única y común, escaleras comunes y ascensores o elevadores comunes a todas las viviendas a las que se accede desde rellanos o descansillos o pasillos de uso común para todo el edificio. Pueden tener anexos como trasteros situados en la cubierta del edificio o en el sótano.

Las tablas distinguen entre edificios con y sin ascensor.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de uso y disfrute de terraza, patio, parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda (incluye terrazas, dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia de la vivienda que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.).

- Total superficie de terraza, patio y/o jardín, no incluida en la superficie construida de la vivienda. Se consideran así las terrazas y/o patios que tienen acceso directo desde las dependencias de la vivienda (no se considera la terraza situada en planta superior y a la que se accede mediante escalera), así como la superficie de planta baja destinada a jardín, encontrándose la vivienda situada en planta primera. Esta superficie se valorará computando el 50% de la misma y sumándola a la superficie construida de la vivienda.

E) Trasteros:

Zonas anejas a las viviendas, diáfanas, situadas en terrazas de edificios o en sótanos o en semisótanos, constituyan o no finca registral independiente. Son trasteros a estos efectos, los espacios de dimensiones reducidas (generalmente inferiores a 10 m²), sin divisiones interiores, sin ventanas ni huecos al exterior, excepto la puerta de acceso y que están destinados preferentemente a la guarda de utensilios o enseres de uso doméstico.

F) Garajes y aparcamientos:

Zonas anejas a las viviendas, situadas en sótanos o plantas bajas, dedicadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, constituyan o no finca registral independiente. Son garajes y aparcamientos los espacios diáfanos en sótanos o bajos, marcados con líneas horizontales, aptos para la entrada y estancia de vehículos, dotados de un acceso común a todos los usuarios y de zonas de maniobra y paso. Igualmente cuando se trata de espacio cerrado con igual destino aunque tenga entrada individual a dicho espacio. No se incluyen los espacios inicialmente destinados al estacionamiento de vehículos cuando el uso a que se destinen sea el de realización de actividades comerciales o industriales o situados en calles con atractivo comercial identificadas en el anexo IV.

G) Vivienda Rural:

Se refiere a viviendas situadas en calles de poblaciones y localidades o situadas en las afueras de una población o en el diseminado, cuya característica es haber sido construida con elementos constructivos tradicionales (cimientos de piedra, paredes de mampostería, piedra, ladrillos o adobe, unidos con argamasa de cal, cemento o yeso y sin utilizar estructuras de hormigón armado con hierro) ubicadas generalmente en zonas o localidades rurales y que, por sus propias características fueron construidas hace más de 40 años. Por oposición con la vivienda de construcción moderna, las viviendas rurales suelen estar construidas en planta baja con acceso directo a la calle o plaza, pudiendo tener una planta alta o cámara, así como patios interiores y espacios destinados a cobertizos, cuadras, pajares o cocheras. La cubierta suele ser plana o inclinada con teja de cañón, soportada con vigas de madera, bajo mallazo de cañizo y la carpintería original es de madera o hierro. Su

prototipo suele ser la típica casa tradicional murciana que originariamente servía de vivienda y guarda de animales de labor o aperos de labranza.

Las tablas distinguen las siguientes superficies en las que pueden dividirse estas viviendas de construcción tradicional:

- Superficie construida CUBIERTA destinada a vivienda.
- Superficie construida DESCUBIERTA (patios interiores o resto de parcela no construida). En suelo rústico, es de aplicación hasta una superficie de 1.118 m².
- Superficie construida CUBIERTA destinada a ser utilizada como cuadra, tenada, almacén, etc. siempre que efectivamente no esté acondicionada para ser utilizada como vivienda.

3. Determinación de la superficie construida.

Los precios unitarios contenidos en las Tablas se refieren a superficies construidas, tomando como tal la consignada expresamente en la Escritura Pública o Documento que contenga el hecho imponible.

Aclaraciones en relación con la superficie construida:

a.- En vivienda colectiva (tanto en bloque abierto como en manzana cerrada) la superficie construida incluirá el porcentaje que corresponda de elementos comunes.

- Las plazas de garaje se computarán de forma independiente, sin que sea preciso determinar su superficie. En las tablas se recoge su valor global en euros.

b.- En vivienda unifamiliar, (tanto urbana como rústica), se computarán como superficies construidas:

- La destinada a vivienda, incluyendo buhardillas, terrazas cubiertas y demás espacios que no tengan la consideración de sótanos diáfanos no susceptibles de ser usados como vivienda.

- La destinada a garaje, trastero o almacén, siempre que se encuentre cerrada y cubierta y efectivamente no sea utilizada como dormitorio, salón, cocina o dependencias de uso habitual como vivienda.

- La destinada a piscina descubierta.

- La superficie de parcela no construida, determinándose por la diferencia entre la superficie total de la parcela, excluida la parte que ocupa la planta de vivienda o almacén o aparcamiento. Incluye la parte de parcela sobre la que se sitúen pistas deportivas, piscinas, jardines o huertos.

c.- Superficie útil.- En los supuestos de venir consignada en la Escritura únicamente en términos de superficie útil, la superficie construida se obtendrá multiplicando la útil por los siguientes coeficientes:

Viviendas en general: Superficie útil x 1,25

Resto de inmuebles (trasteros, garajes): Superficie útil x 1,10

4. Fijación del precio medio de mercado

Forma de hallar el valor unitario por m² construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la calle 2 de situación del inmueble, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido, o en el caso de las plazas de garaje el valor total de ella.

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad.- Multiplicando la superficie construida por el valor unitario

correspondiente, según tipología, del metro cuadrado se obtendrá el valor a nuevo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad.- El valor a nuevo anterior debe corregirse por el coeficiente de antigüedad en función del número de años de antigüedad de la construcción, y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha de devengo del Impuesto.

Se asigna una depreciación del 1 % por año completo de antigüedad, con un máximo de 50 años, de manera que el coeficiente se obtiene de deducir de la unidad el número de años de antigüedad del inmueble dividido por 100.

Coeficiente de antigüedad = $(1 - n^{\circ} \text{ años}/100)$

Y por consiguiente el Valor actualizado = Valor a nuevo x Coeficiente de antigüedad.

Los coeficientes de antigüedad aplicables son:

Antigüedad	Coeficiente de antigüedad
Menos de 1 año	1.00
Más de 1 y menos de 2 años	0.99
Más de 2 y menos de 3 años	0.98
Más de 3 y menos de 4 años	0.97
Más de 4 y menos de 5 años	0.96
Más de 5 y menos de 6 años	0.95
Más de 6 y menos de 7 años	0.94
Más de 7 y menos de 8 años	0.93
Más de 8 y menos de 9 años	0.92
Más de 9 y menos de 10 años	0.91
Más de 10 y menos de 11 años	0.90
Más de 11 y menos de 12 años	0.89
Más de 12 y menos de 13 años	0.88
Más de 13 y menos de 14 años	0.87
Más de 14 y menos de 15 años	0.86
Más de 15 y menos de 16 años	0.85
Más de 16 y menos de 17 años	0.84
Más de 17 y menos de 18 años	0.83
Más de 18 y menos de 19 años	0.82
Más de 19 y menos de 20 años	0.81
Más de 20 y menos de 21 años	0.80
Más de 21 y menos de 22 años	0.79
Más de 22 y menos de 23 años	0.78
Más de 23 y menos de 24 años	0.77
Más de 24 y menos de 25 años	0.76
Más de 25 y menos de 26 años	0.75
Más de 26 y menos de 27 años	0.74
Más de 27 y menos de 28 años	0.73
Más de 28 y menos de 29 años	0.72
Más de 29 y menos de 30 años	0.71
Más de 30 y menos de 31 años	0.70
Más de 31 y menos de 32 años	0.69
Más de 32 y menos de 33 años	0.68
Más de 33 y menos de 34 años	0.67

Más de 34 y menos de 35 años	0.66
Más de 35 y menos de 36 años	0.65
Más de 36 y menos de 37 años	0.64
Más de 37 y menos de 38 años	0.63
Más de 38 y menos de 39 años	0.62
Más de 39 y menos de 40 años	0.61
Más de 40 y menos de 41 años	0.60
Más de 41 y menos de 42 años	0.59
Más de 42 y menos de 43 años	0.58
Más de 43 y menos de 44 años	0.57
Más de 44 y menos de 45 años	0.56
Más de 45 y menos de 46 años	0.55
Más de 46 y menos de 47 años	0.54
Más de 47 y menos de 48 años	0.53
Más de 48 y menos de 49 años	0.52
Más de 49 y menos de 50 años	0.51
Más de 50 años	0.50

NOTAS:

1.- Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.

2.- Cuando la edificación haya sido objeto de rehabilitación se considerará como año de construcción el de la rehabilitación.

A los efectos de esta Orden tienen la consideración de obras de rehabilitación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, aquellas que hayan tenido por objeto la reconstrucción de las edificaciones mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado la adquisición durante los dos años inmediatamente anteriores a la rehabilitación, o, en otro caso, del verdadero valor que tuviera la edificación o parte de la misma antes de su rehabilitación.

IMPORTANTE: El coeficiente de antigüedad no será aplicable a la superficie de parcela no construida. En este caso el coeficiente será siempre 1.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio de mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

B. UTILIZACIÓN Y ACOGIMIENTO POR EL CONTRIBUYENTE AL SISTEMA DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre, los contribuyentes pueden determinar el valor que la Administración asigna a los inmuebles no excluidos expresamente conforme a las presentes Tablas. Los efectos para el contribuyente serán los siguientes:

1.- Sistema Voluntario.- El sistema de precios medios en el mercado es VOLUNTARIO pudiendo acogerse los sujetos pasivos por los Impuestos de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, respecto a los bienes inmuebles sujetos a los mismos. El sistema establecido en esta Resolución refleja los criterios que la Administración tributaria utilizará para seleccionar en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. Éstos serán todos aquellos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas. Como garantía para los contribuyentes si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente (superficie construida, ubicación y antigüedad), descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor hace conforme a la presente Resolución, la administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2.- Prevalencia del mayor valor.- Si en el Documento o Escritura Pública, el valor declarado fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar será el correspondiente al mayor de esos valores.

3.- Viviendas e inmuebles de Protección Oficial.- En el caso de Viviendas, no descalificadas, acogidas a algún régimen de Protección Oficial por la Administración que les sea de aplicación en el momento de devengo del impuesto y que implique precios máximos de venta autorizados administrativamente, el valor obtenido de las presentes Tablas no podrá ser superior al precio máximo oficial de venta de las mismas. En caso de que el valor resultante fuese superior se reducirá hasta el precio máximo fijado por la Administración.

4.- Comprobación del Valor Declarado.- Si el valor declarado fuese menor al resultante de aplicar el sistema de precios medios la Administración comprobará el valor declarado conforme a las normas reguladoras de los Impuestos respectivos y a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, considerando de forma individualizada los parámetros de: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida y año de la construcción que afectan a la finca transmitida y girando en su caso las liquidaciones que procedan y sin perjuicio de los recursos y reclamaciones que procedan, incluida la Tasación Pericial Contradictoria.

ANEXO 2

USO INDUSTRIAL

A. MODO DE UTILIZACIÓN DE LAS TABLAS QUE SE INSERTAN A CONTINUACIÓN

1. Ubicación del Inmueble

Se establecen tres tipos de zonas:

- Polígonos: naves o construcciones industriales situadas en los polígonos industriales reconocidos como tales por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia en cada uno de los municipios de la Región.

- En suelo urbano/vial de comunicación: se incluyen aquí las naves y construcciones industriales situadas en suelo clasificado como urbano, y aquellas otras que situadas en cualquier otro tipo de suelo tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local.

- Resto Municipio: naves o construcciones industriales situadas en zonas distintas a las anteriores, generalmente en el extrarradio de los núcleos

urbanos, en suelo urbanizable o no urbanizable, siempre que no tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local.

2. Determinación de la tipología

NAVE: Edificio no residencial, con carácter de nave, destinado a uso industrial, almacén, etc. Se excluye la superficie destinada a oficina, vivienda y otros anexos.

1) Nave industrial de fabricación de una planta:

Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en una sola planta.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida destinada al uso como nave industrial de fabricación.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina (Esta superficie se valora aplicando los valores de su uso específico).

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda (Esta superficie se valora aplicando los valores de su uso específico).

- Total superficie de la parcela que no este construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la nave, con independencia del uso al que se destine.

2) Nave industrial de fabricación en varias plantas.

Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en varias plantas.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida en planta baja destinada al uso como nave industrial de fabricación.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina.

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda.

- Total superficie de la parcela que no este construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la nave, con independencia del uso al que se destine.

3) Nave industrial de almacenamiento.

Nave destinada al almacenamiento, cámara frigorífica, exposición, restauración, etc., en la que no se desarrolla ningún proceso de fabricación.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- Total superficie construida destinada al uso como nave industrial de almacenamiento.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina.

- Total superficie construida destinada al uso como vivienda.

- Total superficie de la parcela que no este construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la nave, con independencia del uso al que se destine.

4) Nave industrial destinada a garaje.

Nave destinada exclusivamente al uso de garaje, en la que no se desarrolla ningún proceso de fabricación ni almacenamiento.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- *Total superficie construida destinada al uso de garaje.*
- *Total superficie construida destinada al uso como oficina.*
- *Total superficie construida destinada al uso como vivienda.*
- *Total superficie de la parcela que no este construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la planta de la nave, con independencia del uso al que se destine.*

5) Construcciones industriales destinadas a aparcamientos.

Construcciones con tipología de nave sin cerramiento, cobertizos, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso descomponer del total de superficies construidas y de parcela, las siguientes específicas:

- *Total superficie construida destinada al aparcamiento.*
- *Total superficie construida destinada al uso como oficina.*
- *Total superficie construida destinada al uso como vivienda.*
- *Total superficie de la parcela que no este construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está destinada a los usos anteriores.*

IMPORTANTE: En el caso de que en una misma nave o construcción concurren, junto a actividades de fabricación, otras relativas a almacenamiento, garajes o aparcamientos, la tipología aplicable a TODO el inmueble será, en todo caso, la de FABRICACIÓN.

Cuando exista discrepancia entre el uso declarado por el contribuyente y el asignado en Catastro, prevalecerá éste último.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las Tablas será la consignada expresamente como tal en la Escritura Pública o Documento que contenga el hecho imponible.

4. Fijación del Precio Medio de Mercado

Forma de hallar el valor unitario por m² construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la zona de situación del bien inmueble, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido.

Cuando exista resto de parcela no construida, se aplicará el valor unitario que corresponda a la zona en la que se sitúa la nave o construcción.

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad.- Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente, según tipología, del metro cuadrado se obtendrá el valor a nuevo del bien. Cuando exista resto de parcela no construida, se operará del mismo modo, sumando el resultado al de la superficie construida, obteniendo así el valor a nuevo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad.- El valor a nuevo anterior debe corregirse por el coeficiente de antigüedad en función del número de años de antigüedad de la nave o construcción industrial, y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha de devengo del Impuesto.

Y por consiguiente el Valor actualizado = Valor a nuevo x Coeficiente de antigüedad.

Los coeficientes de antigüedad aplicables son:

Antigüedad	coeficiente de antigüedad
0-4	1,00
5-9	0,91
10-14	0,84
15-19	0,77
20-24	0,70
25-29	0,65
30-34	0,60
35-39	0,56
40-44	0,52
45-más	0,50

NOTA: Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.

IMPORTANTE: El coeficiente de antigüedad no será aplicable a las superficies de parcelas no construidas. En este caso el coeficiente será siempre 1.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio de mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

B. UTILIZACIÓN Y ACOGIMIENTO POR EL CONTRIBUYENTE AL SISTEMA DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre, los contribuyentes pueden determinar el valor que la Administración asigna a los inmuebles no excluidos expresamente conforme a las presentes Tablas. Los efectos para el contribuyente serán los siguientes:

1.- Sistema Voluntario.- El sistema de precios medios en el mercado es VOLUNTARIO pudiendo acogerse los sujetos pasivos por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, respecto a los bienes inmuebles sujetos a los mismos. El sistema establecido en esta Resolución refleja los criterios que la Administración tributaria utilizará para seleccionar en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. Éstos serán todos aquéllos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas. Como garantía para los contribuyentes si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente (superficie construida, ubicación y antigüedad), descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor hace conforme a la presente Resolución, la administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2.- Prevalencia del mayor valor.- Si en el Documento o Escritura Pública, el valor declarado fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar será el correspondiente al mayor de esos valores.

3.- *Comprobación del Valor Declarado.*- Si el valor declarado fuese menor al resultante de aplicar el sistema de precios medios la Administración comprobará el valor declarado conforme a las normas reguladoras de los Impuestos respectivos y a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, considerando de forma individualizada los parámetros de: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida y año de la construcción que afectan a la finca transmitida y girando en su caso las liquidaciones que procedan y sin perjuicio de los recursos y reclamaciones que procedan, incluida la Tasación Pericial Contradictoria.

ANEXO 3

USO OFICINAS

A. MODO DE UTILIZACIÓN DE LAS TABLAS QUE SE INSERTAN A CONTINUACIÓN

1. Ubicación del Inmueble

Serán aplicables a este tipo de bienes inmuebles los criterios de ubicación de municipio y calle, previstos para el uso residencial.

2. Determinación de la tipología

OFICINAS: Edificio destinado exclusivamente a oficinas o parte de un edificio destinado a oficinas. Se excluyen las situadas en planta baja que se consideran como locales de uso comercial (anexo 4), aunque su uso sea de oficinas.

1) *Oficina en edificio exclusivo para oficinas múltiples.*

Oficina contenida en un edificio destinado exclusivamente a oficinas independientes registralmente.

2) *Oficina en edificio exclusivo para oficina unitaria.*

Oficina que comprende la totalidad de la edificación ejecutada sobre el solar.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- *Total superficie construida de la oficina.*

- *Total superficie del solar que no esta construido. Se refiere a la parte del solar que no esta ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.*

3) *Oficina en edificio mixto unido a viviendas.*

Oficina situada en un edificio cuyo uso principal es el de vivienda.

4) *Banca y Seguros en edificio exclusivo.*

Oficina que comprende la totalidad de la edificación ejecutada sobre el solar y destinada exclusivamente a entidades financieras, compañías de seguros, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- *Total superficie construida de la oficina.*

- *Total superficie del solar que no esta construido. Se refiere a la parte del solar que no esta ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.*

NOTA.- Los siguientes bienes serán objeto de valoración mediante la normativa de aplicación a los locales comerciales y talleres en planta baja en edificio de uso mixto (anexo 4):

- Oficina de planta baja ubicada en un edificio exclusivo para oficinas múltiples.

- Parte de la oficina en edificio exclusivo para oficina unitaria ubicada en la planta baja del mismo.

- Oficina de planta baja ubicada en un edificio cuyo uso principal es el de vivienda.

- Parte de la oficina en edificio exclusivo para Banca y Seguros ubicada en la planta baja del mismo.

Importante: Cuando exista discrepancia entre el uso declarado por el contribuyente y el asignado en Catastro, prevalecerá éste último.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las Tablas será la consignada expresamente como tal en la Escritura Pública o Documento que contenga el hecho imponible.

4. Fijación del Precio Medio de Mercado

Forma de hallar el valor unitario por m² construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la calle de situación del inmueble, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido.

Cuando exista resto de parcela no construida, se aplicará el valor unitario que corresponda a la zona en la que se sitúa la oficina.

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad.- Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente, según tipología, del metro cuadrado se obtendrá el valor a nuevo del bien. Cuando exista resto de parcela no construida, se operará del mismo modo, sumando el resultado al de la superficie construida, obteniendo así el valor a nuevo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad.- El valor a nuevo anterior debe corregirse por el coeficiente de antigüedad en función del número de años de antigüedad de la construcción, y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha de devengo del Impuesto.

Se asigna una depreciación del 1 % por año completo de antigüedad, con un máximo de 50 años, de manera que el coeficiente se obtiene de deducir de la unidad el número de años de antigüedad del inmueble dividido por 100.

Coeficiente de antigüedad = $(1 - n^{\circ} \text{ años}/100)$

Y por consiguiente el Valor actualizado = Valor a nuevo x Coeficiente de antigüedad.

Los coeficientes de antigüedad aplicables son:

Antigüedad	Coeficiente de antigüedad
Menos de 1 año	1.00
Más de 1 y menos de 2 años	0.99
Más de 2 y menos de 3 años	0.98
Más de 3 y menos de 4 años	0.97
Más de 4 y menos de 5 años	0.96

Más de 5 y menos de 6 años	0.95
Más de 6 y menos de 7 años	0.94
Más de 7 y menos de 8 años	0.93
Más de 8 y menos de 9 años	0.92
Más de 9 y menos de 10 años	0.91
Más de 10 y menos de 11 años	0.90
Más de 11 y menos de 12 años	0.89
Más de 12 y menos de 13 años	0.88
Más de 13 y menos de 14 años	0.87
Más de 14 y menos de 15 años	0.86
Más de 15 y menos de 16 años	0.85
Más de 16 y menos de 17 años	0.84
Más de 17 y menos de 18 años	0.83
Más de 18 y menos de 19 años	0.82
Más de 19 y menos de 20 años	0.81
Más de 20 y menos de 21 años	0.80
Más de 21 y menos de 22 años	0.79
Más de 22 y menos de 23 años	0.78
Más de 23 y menos de 24 años	0.77
Más de 24 y menos de 25 años	0.76
Más de 25 y menos de 26 años	0.75
Más de 26 y menos de 27 años	0.74
Más de 27 y menos de 28 años	0.73
Más de 28 y menos de 29 años	0.72
Más de 29 y menos de 30 años	0.71
Más de 30 y menos de 31 años	0.70
Más de 31 y menos de 32 años	0.69
Más de 32 y menos de 33 años	0.68
Más de 33 y menos de 34 años	0.67
Más de 34 y menos de 35 años	0.66
Más de 35 y menos de 36 años	0.65
Más de 36 y menos de 37 años	0.64
Más de 37 y menos de 38 años	0.63
Más de 38 y menos de 39 años	0.62
Más de 39 y menos de 40 años	0.61
Más de 40 y menos de 41 años	0.60
Más de 41 y menos de 42 años	0.59
Más de 42 y menos de 43 años	0.58
Más de 43 y menos de 44 años	0.57
Más de 44 y menos de 45 años	0.56
Más de 45 y menos de 46 años	0.55
Más de 46 y menos de 47 años	0.54
Más de 47 y menos de 48 años	0.53
Más de 48 y menos de 49 años	0.52
Más de 49 y menos de 50 años	0.51
Más de 50 años	0.50

Nota: Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.

Importante: El coeficiente de antigüedad no será aplicable a las superficies de parcelas no construidas. En este caso el coeficiente será siempre 1.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio de mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

B. UTILIZACIÓN Y ACOGIMIENTO POR EL CONTRIBUYENTE AL SISTEMA DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre, los contribuyentes pueden determinar el valor que la Administración asigna a los inmuebles no excluidos expresamente conforme a las presentes Tablas. Los efectos para el contribuyente serán los siguientes:

1.- Sistema Voluntario.- El sistema de precios medios en el mercado es VOLUNTARIO pudiendo acogerse los sujetos pasivos por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, respecto a los bienes inmuebles sujetos a los mismos. El sistema establecido en esta Resolución refleja los criterios que la Administración tributaria utilizará para seleccionar en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. Éstos serán todos aquellos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas. Como garantía para los contribuyentes si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente (superficie construida, ubicación y antigüedad), descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor hace conforme a la presente Resolución, la administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2.- Prevalencia del mayor valor.- Si en el Documento o Escritura Pública, el valor declarado fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar será el correspondiente al mayor de esos valores.

3.- Comprobación del Valor Declarado.- Si el valor declarado fuese menor al resultante de aplicar el sistema de precios medios la Administración comprobará el valor declarado conforme a las normas reguladoras de los Impuestos respectivos y a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, considerando de forma individualizada los parámetros de: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida y año de la construcción que afectan a la finca transmitida y girando en su caso las liquidaciones que procedan y sin perjuicio de los recursos y reclamaciones que procedan, incluida la Tasación Pericial Contradictoria.

ANEXO 4

USO COMERCIAL

A. MODO DE UTILIZACIÓN DE LAS TABLAS QUE SE INSERTAN A CONTINUACIÓN

1. Ubicación del Inmueble

Serán aplicables a este tipo de bienes inmuebles los criterios de ubicación de municipio y calle, previstos para el uso residencial, si bien, en este caso, se distingue, en cada municipio, un valor específico para calles determinadas y un valor unitario para el resto de las calles.

2. Determinación de la tipología

Local: Edificio o elemento de un edificio que se destina a local, taller, etc.

1) Locales comerciales y talleres en edificio de uso mixto.

Local ubicado en edificio cuyo uso principal es residencial u oficinas, destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local en planta baja. Se refiere a la superficie situada en la planta baja de un edificio de viviendas, oficinas, etc., destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

- Total superficie construida del local en planta semisótano. Se refiere a la superficie situada en planta semisótano cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.

- Total superficie construida del local en planta entresuelo. Se refiere a la superficie situada en planta entresuelo cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.

- Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.

2) Galerías comerciales en edificio de uso mixto.

Local situado en una galería comercial, en cualquiera de sus plantas, existente en una o varias plantas de un edificio cuyo uso principal es el de viviendas, oficinas, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.

- Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.

3) Comercios en una sola planta en edificios exclusivos.

Local en planta baja que constituye la totalidad de la edificación sobre el solar, destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.

- Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.

4) Comercio en varias plantas en edificio exclusivo.

Local desarrollado en varias plantas que constituye toda la edificación existente sobre el solar, destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- *Total superficie construida del local.*
- *Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.*

5) Mercados

Local que constituye la totalidad de la edificación desarrollada sobre el solar, destinado al uso de mercado.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- *Total superficie construida del local.*
- *Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.*

6) Hipermercados y Supermercados.

Local que constituye la totalidad de la edificación desarrollada sobre el solar, destinado al uso de hipermercado o supermercado.

Distribución de superficies.- Para la aplicación de las tablas es preciso determinar las siguientes superficies:

- *Total superficie construida del local.*
- *Total superficie del solar que no está construido. Se refiere a la parte del solar que no está ocupado por la edificación, con independencia del uso al que éste se destine.*

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las Tablas será la consignada expresamente como tal en la Escritura Pública o Documento que contenga el hecho imponible.

4. Fijación del Precio Medio de Mercado

Forma de hallar el valor unitario por m² construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la calle de situación del inmueble, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido.

Cuando exista resto de parcela no construida, se aplicará el valor unitario que corresponda a la zona en la que se sitúa el local comercial.

Determinación del valor.- Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente, según tipología, del metro cuadrado se obtendrá el valor del bien. Cuando exista resto de parcela no construida, se operará del mismo modo, sumando el resultado al de la superficie construida, obteniendo así el valor definitivo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad.- En este tipo de bienes no resulta de aplicación coeficiente alguno de depreciación por antigüedad.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio de mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y

conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

B. UTILIZACIÓN Y ACOGIMIENTO POR EL CONTRIBUYENTE AL SISTEMA DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre, los contribuyentes pueden determinar el valor que la Administración asigna a los inmuebles no excluidos expresamente conforme a las presentes Tablas. Los efectos para el contribuyente serán los siguientes:

1.- *Sistema Voluntario.*- El sistema de precios medios en el mercado es VOLUNTARIO pudiendo acogerse los sujetos pasivos por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, respecto a los bienes inmuebles sujetos a los mismos.

El sistema establecido en esta Resolución refleja los criterios que la Administración tributaria utilizará para seleccionar en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. Éstos serán todos aquellos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas.

Como garantía para los contribuyentes si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente (superficie construida, ubicación y antigüedad), descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor hace conforme a la presente Resolución, la administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2.- *Prevalencia del mayor valor.*- Si en el Documento o Escritura Pública, el valor declarado fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar será el correspondiente al mayor de esos valores.

3.- *Comprobación del Valor Declarado.*- Si el valor declarado fuese menor al resultante de aplicar el sistema de precios medios la Administración comprobará el valor declarado conforme a las normas reguladoras de los Impuestos respectivos y a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, considerando de forma individualizada los parámetros de: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida y año de la construcción que afectan a la finca transmitida y girando en su caso las liquidaciones que procedan y sin perjuicio de los recursos y reclamaciones que procedan, incluida la Tasación Pericial Contradictoria.

ANEXO 5

INSTRUCCIONES Y PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO 2007

BIENES RÚSTICOS

INSTRUCCIONES GENERALES E INTRODUCCIÓN

Con los mismos efectos y alcance que el establecido para los precios medios de bienes inmuebles urbanos, se aprueban las presentes Tablas de Precios Medios de Mercado para los inmuebles de naturaleza rústica no expresamente excluidos en las presentes Tablas.

Las actualizaciones en los valores de los bienes de naturaleza rústica para el año 2007 están basadas en la realización de estudios de mercado sobre testigos procedentes de datos recabados por los Servicios Técnicos de la

Dirección General de Tributos y son consecuencia de la situación del mercado con respecto al año anterior.

En el mercado de la tierra rústica en la Región de Murcia, durante el año 2006 se han producido subidas moderadas de los valores con alzas puntuales, que se deben, más bien, a expectativas de recalificación.

En los Precios Medios de Mercado de 2007, reflejando la evolución del mercado del año anterior como consecuencia de la atonía y el pesimismo en el campo murciano, y dada la problemática de riego y las incertidumbres que pueden avecinarse, se ha optado por mantener los valores de mercado, con escasísimas modificaciones de carácter técnico, debidas a la alteración de Planes Generales de Ordenación Urbana Municipal.

La determinación del valor con los efectos del artículo 90 de la Ley 58/2003, general Tributaria, de 17 de diciembre, para los bienes rústicos se basa en la consideración y ponderación de los siguientes parámetros:

- a) Situación de la finca rústica en un municipio y zona determinados.*
- b) Tipo de riego, cultivo o aprovechamientos en la finca.*
- c) Dotación de obras e instalaciones de infraestructura.*
- d) Edificabilidad reconocida por el Planeamiento Urbanístico municipal, de ciertas parcelas de suelo con clasificación de Urbanizable No Sectorizado, o suelo No Urbanizable.*

Los valores resultantes corresponden a precios medios para calidades medias en el Término Municipal, Zona y cultivo de cada municipio, y son el resultado de estudios técnicos realizados por peritos de la Administración Tributaria, contrastados con los que ofrece el mercado en condiciones normales, considerando superficies de tierra que tengan interés agrícola.

Los valores asignados a las unidades rústicas por Municipios y Zonas, en su caso, están determinados sin tener en cuenta otros elementos que el tipo de cultivo y aprovechamiento según la modalidad de riego.

Las obras de infraestructura con que pudieran estar dotadas deberán ser objeto de valoración con los criterios que se exponen en apartado OI.- Obras de infraestructura y sumarlos a los derivados de la clase de riego y cultivo a que se dediquen.

Sus valores se armonizan con los publicados en la Orden de 21 de septiembre de 2005, de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, en aplicación del Real Decreto

613/2001 de 8 de junio, vigente a esta fecha.

Igual sistema de cálculo procede aplicar con la estructura de los invernaderos e instalaciones eléctricas de alta tensión, que figuran en IH e IE respectivamente.

BIENES EXCLUIDOS EXPRESAMENTE DE LAS PRESENTES TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO:

(Consultar artículo séptimo de la presente Orden)

IMPORTANTE: *Conforme a lo establecido en el artículo 91.3 del Real Decreto 828/1995 que aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 40.3 del Real Decreto 1629/1991, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el valor determinado conforme a las presentes Tablas TIENE EL CARÁCTER DE PRECIO MEDIO EN EL MERCADO, considerándose como*

MINIMO y prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente que no podrá fundar en las presente tablas ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos. Por tanto, si en el documento o contrato que dé soporte material al acto o negocio jurídico productor del hecho imponible se consigna un valor o precio superior al que resulte de la aplicación de la presente, dicho valor o precio constituirá la base imponible del impuesto.

A.- CLASIFICACION DE BIENES RÚSTICOS EN LA REGION DE MURCIA.

Se clasifican y ordenan por municipios, zonas o diputaciones, riego y cultivo. En la mayoría de Municipios hay una sola zona. Para 2007, al igual que en 2006, hay cuatro municipios que se segmentan por zonas, que responden a la tradicional división de diputaciones o pedanías en Murcia, Molina de Segura, Lorca y Cartagena.

En cuanto a los cultivos de secano, no ha habido modificación. En cuanto al riego, hay modificación en Molina de Segura y Murcia, motivados por cambio del PGOUM.

S.- Terrenos de secano.

Comprende todas aquellas tierras que su producción agrícola está limitada al agua de lluvia.

Se considera secano, cuando la transformación en regadío resulte a un coste tan alto que la propiedad no está dispuesta a asumir, cuando el coste no es excesivo y la tierra está en zona de influencia de pozo, trasvase, entonces se considera como transformable y aparece en otro apartado.

Código Cultivo	RIEGO	CULTIVO	DESCRIPCION
	S	00	SECANO, define el apartado
100	S	AM	Almendros de secano
110	S	C	Cereal, labor blanco, cultivos de secano
111	S	C2	Cereal, labor blanco, 2.ª calidad
113	S	CT	Labor transformable en riego
115	S	CM	Labor y monte
120	S	E	Monte bajo, erial, atochar, pastos
121	S	ET	Erial transformable en riego
122	S	EP	Erial protegido
125	S	F	Frutales, albaricoqueros, higueras u otros
130	S	G	Algarrobo
140	S	MM	Monte maderable
141	S	MM2	Monte maderable 2.ª calidad
150	S	O	Olivo Secano
160	S	RI	Riego itinerante, terrenos que se riegan ocasionalmente, permaneciendo varios años incultos
170	S	V	Viña secano
171	S	V2	Viña secano 2.ª calidad
172	S	V3	Viña secano 3.ª calidad
173	S	DV	Derecho de vuelo Viña

P.- Riego de pozo.

Se incluyen en esta denominación las tierras regadas con agua de pozo o Comunidad e Regantes, siendo el cultivo una práctica continuada y permanente.

Se entiende que la calidad de agua, no establece limitaciones para ningún cultivo, si sí fuera, se disminuiría el valor unitario a asignar a la tierra.

	<i>RIEGO</i>	<i>CULTIVO</i>	<i>DESCRIPCION</i>
<i>Código Cultivo</i>	<i>P</i>	<i>00</i>	<i>RIEGO DE POZO, define el apartado</i>
<i>200</i>	<i>P</i>	<i>AC</i>	<i>Acciones pozo, establece el valor de las participaciones de pozo para regar</i>
<i>205</i>	<i>P</i>	<i>AP</i>	<i>Almendo con riego parcial</i>
<i>206</i>	<i>P</i>	<i>AR</i>	<i>Almendo con riego de pozo</i>
<i>210</i>	<i>P</i>	<i>CR</i>	<i>Labor riego de agua de pozo</i>
<i>215</i>	<i>P</i>	<i>CT</i>	<i>Cereal transformable, terreno de labor secano susceptible de transformación.</i>
<i>220</i>	<i>P</i>	<i>E</i>	<i>Viñas en espaldera, con riego de agua de pozo</i>
<i>225</i>	<i>P</i>	<i>FR</i>	<i>Frutales con riego de agua de pozo</i>
<i>230</i>	<i>P</i>	<i>H</i>	<i>Huerta</i>
<i>231</i>	<i>P</i>	<i>HE</i>	<i>Huerta Especial. Tierra riego, que se cultiva 2/3 años y permanece periodos de tiempo sin cultivo</i>
<i>232</i>	<i>P</i>	<i>HA</i>	<i>Huerta con riego de pozo propio</i>
<i>235</i>	<i>P</i>	<i>NR</i>	<i>Agrios con riego de agua de pozo</i>
<i>240</i>	<i>P</i>	<i>OP</i>	<i>Olivo con riego parcial</i>
<i>241</i>	<i>P</i>	<i>OR</i>	<i>Olivo con riego de agua de pozo</i>
<i>245</i>	<i>P</i>	<i>PR</i>	<i>Proporción a riego, denominación que recibe la tierra con riego de pozo en algunos municipios</i>
<i>250</i>	<i>P</i>	<i>RP</i>	<i>Riego parcial (2/3), tierra que recibe 2 o 3 riegos de apoyo para el cultivo de almendros, olivos o frutales</i>
<i>255</i>	<i>P</i>	<i>VP</i>	<i>Parral con riego de agua de pozo</i>
<i>260</i>	<i>P</i>	<i>VR</i>	<i>Viña riego</i>
<i>265</i>	<i>P</i>	<i>RI</i>	<i>Riego itinerante</i>
<i>270</i>	<i>P</i>	<i>SL</i>	<i>Saladar transformable</i>
<i>275</i>	<i>P</i>	<i>SR</i>	<i>Saladar recuperado y en cultivo</i>

BT.- Tierras bajo trasvase.

Se incluyen las tierras Bajo Trasvase Tajo-Segura, que además a veces tienen riego de algún pozo o depuradora y según conveniencias de disponibilidad o coste riegan de uno u otro.

Código Cultivo	RIEGO	CULTIVO	DESCRIPCION
300	BT	00	RIEGO BAJO TRASVASE
305	BT	CC	Labor de riego aguas elevadas de la Cota 120
306	BT	CH	Huerta riego aguas Cota 120
310	BT	AR	Almendros riego del Traslase
315	BT	CN	Agrios riego aguas Cota 120
320	BT	CR	Labor de riego de agua del Traslase
325	BT	CT	Cereal con derecho riego agua Traslase
330	BT	DP	Labor riego con agua del Traslase y Depuradora
340	BT	FR	Frutales con riego en zona del Traslase
341	BT	NR	Agrios con riego agua del Traslase
345	BT	OR	Olivos riego del Traslase
350	BT	SL	Terrenos con cierto grado de salinidad en zona Traslase
355	BT	SR	Terrenos que después de su puesta en cultivo con agua de Traslase, se restringe a especies resistentes a la salinidad, o los cultivos existentes presentan cierto grado de limitación de producción
360	BT	VP	Parral con riego de traslase
	BT	NP	Agrios riego con Traslase y Depuradora

R.- Riego de río o manantial constante.-

Corresponde a los riegos tradicionales de la región, cuando sus aguas proceden de río. Sinónimos de este tipo de riego son riego moreral, riego de portillo, riego a manta, riego de noria, riego a pie.

Cuando un manantial tiene asegurado el riego durante todas las estaciones del año, debe considerarse como riego de río.

Se introducen dos nuevos tipos de riego, en Moratalla, al constatar los derechos de ciertas tierras a riego de algún manantial. Códigos 466 y 467.

Código Cultivo	RIEGO	CULTIVO	DESCRIPCION
400	R	00	Riego de río, moreral, portillo
405	R	A	Arroz
406	R	AB	1 hora riego Benamor en Moratalla
407	R	AC	1 hora riego Chícamo en Abanilla
408	R	AH	1 hora riego Alhárabe en Moratalla
409	R	AI	1/4 hila mayor en Mula
410	R	HM	1 hora riego de la Fuente del Molino
411	R	AM	Riego acequias Mayor, etc. en Calasparra
	R	AS	Riego acequias Rotas, etc. en Calasparra

415	R	BE	Riego Benámor en Moratalla
420	R	CH	Huerta lindante a camino, edificable según NNSS municipales
422	R	NC	Huerta Central y Oeste, precisándose 2,5 Tahúllas
423	R	NP	Huerta Perimetrales, precisándose 5 Tahúllas
424	R	NE	Huerta Este, precisándose 5 Tahúllas
425	R	CL	Riego cola en Cehegín.
426	R	NR	Rincones y Cabeceras de Huerta, precisándose 10 Tahúllas
427	R	NC1	Huerta de Interés Agrícola en Molina de Segura
428	R	NC2	Huerta Jardín en Molina de Segura
429	R	NP4	Protección de Cauces en Molina de Segura
430	R	CR	Labor riego
435	R	CV	Riego acequias Canara, Vega, Campo en Cehegín
436	R	CC	Riego acequias Vega o Campo en Cehegín.
440	R	EV	Riego eventual
445	R	FR	Frutales
450	R	H	Huerta
455	R	HA	Huerta Alhárabe en Moratalla
460	R	HC	Huerta riego Chícamo en Abanilla
465	R	HF	Frutales riego de hila en pedanías de Caravaca
466	R	RM	Riego en blanco pedanías de Moratalla
467	R	FM	Riego de frutales pedanías de Moratalla
470	R	HP	Tierra de riego de hilas pedanías de Caravaca
475	R	NR	Agrios
480	R	PR	Riego privilegio en Cehegin
485	R	RE	Riego acequia reelevada
490	R	SR	Hortícolas salar
495	R	VP	Parral

IE.- Agrourbanas.

Tierras rústicas, con calificación de suelo urbanizable sin sectorizar o no urbanizables, pero con una ubicación tal, que tienen un valor de mercado que supera al atribuible a una finca meramente agrícola.

Código	IE	OO	
505	IE	NU	Parcelación en suelo no urbanizable, con caminos no asfaltados, dotación de agua y electricidad.

506 IE PP Suelo urbanizable sin sectorizar o suelo no urbanizable, cuyo valor de mercado excede al meramente agrícola, en razón de su colindancia a carretera, o proximidad a zona urbana, industrial o playa

507 IE PN Suelo urbanizable sin sectorizar o suelo no urbanizable, cuyo valor de mercado excede al meramente agrícola, en razón de su colindancia a carretera, o proximidad a zona urbana o industrial.

OI.- Obras de infraestructura.

Se definen aquí las más frecuentes en la Región de Murcia.

Se valoran, según la Orden de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, de 21 de septiembre de 2005, en aplicación del Real Decreto 613/2001.

Se describen las más frecuentes, remitiéndonos a la mencionada Orden, para aquellas que no están explícitas.

Sondeos estableciendo como unidad de valoración el metro lineal (ML) de profundidad, en función del diámetro de entubado.

Código	Clave	Descripción	
612	S2	Sondeos 200 mm. de diámetro	84,00 euros/ML
614	S4	Sondeos 400 mm de diámetro	190,00 euros/ML
616	S6	Sondeos 600 mm de diámetro	250,00 euros/ML

Caudal de pozo, sondeo o manantial. Se establece como unidad de valoración, el caudal del número de litros/segundo.

Código	Clave	Descripción	
621	ZD	Pozo, sondeo o manantial en zonas desfavorecidas	3.000,00 euros/lit/sg
622	ZC	Pozo, sondeo o manantial en zonas de interés	6.000,00 euros/lit/sg
623	ZV	Pozo o sondeo, de uso restringido a épocas de sequía	3.000,00 euros/lit/sg

Balsas de tierra revestidas de butilo, EPDM, PAD

Código	Clave	Descripción	
631	BB1	Balsas capacidad menor 10.000 m ³	4,00 euros/m ³
632	BB2	Balsas entre 10.000 y 30.000 m ³	3,50 euros/m ³
633	BB3	Balsas entre 30.000 y 60.000 m ³	3,60 euros/m ³
634	BB4	Balsas superiores a 60.000 m ³	3,00 euros/m ³
635	BB5	Balsa de obra de fábrica.	42,00 euros/m ³

Riego por aspersión. Incluyendo motor, bomba, accesorios de aspiración e impulsión.

Código	Clave	Descripción	
641	AC	Equipos móviles	1.600,00 euros /Ha.

642	AM	Con mangueras flexibles	3.486,00 euros /Ha.
643	AT	Cobertura total, tubería enterrada	3.817,00 euros /Ha.
644	AP	Sistema pívot	1.501,00 euros /Ha.

Riego por goteo. Incluyendo grupo de bombeo, cabezal de filtrado, material enterrado y de superficie.

Código	Clave	Descripción	
651	GF	Riego por goteo de frutales o agrios	2.460,00 euros /Ha.
652	GH	Riego por goteo de hortícolas, aire libre	6.930,00 euros /Ha.
653	GI	Riego por goteo invernaderos	7.980,00 euros /Ha.

Construcciones

Código	Clave	Descripción	
661	NV	Naves agrícolas	Excluidas
662	VR	Vivienda rural	Excluidas (1)
663	ND	Cercados, patios, apriscos cercados con muros y descubiertos en su totalidad	12,00 euros/ml de cerramiento
664	SA	Superficies asfaltadas para secaderos	6,00 euros/m ²

(1) Salvo aquellas en las que la superficie de la parcela sea igual o inferior a 1.118 m², que se valorarán mediante aplicación de los Precios Medios de Mercado de Bienes Urbanos, uso residencial (códigos topología 131.110, 132.110 y 132.120)

Vallado.

VE.- Vallado con postes de madera natural e hilos de alambre de espino galvanizado.

VM.- Vallado con malla metálica galvanizada, con postes metálicos galvanizados empotrados en hormigón.

Código	Clave	Descripción	
671	VE	Vallado postes madera alambre espino	3,00 euros/ML.
672	VM	Vallado metálico, postes y malla galvanizados	7,20 euros/ML.

IH.- Invernaderos.

Cultivos bajo plástico.

Nos referimos a invernaderos que no cuentan con ventilación forzada, ni refrigeración, ni calefacción.

En nuestra región los encontramos con estructura de madera y de metal, consideramos en ambos casos, el valor unitario por hectárea, incluyendo estructura, plástico e instalación de riego por goteo, no incluyendo la tierra.

Código	Clave	Descripción	
711	IH1	Invernaderos Estructura Metálica	81.000,00 euros/Ha
712	IH2	Invernaderos estructura de madera	64.000,00 euros/Ha
713	IH3	Invernaderos estr. met. cubierta de poliéster, PVC, metacrilato.	197.000,00 euros/Ha
714	IH4	Cultivos protegidos con estr. de hormigón o metálica, con malla antitrip o antigranizo.	23.600,00 euros/Ha

IE.- INSTALACIONES ELECTRICAS DE ALTA TENSIÓN.-

Código	Clave	Descripción	
801	TE	Transformador eléctrico, incluyendo caseta y demás elementos necesarios.	7.212,00 euros/ud
802	CT	Conducción trifásica para corriente de A.T. incluyendo elementos necesarios.	7.813,00 euros/km

RESOLUCIÓN de la Dirección General de Tributos de 7 de enero de 2005, por la que se hace público el método técnico de obtención de los precios medios de mercado aplicables a determinados bienes urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia.

La Consejería de Hacienda pública, desde el año 2000, los precios medios de mercado aplicables a determinados bienes urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia, tanto a los fines de dar cumplimiento a la obligación de la Administración Tributaria Regional de informar a los contribuyentes con carácter previo a la adquisición o transmisión de los mismos, como para ser utilizados como medio para la comprobación de valores de esos bienes.

Los precios medios de mercado resultan fundamentales para garantizar la seguridad jurídica en la tributación de las operaciones sujetas a los tributos cedidos, en tanto que permiten garantizar la seguridad jurídica del coste fiscal de dichas operaciones.

Estos precios medios de mercado se han determinado mediante estudios técnicos realizados por la Dirección General de Tributos, en base a un importante número de testigos para estudios de mercado obtenidos por empresas de máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias. Publicados en el año 2000 esos estudios de mercado y los testigos que lo fundamentan, procede la publicación del método técnico de determinación de los valores, como complemento de la anterior publicación, lo que permitirá a los contribuyentes conocer perfectamente el proceso lógico seguido para la obtención de los precios medios de mercado.

Por tanto, y en virtud de las competencias que tengo atribuidas,

RESUELVO

Publicar el método técnico de obtención de los precios medios de mercado aplicables a determinados bienes urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia, que se adjuntan como Anexos de la presente Resolución.

1. Anexo I: *Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso residencial.*

2. Anexo II: *Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso industrial*

3. Anexo III: *Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso oficinas*

4. Anexo IV: *Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso comercial*

5. Anexo V: *Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de bienes de naturaleza rústica*

Murcia, 7 de enero de 2005. — El Director General de Tributos, Miguel Ángel Blanes Pascual.

Anexo I

Método técnico PMM de uso residencial

Método técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso residencial en la Región de Murcia.

PMM uso residencial

El Precio Medio de Mercado (PMM) es el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

En el caso de viviendas, los factores que con un mayor peso establecen este precio son la zona de ubicación del inmueble, la tipología constructiva y la edad.

Método de obtención del PMM.

El PMM de una vivienda se obtiene al multiplicar la superficie construida de la vivienda por un PMM unitario, que está establecido en función del municipio, de la zona de ubicación de la vivienda y de su tipología constructiva y en su caso, por un coeficiente corrector en función de la antigüedad de la misma.

Zonas de Valoración.

Las zonas de ubicación posibles, son zonas homogéneas de valoración dentro de un municipio, obtenidas del estudio realizado por una empresa especializada en la materia, con motivo de la configuración de los Precios Medios de Mercado aprobados mediante Orden de 9 de diciembre de 1999 para el ejercicio 2000 y que se conservan al entender que no se han producido variaciones sustanciales que pudieran motivar una modificación de las mismas, si bien pueden sufrir variación por la dinámica del mercado.

Tipologías de Viviendas y Anexos.

Las tipologías constructivas de uso residencial de los PMM se ajustan principalmente a las establecidas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993), habiendo definido como:

Vivienda aislada o pareada (Código PMM 121.110). Vivienda de construcción moderna unifamiliar en parcela individual aislada o colindante entre sí por una fachada de la vivienda. Es de aplicación a las construcciones de este tipo realizadas en los últimos 40 años y conocidas popularmente como chalets, dúplex, villas, etc. Se caracterizan por estar ubicadas en parcelas independientes, con la construcción situada en el centro de la parcela o en un lateral de la misma, pudiendo ser colindante la vivienda con otra vecina. Las viviendas de esta tipología tienen libres y al exterior tres o cuatro fachadas.

Vivienda en hilera (Código PMM 122.110). Vivienda de construcción moderna de uso unifamiliar que por su construcción se halla adosada con otras viviendas vecinas por dos límites laterales. Pueden tener una o varias plantas, con o sin parcela privativa y con o sin parcela comunitaria de uso colectivo para todos los vecinos. (Conocidos como chalets adosado o dúplex adosados).

Vivienda en bloque abierto con ascensor (Código PMM 111.110). Vivienda situada en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, construidas en altura, estén o no divididas horizontalmente y que no constituyan manzana cerrada, es decir que ninguna de las habitaciones o dependencias de la vivienda dan a patios interiores cerrados por sus cuatro lados. El edificio en el que se ubican tiene una entrada única y común, escaleras comunes y ascensores o elevadores comunes a todas las viviendas a las que se accede desde rellanos o descansillos o pasillos de uso común para todo el edificio. Pueden tener anexos como trasteros situados en la cubierta del edificio o en el sótano.

Vivienda en bloque abierto sin ascensor (Código PMM 111.120). Similar al anterior pero sin ascensor.

Vivienda en manzana cerrada con ascensor (Código PMM 112.110). Vivienda situada en edificio destinado total o parcialmente a viviendas que ocupan o forman parte de una manzana completa. Generalmente en edificios

con una o dos fachadas a calles o plazas, teniendo la vivienda alguna dependencia tanto a patios interiores y patios de luces cerrado en todo su perímetro. El edificio en el que se ubican tiene una entrada única y común, escaleras comunes y ascensores o elevadores comunes a todas las viviendas a las que se accede desde rellanos o descansillos o pasillos de uso común para todo el edificio. Pueden tener anexos como trasteros situados en la cubierta del edificio o en el sótano.

Vivienda en manzana cerrada sin ascensor (Código PMM 112.120). Similar al anterior pero sin ascensor.

Trasteros (Código PMM 113.110). Zonas anejas a las viviendas, diáfanas, situadas en terrazas de edificios o en sótanos o en semisótanos, constituyen o no finca registral independiente. Son trasteros a estos efectos, los espacios de dimensiones reducidas (generalmente inferiores a 10 m², sin divisiones interiores, sin ventanas ni huecos al exterior, excepto la puerta de acceso y que están destinados preferentemente a la guarda de utensilios o enseres de uso doméstico.

Garajes y aparcamientos (Código PMM 113.120). Zonas anejas a la vivienda, situadas en sótanos o plantas bajas, dedicadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, constituyan o no finca registral independiente. Son garajes y aparcamientos los espacios diáfanos en sótanos o bajos, marcados con líneas horizontales, aptos para la entrada y estancia de vehículos, dotados de un acceso común a todos los usuarios y de zonas de maniobra y paso. Igualmente cuando se trata de espacio cerrado con igual destino aunque tenga entrada individual a dicho espacio. No se incluyen los espacios inicialmente destinados al estacionamiento de vehículos cuando el uso a que se destinen sea el de realización de actividades comerciales o industriales.

Vivienda de construcción tradicional (Código PMM 122.120). Se refiere a viviendas situadas en calles de poblaciones y localidades o situadas en las afueras de una población o en el diseminado, cuya característica es haber sido construida con elementos tradicionales (cimientos de piedra, paredes de mampostería, piedra, ladrillos o adobe, unidos con argamasa de cal, cemento o yeso y sin utilizar estructuras de hormigón armado con hierro) ubicadas generalmente en zonas o localidades rurales y que, por sus propias características fueron construidas hace más de 40 años. Por oposición con la vivienda de construcción moderna, las viviendas de construcción tradicional suelen estar construidas en planta baja con acceso directo a calle o plaza, pudiendo tener una planta alta o cámara, así como patios interiores (Código 122.121) y espacios destinados a cobertizos, cuadras, pajares o cocheras (Código 122.122). La cubierta suele ser plana o inclinada con teja de cañón, soportada con vigas de madera, bajo mallazo de cañizo y la carpintería original es de madera o hierro. Su prototipo suele ser la típica casa tradicional murciana que originariamente servía de vivienda y guarda de animales de labor o aperos de labranza.

Selección para el estudio de mercado.

De las modalidades de tipología constructiva de uso residencial, se elige la tipología de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada con ascensor (Código 112.110) para la realización del estudio de mercado, por ser la que presenta

una mayor presencia en el mercado y por lo tanto disponer de más valores comparables.

Establecido el PMM de la tipología de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada con ascensor (Código 112.110) , se establecen los PMM del resto de tipologías de uso residencial mediante la relación establecida por el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las Normas Técnicas de valoración catastral, que a continuación se expone.

Relación de intertipologías.

Anteriormente se ha expuesto que la tipología a partir de la cual se determinan los PMM unitarios de las distintas tipologías de uso residencial es la de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada con ascensor (Código 112.110), esta tipología es similar a la definida por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1.020/1993) como «Vivienda Colectiva de carácter urbano en Manzana Cerrada. Categoría 4 y código 1.1.2.4», que es la asignada a las Viviendas de Protección Oficial y calidad media.

Determinado el precio medio de mercado para esta modalidad, se han determinado los valores del resto de modalidades por la relación con esta modalidad. Esta determinación se ha realizado según el siguiente proceso:

Se ha descompuesto el PMM de la modalidad tipo en sus valores de suelo y construcción, adoptando este valor de suelo para el resto de las modalidades y añadiendo el valor de construcción, que para cada tipología se obtiene de la relación que por coeficientes se establecen en las Normas Técnicas de valoración catastral (R.D. 1020/93) de las distintas modalidades con la modalidad tipo.

La relación entre las distintas tipologías de uso residencial se ha obtenido de las citadas Normas y para dicha categoría, a excepción de las edificaciones rurales en las que la categoría adoptada es la 5 (calidad ligeramente inferior):

- a) Vivienda colectiva en manzana cerrada (Código 1.1.2.4): 1,00
(Código PMM 112.110.Vivienda con ascensor en manzana cerrada)
- b) Vivienda colectiva en edificación abierta (Código 1.1.1.4): 1,05
(Código PMM 111.110.Vivienda con ascensor en bloque abierto)
- c) Vivienda unifamiliar en edificación aislada o pareada (Código 1.2.1.4):
1,25
(Código PMM 121.110) .Vivienda aislada o pareada)
- d) Vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada (Código 1.2.2.4): 1,15
(Código PMM 122.110.Vivienda en hilera)
- e) Edificación Rural de uso exclusivo de vivienda (Código 1.3.1.5): 0,80
(Código PMM 122.120. Vivienda Tradicional)
- f) Edificación Rural de anexos (Código 1.3.2.5): 0,40
(Código PMM 122.122) .Cuadras, almacén, cochera, etc.)

Método utilizado para la obtención del PMM unitario de la tipología de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada con ascensor (Código 112.110).

El PMM unitario de la tipología de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada (Código 112.110) se establece por el Método de Comparación con el Mercado a partir de inmuebles análogos.

El método de comparación requiere para su utilización, según la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, de:

- a) existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables,*
- b) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables y al menos de seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado,*
- c) identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado,*
- d) disponer de datos adecuados para estimar la evolución de los precios medios de mercado en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores.*
- e) Identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado.*

La base de datos del método utilizado son valores de tasación calculados en la Región de Murcia, por empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el Banco de España.

Estos valores se calculan a partir de ofertas de mercado no condicionadas y/o transacciones formalmente realizadas.

Cada uno de los valores que se aportan por la sociedad de tasación contiene los siguientes datos:

- Localizadores de municipio, población, código postal, calle, número de policía y fecha de valoración.*

- Valor unitario del suelo a repercutir sobre la superficie construida de vivienda*

- Superficie construida de vivienda en m2*

- Superficie construida de terraza en m2*

- Superficie total de vivienda más terraza*

- Valor total atribuible a la superficie total*

- Superficie de garaje*

- Valor total atribuible al garaje*

- Superficie atribuible al trastero*

- Valor total atribuible al trastero*

- Tipología del edificio:*

- Vivienda en edificio de tipo bloque aislado*

- Vivienda en edificio de tipo manzana cerrada*

- Valor unitario de los costes de construcción a nuevo*

- Edad de la construcción*

- Años desde la última reforma de importancia*

- Depreciación*

- Si tiene ascensor o no lo tiene*

- Si tiene vistas o no las tiene y cualifica al valor*

- Si tiene la condición de inmueble en planta ático*

De los estudios de mercado realizados en años anteriores para establecer los PMM de dichos años, se dispone de información suficiente para estimar la evolución de los PMM.

El proceso que se sigue es el siguiente:

1) Se ordenan los valores por municipios y se han identificado las zonas de valoración en las que se ubican cada uno de los valores. No se han considerado aquellos valores cuya localización no ha permitido asignarle zona de valoración.

2) Se transforman los valores afectados por depreciación por edad a valores a nuevo.

3) Se ordenan los valores, por municipio, por zona de valoración, por tipología, con ascensor y sin ascensor y se eliminan todos aquellos valores en los que se observan condiciones singulares en cuanto a sus datos y/o valores. Una vez ordenados por municipios, zonas y tipología, se calcula el precio medio de mercado para cada zona, ponderando para ello, la media aritmética de todos los valores, la ubicación dentro de la zona en calles de mayor o menor valor, el número de valores de cada ubicación y su peso en la media aritmética.

4) Se analiza la evolución de los valores de mercado en años anteriores en cada una de las zonas.

5) En aquellas zonas en las que no se dispone de valores, se establecen por el método de comparación de tal manera que se tienen en cuenta el de otras zonas homogeneizables y el precio vigente de Viviendas de Protección Oficial en dicha zona, así como la evolución de los años anteriores.

6) Se fijan los Precios Medios de Mercado unitarios para cada municipio, zona de valoración y tipología de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada con ascensor (Código 112.110)

7) Mediante la relación de intertipologías, anteriormente expuesta, se establecen los PMM unitarios del resto de tipologías.

Los precios que se determinan mediante el procedimiento seguido anteriormente son precios unitarios, en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales.

Multiplicando la superficie construida por el precio medio de mercado unitario correspondiente, según tipología y ubicación, obtenemos el valor a nuevo del bien.

Este valor a nuevo anterior debe corregirse en función de su antigüedad y el resultado obtenido nos ofrece el valor mínimo actual.

Este coeficiente de antigüedad aplicable es el establecido por Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, y es de un 1 por 100 hasta un máximo de 50 años, pues a partir de esa edad se establece una depreciación superior al 50% y por lo tanto susceptible de declaración de ruina y valoración como suelo.

Anexo II

Método técnico PMM DE USO INDUSTRIAL

Método Técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso industrial en la Región de Murcia

PMM uso industrial

El Precio Medio de Mercado (PMM) es el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

En el caso del uso industrial, los factores que con un mayor peso establecen este precio son la ubicación del inmueble, la tipología constructiva y la edad.

Método de obtención del PMM.

El PMM de una nave industrial se obtiene al multiplicar la superficie construida de la nave por un PMM unitario, que está establecido en función del municipio, de su ubicación dentro del municipio y de su tipología constructiva y en su caso, por un coeficiente corrector en función de la antigüedad de la misma.

Cuando la nave industrial dispone de superficie de parcela no ocupada por la edificación, al importe obtenido correspondiente a la nave construida se le añade el importe del resto de parcela no edificada, el cual se obtiene multiplicando esta superficie por un PMM unitario de resto de parcela. Este PMM unitario se establece en función del municipio y de su ubicación dentro del municipio.

Los Precios Medios de Mercado Unitarios de USO INDUSTRIAL, se establecen: a) por el Método de Comparación con el mercado: el precio medio de mercado aplicable al resto de parcela no construida y b) por el Método de Reposición: el precio medio de mercado de nave construida.

Zonas de Valoración.

En cada municipio se distinguen tres tipos de ubicaciones posibles de naves industriales, al entender que cada una constituye una zona homogénea de valoración dentro de un municipio, siendo homogeneizables entre sí: 1) en polígonos industriales reconocidos como tales por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, 2) en suelo urbano de uso industrial, y/o en cualquier clase de suelo con fachada a viales de comunicación (carreteras) y 3) resto de ubicaciones.

Tipologías de Naves.

Las tipologías constructivas de uso industrial de los PMM se ajustan principalmente a las establecidas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993), a excepción de la clase de Servicios de Transporte: Estaciones de Servicio y Estaciones, que no ha sido incluida en los Precios Medios de Mercado, habiendo definido como:

NAVES. Edificio no residencial, con carácter de nave, destinado a uso industrial, almacén, etc. Se excluye la superficie destinada a oficina, vivienda y otros anexos.

Nave industrial de fabricación de una planta (Código PMM 211.110). Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en una sola planta.

Nave industrial de fabricación en varias plantas (Código PMM 212.110). Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en varias plantas.

Nave industrial de almacenamiento (Código PMM 213.110). Nave destinada al almacenamiento, cámara frigorífica, exposición, restauración, etc., en la que no se desarrolla ningún proceso de fabricación.

Nave industrial destinada a garaje (Código PMM 221.110). Nave destinada exclusivamente al uso de garaje, en la que no se desarrolla ningún proceso de fabricación ni almacenamiento.

Construcciones industriales destinadas a aparcamientos (Código PMM 222.110). Construcciones con tipología de nave sin cerramiento, cobertizos, etc.

Resto de parcela no construida (Código PMM 241.110). Parte de parcela neta que no está ocupada por la nave ni por cualquier otra edificación, con independencia del uso al que se destina.

Determinación del Precio Medio de Mercado unitario aplicable al resto de parcela no construida.

Se considera como precio de mercado del resto de parcela no construida el precio del suelo de parcela neta industrial. Este precio medio de mercado de parcela no construida es coincidente con el valor del suelo en repercusión por metro cuadrado construido aplicado en el método de reposición para el cálculo del precio medio de mercado de nave construida.

Los precios medios de mercado de suelo de parcela neta en polígono industrial, se toman de la base de datos del Instituto de Fomento de la Región de Murcia (INFO), así como de publicaciones de información especializada e información de mercado. En aquellos polígonos en los que existe una franja de precios con un precio máximo y un precio mínimo se ha elegido el precio mínimo como precio medio de mercado.

En aquellos municipios en los que no existe polígono, se establecen por comparación con municipios similares en los que existe polígono industrial.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Resto de parcela no construida (241.110) en el Polígono Industrial El Semolilla en el municipio de Abanilla.

Precio Medio de Mercado de Suelo (según INFO): 42 €/m²

Conocidos los precios medios de mercado de suelo en los distintos polígonos industriales de la Región de Murcia, y aplicando el método por comparación, se establecen los precios medios de mercado de suelo para uso industrial en el resto del municipio donde se ubica cada polígono.

Se realiza un estudio de mercado utilizando una base de datos de valores de tasación en la Región de Murcia, de una o varias empresas de tasación del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el Banco de España (Ver Apartado Estudio de Mercado).

Estos valores se calculan a partir de ofertas de mercado no condicionadas y/o transacciones formalmente realizadas.

De la comparación de los precios medios de mercado de suelo de polígonos industriales y de los precios de suelo en suelo urbano de uso industrial se obtiene el dato que estos últimos son aproximadamente el 10 % más altos que los primeros, mayor valor que está justificado por diversos aspectos como la proximidad a otros servicios, mejores comunicaciones, etc.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Resto de parcela no construida (241.110) en el núcleo urbano de Abanilla, Carretera de Orihuela.

*Precio Medio de Mercado: 42 €/m² * 1,10 = 46,20 €/m²*

De la comparación de los precios medios de mercado de suelo de polígonos industriales y de los precios de suelo en ubicaciones distintas a las analizadas anteriormente (todas aquellas ubicaciones que no son en polígono industrial reconocido como tal por el Instituto de Fomento y que no son en suelo urbano

y/o fachada a carretera), se determina que los valores obtenidos son muy bajos en relación con los primeros, a excepción de casos puntuales. De esta comparación el precio medio mercado que se fija es un precio que se considera mínimo (10 €/m²) y que se ha adoptado para esta ubicación en la mayoría de los municipios.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Resto de parcela no construida (241.110) en el núcleo rural de El Salado en el municipio de Abanilla.

Precio Medio de Mercado: 10 €/m²

Determinación del Precio Medio de Mercado unitario aplicable a la superficie de nave construida.

Establecidos los precios medios de mercado de suelo en cada una de las zonas de cada municipio, se determina el precio medio de mercado de las distintas modalidades de naves mediante el método de reposición, esto es, añadiendo al precio medio de mercado del suelo, el coste de construcción de nave industrial.

Con el fin de aplicar un coste de construcción a cada una de las modalidades de naves establecidas en la Normas Técnicas de valoración catastral, que son las adoptadas en nuestros precios medios de mercado, modalidades a las que no se ajustan las determinadas por el Colegio de Arquitectos para la estimación del Coste de Ejecución Material en proyectos de Arquitectura y Urbanismo, se opta por determinar el coste de una de las modalidades coincidentes, nave industrial de almacenamiento, y mediante el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Normas Técnicas de valoración catastral, determinar los valores del resto de modalidades.

De este cuadro, siguiendo los criterios de aplicación del mismo de las normas de valoración catastral, se utiliza como categoría de referencia la categoría 4 (calidad media), análogamente al criterio que se sigue en el uso residencial.

Relación de intertipologías:

a) Naves de fabricación y almacenamiento en una planta (Código

2.1.1.4): 0,60

(Código PMM 211.110)

b) Naves fabricación y almacenamiento en varias plantas (Código

2.1.2.4): 0,70

(Código PMM 212.110)

c) Naves de almacenamiento (Código 2.1.3.4): 0,50

(Código PMM 213.110)

d) Construcción industrial de garajes (Código 2.2.1.4): 0,70

(Código PMM 221.110)

e) Construcción industrial de aparcamientos (Código 2.2.2.4): 0,70

(Código PMM 222.110)

Determinación del Importe de Ejecución Material según C.O.A.T. de Murcia.

A partir del vigente importe de ejecución material estimado por el Colegio de Arquitectos de Murcia, para Naves Industriales de altura libre mayor de 6 metros (años 2002 a 2004: 180 €/m²).

Este importe se multiplica por un coeficiente de área geográfica (áreas VPO) según el área al que corresponde el municipio y/o el núcleo donde se ubica el edificio a construir:

Área geográfica 1 (VPO): 1,00

Área geográfica 2 (VPO): 0,95

Área geográfica 3 (VPO): 0,90

Determinación del Coste de Construcción.

El importe así obtenido es el importe de ejecución material, al que se añaden los gastos generales y el beneficio industrial del constructor de la nave y que está establecido por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en un 20 % según Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. A este importe de ejecución material hay que añadir igualmente el resto de costes necesarios para materializar la construcción de la nave, como son, los honorarios técnicos por proyecto y dirección, estudio geotécnico, licencia de obras, etc., costes que consideramos incluidos en el 20% aplicado anteriormente.

Determinación del Precio Medio de Mercado.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Nave Industrial de Almacenamiento (213.110) en el Polígono Industrial El Semolilla en el municipio de Abanilla.

Precio Medio de Mercado de Suelo (según INFO): 42 €/m²

Importe de Ejecución Material: 180 €

Coeficiente Área Geográfica: 0,95

Precio Medio: $42 \text{ €/m}^2 + (180 \text{ €} * 0,95 * 1,20) = 247,20 \text{ €/m}^2$

Para el resto de modalidades en la misma ubicación, aplicamos al coste de construcción, el coeficiente de relación expuesto anteriormente de las normas de valoración catastral.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Nave Industrial de Fabricación (211.110) en el Polígono Industrial El Semolilla en el municipio de Abanilla.

Precio Medio de Mercado de Suelo (según INFO): 42 €/m²

Importe de Ejecución Material: 180 €/m²

Coeficiente Área Geográfica: 0,95

Coeficiente de relación de modalidad (0,60/0,50): 1,20

Precio Medio: $42 \text{ €/m}^2 + (180 \text{ €} * 0,95 * 1,20 * 1,20) = 288,24 \text{ €/m}^2$

Para ubicación distinta a la de polígono industrial contemplado por el INFO, y como ya se ha expuesto anteriormente, en ubicaciones de suelo urbano de uso industrial, el precio medio de mercado del suelo es un 10 % mayor, siendo el coste de construcción el mismo.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Nave Industrial de Fabricación (211.110) en el núcleo urbano de Abanilla, Carretera de Orihuela.

Precio Medio de Mercado de Suelo ($42\text{€} * 1,10$): 46,20 €/m²

Importe de Ejecución Material: 180,00 €/m²

Coeficiente Área Geográfica: 0,95

Coeficiente de relación de modalidad (0,60/0,50): 1,20

Precio Medio: $46,20 \text{ €/m}^2 + (180 \text{ €} * 0,95 * 1,20 * 1,20) = 292,44 \text{ €/m}^2$

Para ubicaciones distintas a las contempladas anteriormente, los precios medios de mercado de suelo se establecen, en base a la comparación de los precios de las distintas ubicaciones, según los precios del INFO y los valores testigos de las sociedades de tasación, de esta comparación se obtienen valores muy dispares en algunos casos, determinándose un precio mínimo de mercado de 10 €/m² de suelo y habiendo adoptado este precio mínimo como precio medio de mercado.

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Nave Industrial de Almacenamiento (213.110) en el núcleo rural de El Salado en el municipio de Abanilla.

Precio Medio de Mercado de Suelo (según INFO): 10 €/m²

Importe de Ejecución Material: 180 €

Coefficiente Área Geográfica: 0,95

Precio Medio: 10 €/m² + (180 € * 0,95*1,20) = 215,20 €/m²

Estos precios medios de mercado, así determinados, se contrastan con los valores de tasación aportados, mencionados en apartados anteriores.

Estudio de Mercado.

De las modalidades de tipología constructiva de uso industrial, se elige la tipología de Nave Industrial de Almacenamiento (Código 213.110) para la realización del estudio de mercado, por ser la que presenta una mayor presencia en el mercado y por lo tanto disponer de más valores comparables.

El método de comparación requiere para su utilización, según la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, de:

- a) existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables,
- b) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables y al menos de seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado,
- c) identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado,
- d) disponer de datos adecuados para estimar la evolución de los precios medios de mercado en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores.
- e) Identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado.

La base de datos que se utiliza son valores de tasación calculados por empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el Banco de España.

Estos valores se calculan a partir de ofertas de mercado no condicionadas y/o transacciones formalmente realizadas.

Cada uno de los valores que se aportan por la sociedad de tasación contiene los siguientes datos:

Localizadores de municipio, población, calle, número de policía.

Nombre del polígono Industrial

Superficie del terreno

Superficie bajo rasante

Superficie sobre rasante
Superficie total construida con parte proporcional de zonas comunes
Edad
Edad de la última reforma
Estado de conservación
Fecha de valoración
Coste de construcción a obra nueva
Coste de construcción depreciado
Valor del suelo
Coste de reposición bruto
Coste de reposición neto
Valor total.

De los estudios de mercado realizados en años anteriores se dispone de información suficiente para estimar la evolución de los PMM.

El proceso que se sigue es el siguiente:

1) Se ordenan los valores por municipios y situación dentro del municipio
2) Se calcula el valor medio en cada año, por municipio y por la misma situación dentro del municipio.

3) A partir de los precios medios de mercado de parcela no construida y por el método de reposición se calcula el valor de reposición y se contrasta con el que se obtiene del estudio.

4) Del contraste de datos se observa que los precios medios de mercado, en general, son inferiores a los valores aportados por la/s sociedad/es de tasación, por lo que se establecen los precios medios de mercado de nave construida, determinados por el método de reposición expuesto en apartados anteriores.

Los precios que se determinan mediante el procedimiento seguido anteriormente son precios unitarios, en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales.

Multiplicando la superficie construida por el precio medio de mercado unitario correspondiente, según tipología y ubicación, obtenemos el valor a nuevo del bien.

Este valor a nuevo anterior debe corregirse en función de su antigüedad y el resultado obtenido nos ofrece el valor mínimo actual.

Este coeficiente de antigüedad aplicable es el establecido por las normas de valoración catastral para el uso industrial y calidad media (categoría 4) hasta 44 años de edad, pues a partir de esa edad se establece una depreciación superior al 50% y por lo tanto susceptible de declaración de ruina y valoración como suelo.

Anexo III

Método Técnico PMM de uso oficinas

Método Técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso oficinas en la Región de Murcia

PMM uso oficinas

El Precio Medio de Mercado (PMM) es el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

En el caso de oficinas, los factores que con un mayor peso establecen este precio son la zona de ubicación del inmueble, la tipología constructiva y la edad.

Método de obtención del PMM.

El PMM de una oficina se obtiene al multiplicar la superficie construida de la oficina por un PMM unitario, que se establece en función del municipio, de la zona de ubicación de la oficina y de su tipología constructiva y en su caso, por un coeficiente corrector en función de la antigüedad de la misma.

Zonas de Valoración.

Las zonas de ubicación posibles, son las mismas zonas de uso residencial y son zonas homogéneas de valoración dentro de un municipio, obtenidas del estudio realizado por una empresa especializada en la materia, con motivo de la configuración de los Precios Medios de Mercado aprobados mediante Orden de 9 de diciembre de 1999 para el ejercicio 2000 y que se conservan al entender que no se han producido variaciones sustanciales que pudieran motivar una modificación de las mismas, si bien pueden sufrir variación, si bien pueden sufrir variación por la dinámica del mercado.

Tipologías de Oficinas y Anexos.

Las tipologías constructivas de uso oficinas de los PMM se ajustan principalmente a las establecidas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993), habiendo definido como:

OFICINAS. Edificio destinado exclusivamente a oficinas o parte de un edificio destinado a oficinas. Se excluyen las situadas en planta baja que se consideran como locales de uso comercial, aunque su uso sea de oficinas.

Oficina en edificio exclusivo para oficinas múltiples (Código PMM 311.110). Oficina contenida en un edificio destinado exclusivamente a oficinas independientes registralmente.

Oficina en edificio exclusivo para oficina unitaria (Código PMM 312.110). Oficina que comprende la totalidad de la edificación ejecutada sobre el solar.

Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código PMM 321.110). Oficina situada en un edificio cuyo uso principal es el de viviendas

Oficina en edificio mixto unido a industria (Código PMM 322.110). Elemento o parte de un edificio industrial destinado a oficina.

Banca y Seguros en edificio exclusivo (Código PMM 331.110). Oficina que comprende la totalidad de la edificación ejecutada sobre el solar y destinada exclusivamente a entidades financieras, compañías de seguros, etc.

Banca y Seguros en edificio mixto (Código PMM 332.110). Oficina en edificio de viviendas, locales comerciales, etc., destinada a entidades financieras, compañías de seguros, etc.

Selección para el estudio de mercado.

De las modalidades de tipología constructiva de uso oficina, se elige la tipología de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código PMM 321.110) para la realización del estudio de mercado, por ser la que presenta una mayor presencia en el mercado y por lo tanto disponer de más valores comparables. Dada la escasez de valores comparables y la similitud de los valores del estudio con los de uso residencial, en algunos casos, se adoptan estos últimos como PMM unitario.

Establecido el PMM de la tipología de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código 321.110) , se establecen los PMM del resto de tipologías de uso oficina mediante la relación establecida por el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las Normas Técnicas de valoración catastral que a continuación se expone.

Relación de intertipologías.

Anteriormente se ha expuesto que la tipología a partir de la cual se determinan los PMM unitarios de las distintas tipologías de uso oficina es la de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código 321.110), esta tipología es similar a la definida por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1.020/1993) como «Vivienda Colectiva de carácter urbano en Manzana Cerrada. Categoría 4 y código 1.1.2.4», que es la asignada a las Viviendas de Protección Oficial y calidad media (Ver cuadro).

Determinado el precio medio de mercado para la modalidad de oficina en edificio mixto unido a viviendas y calidad media, se determinan los valores del resto de modalidades por la relación con esta modalidad. Esta determinación se realiza siguiendo el siguiente proceso:

Se descompone el precio medio de mercado de la modalidad tipo en sus valores de suelo y construcción, adoptando este valor de suelo para el resto de modalidades y añadiendo el valor de construcción que para cada tipología se obtiene de la relación que por coeficientes establecen las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993) de las distintas modalidades con la modalidad tipo.

La relación entre las distintas tipologías de uso oficina se obtenido de las citadas Normas y para dicha categoría:

- a) Oficinas múltiples en edificio exclusivo (Código 3.1.1.4): 1,50
(Código PMM 311.110.En edificio exclusivo para oficinas múltiples)
- b) Oficina unitaria en edificio exclusivo (Código 3.1.2.4): 1,60
(Código PMM 312.110.En edificio exclusivo para oficina unitaria)
- c) Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código 3.2.1.4): 1,30
(Código PMM 321.110.Oficina en edificio mixto unido a viviendas)
- d) Oficina en edificio mixto unido a industria (Código 3.2.2.4): 1,00
(Código PMM 322.110.Oficina en edificio mixto unido a industria)
- e) Banca y Seguros en edificio exclusivo (Código 3.3.1.4): 2,10
(Código PMM 331.110. Banca y Seguros en edificio exclusivo)
- f) Banca y Seguros en edificio mixto (Código 3.3.2.4): 1,90
(Código PMM 332.110. Banca y Seguros en edificio mixto)

Método utilizado para la obtención del PMM unitario de la tipología de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (321.110)

El PMM unitario de la tipología de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código 321.110) se establece por el Método de Comparación con el Mercado a partir de inmuebles análogos.

El método de comparación requiere para su utilización, según la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, de:

- a) existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables,
- b) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la

homogeneización de comparables y al menos de seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado,

c) identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado,

d) disponer de datos adecuados para estimar la evolución de los precios medios de mercado en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores.

e) Identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado.

La base de datos del método que se utiliza son valores de tasación de la Región de Murcia, calculados por empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el Banco de España.

Estos valores se calculan a partir de ofertas de mercado no condicionadas y/o transacciones formalmente realizadas.

Cada uno de los valores que se aportan por la sociedad de tasación contiene los siguientes datos:

- Localizadores de municipio, población, código postal, calle, número de policía y fecha de valoración.

- Inmueble en bruto o instalado para el uso de oficinas:

1= Inmueble con alguna o todas las terminaciones en bruto

2= Inmueble instalado para el uso

- Planta en la que se encuentra el inmueble dentro del edificio que lo contiene.

- Edad aproximada de la construcción del edificio.

- Años desde la última reforma de importancia.

- Estado de conservación del inmueble: Muy bueno, bueno, medio, malo, muy malo, bruto.

- Porcentaje de depreciación a aplicar.

- Superficie construida atribuible a la oficina

- Valor unitario del suelo repercutido sobre la superficie.

- Valor unitario del coste de construcción a nuevo.

- Valor unitario de mercado repercutible sobre superficie.

- Valor de mercado total para la oficina.

- Coste de reposición bruto total.

- Coste de reposición neto total.

- Fecha de la valoración.

De los estudios de mercado realizados en años anteriores para establecer los PMM de dichos años, se dispone de información suficiente para estimar la evolución de los PMM.

El proceso que se sigue es el siguiente:

1) Se ordenan los valores por municipios y se identifican las zonas de valoración en las que se ubican cada uno de los valores. No se consideran aquellos valores cuya localización no permiten asignarle zona de valoración.

2) Se transforman los valores afectados por depreciación por edad a valores a nuevo.

3) Se ordenan los valores, por municipio, por zona de valoración, y se eliminan todos aquellos valores en los que se observan condiciones singulares

en cuanto a sus datos y/o valores. Una vez ordenados por municipios y zonas, se calcula el precio medio de mercado para cada zona, ponderando para ello, la media aritmética de todos los valores.

4) Se observa que los valores obtenidos sean similares a los de uso residencial en la tipología de Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada con ascensor (Código 112.110)

5) Se analiza la evolución de los valores de mercado en años anteriores en cada una de las zonas.

6) En aquellas zonas en las que no se disponen de valores, que suelen ser mayoría, se establecen por similitud con los valores de vivienda.

7) Se fijan los Precios Medios de Mercado unitarios para cada municipio, zona de valoración y tipología de Oficina en edificio mixto unido a viviendas (Código 321.110).

8) Mediante la relación de intertipologías, anteriormente expuesta, se establecen los PMM unitarios del resto de tipologías.

Los Precios Medios de Mercado son similares a los que se adoptan para el uso residencial de vivienda pues de los estudios de mercado se determina que son similares los precios de oficinas y los de viviendas para una misma situación, además de la particularidad que si exceptuamos las oficinas existentes en edificio exclusivo, la mayoría de las oficinas se sitúan en edificios de uso mixto, con viviendas y locales, y son solo el fruto de la adaptación de una vivienda con uso residencial al uso de oficina. Asimismo las oficinas denominadas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral como Banca y Seguros en Edificio exclusivo y en Edificio Mixto únicamente difieren de las otras denominaciones en el coste de construcción atribuido.

Igualmente las oficinas existentes en edificios exclusivos de oficinas, tienen unos precios similares a las de las viviendas próximas o de situaciones similares.

Los precios que se determinan mediante el procedimiento seguido anteriormente son precios unitarios, en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales.

Multiplicando la superficie construida por el precio medio de mercado unitario correspondiente, según tipología y ubicación, obtenemos el valor a nuevo del bien.

Este valor a nuevo anterior debe corregirse en función de su antigüedad y el resultado obtenido nos ofrece el valor mínimo actual.

Este coeficiente de antigüedad aplicable es el establecido por Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, y es de un 1 por 100 anual (este porcentaje es para uso residencial pero por lo expuesto en apartados anteriores lo asimilamos para el uso de oficina) hasta un máximo de 50 años, pues a partir de esa edad se establece una depreciación superior al 50% y por lo tanto susceptible de declaración de ruina y valoración como suelo.

Anexo IV

Método Técnico PMM de uso comercial

Método Técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de uso comercial en la Región de Murcia

PMM uso comercial

El Precio Medio de Mercado (PMM) es el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

En el caso de locales comerciales, el factor que con un mayor peso establece este precio es la calle de situación del local. El factor de la tipología constructiva tiene poco peso, siendo insignificante la edad.

Método de obtención del PMM.

El PMM de un local se obtiene al multiplicar la superficie construida del local comercial por un PMM unitario, que está establecido en función del municipio, de la calle de situación del local y de su tipología constructiva.

Zonas de Valoración.

En cada municipio y población se establece una división entre calles con un marcado carácter comercial (calles de mayor actividad y relevancia comercial) y calles sin este carácter comercial (tratadas como resto de municipio o resto de calles de casco urbano). Esta división coincide, aproximadamente, con la clasificación en categorías fiscales que cada municipio realiza según su ordenanza reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Tipologías de Locales Comerciales.

Las tipologías constructivas de uso comercial de los PMM se ajustan principalmente a las establecidas por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993), habiendo definido como:

LOCAL: Edificio o elemento de un edificio que se destina a local, taller, etc. Dado que, el precio medio que se consigna se refiere a su estado origen con instalaciones acabados básicos (local en bruto) no le resulta de aplicación a esta tipología de uso, la aplicación de la depreciación por antigüedad (dada su escasa relevancia).

Locales comerciales y talleres en planta baja en edificio de uso mixto (Código PMM 411.110). Local situado en la planta baja de un edificio de viviendas, oficinas, etc., destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Locales comerciales y talleres en edificios de uso mixto en planta semisótano (Código PMM 411.120). Local situado en planta semisótano cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.

Locales comerciales y talleres en edificios de uso mixto en planta entresuelo (Código PMM 411.130). Local situado en planta entresuelo cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.

Galerías comerciales en edificio de uso mixto (Código PMM 412.110). Local situado en una galería comercial, en cualquiera de sus plantas, existentes en una o varias plantas de un edificio cuyo uso principal es el de viviendas, oficinas, etc.

Comercios en una sola planta en edificios exclusivos (Código PMM 421.110). Local en planta baja que constituye la totalidad de la edificación sobre el solar, destinado a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Comercio en varias plantas en edificio exclusivo (Código PMM 422.110). Local desarrollado en varias plantas que constituye toda la edificación existente

sobre el solar, destinado tanto a uso comercial, como a talleres, pequeña industria, almacén, etc.

Mercados (Código PMM 431.110). Local que constituye la totalidad de la edificación desarrollada sobre el solar, destinado al uso de mercado.

Hipermercados y Supermercados (Código PMM 441.110). Local que constituye la totalidad de la edificación desarrollada sobre el solar, destinado al uso de hipermercado o supermercado.

Selección para el estudio de mercado.

De las modalidades de tipología constructiva de uso comercial, se elige la tipología de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (viviendas o industria) en planta baja (Código PMM 411.110) para la realización de los estudios de mercado, por ser la que presenta una mayor presencia en el mercado y por lo tanto disponer de más valores comparables.

Establecido el PMM de la tipología de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (viviendas o industrial) en planta baja (Código PMM 411.110), se establecen los PMM del resto de tipologías de uso comercial mediante la relación establecida por el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las Normas Técnicas de valoración catastral que a continuación se expone.

Relación de intertipologías.

Anteriormente se ha expuesto que la tipología a partir de la cual se determinan los PMM unitarios de las distintas tipologías de uso comercial es la de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (viviendas o industria) en planta baja (Código PMM 411.110). Esta tipología es similar a la definida por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1.020/1993) como «Comercios en edificios mixtos, Locales Comerciales y Talleres. Categoría 4 y código 4.1.1.4», que es la asignada a la calidad media.

La relación entre las distintas tipologías de uso residencial se obtiene de las citadas Normas y para dicha categoría, a excepción de la tipología 441.110 Resto de Parcela no Construida, que es un valor independiente.

Relación de intertipologías:

- a) Locales comerciales y talleres en edificio mixto (Código 4.1.1.4):1,20
(Código PMM 411.110)
- b) Galerías comerciales en edificio mixto (Código 4.1.2.4): 1,30
(Código PMM 412.110)
- c) Comercios en una sola planta en edificio exclusivo (Código 4.2.1.4):1,60
(Código PMM 421.110)
- d) Comercios en varias plantas en edificio exclusivo (Código 4.2.2.4):1,75
(Código PMM 422.110)
- e) Mercados (Código 4.3.1.4): 1,45
(Código PMM 431.110)
- f) Hipermercados y Supermercados (Código 4.3.2.4): 1,30
(Código PMM 432.110)

Método que se utiliza para la obtención del PMM unitario de la tipología de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (Código 411.110).

Para determinar el PMM unitario de la tipología de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (viviendas o industrial) en planta baja (Código

411.110), se utiliza el Método de Comparación con el Mercado a partir de inmuebles análogos y el método aditivo de los factores que forman el precio de un inmueble.

El método de comparación requiere para su utilización, según la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, de:

a) existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables,
b) disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables y al menos de seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado,

c) identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado,

d) disponer de datos adecuados para estimar la evolución de los precios medios de mercado en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores.

e) Identificar y eliminar las ofertas o transacciones con datos anormales de mercado.

La base de datos del método utilizado son valores de tasación de la Región de Murcia, calculados por empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el Banco de España.

Estos valores se calculan a partir de ofertas de mercado no condicionadas y/o transacciones formalmente realizadas.

Cada uno de los valores que se aportan por la sociedad de tasación contiene los siguientes datos:

- Localizadores de municipio, población, código postal, calle, número de policía y fecha de valoración.

- Superficie construida atribuible al local comercial en plantas inferiores al rasante de calle.

- Superficie construida atribuible al local comercial en planta baja de calle.

- Superficie construida atribuible al local comercial en plantas superiores a la baja de calle.

- Sumatorio de superficies anteriores.

- Valor unitario del suelo repercutible sobre la superficie bajo rasante.

- Valor unitario del suelo repercutible sobre la superficie en planta baja de calle.

- Valor unitario del suelo repercutible sobre la superficie en plantas superiores a la baja de la calle.

- Valor unitario del Coste de Construcción a nuevo bajo rasante

- Valor unitario del Coste de Construcción a nuevo en planta baja de calle.

- Valor unitario del Coste de Construcción a nuevo sobre rasante

- Valor unitario de mercado repercutible sobre plantas inferiores a la baja de la calle.

- Valor unitario de mercado repercutible sobre planta baja de calle

- Valor unitario de mercado repercutible sobre plantas superiores a la baja de la calle.

- Valor de mercado total para el conjunto de plantas.

- Valor unitario del Coste de Reposición Bruto para plantas inferiores a la baja de la calle.
- Valor unitario del Coste de Reposición Bruto para planta baja de calle
- Valor unitario del Coste de Reposición Bruto para plantas superiores a la baja de calle.
- Coste de Reposición Bruto total para el conjunto de plantas.
- Edad aproximada de la construcción del edificio.
- Porcentaje de depreciación a aplicar sobre planta inferiores a la baja de calle.
- Porcentaje de depreciación a aplicar sobre planta baja de calle
- Porcentaje de depreciación a aplicar sobre plantas superiores a la baja de calle.
- Valor unitario del Coste de Reposición Neto repercutible sobre plantas inferiores a la baja de calle.
- Valor unitario del Coste de Reposición Neto repercutible sobre planta baja de calle.
- Valor unitario del Coste de Reposición Neto repercutible sobre plantas superiores a la baja de calle.
- Coste de Reposición Neto total para el conjunto de plantas.
- Longitud de fachada a calle principal
- Longitud de fachada a calle secundaria.
- Relación fachada/fondo.

De los estudios de mercado realizados años anteriores se dispone de información suficiente para estimar la evolución de los PMM

El proceso que se sigue es el siguiente:

- 1) Se ordenan los valores por municipios y población.
- 2) Se transforman los valores afectados por depreciación por edad a valores a nuevo.
- 3) Se ordenan los valores, por municipio, por población, por tipología y calle, y se eliminan todos aquellos valores en los que se observan condiciones singulares en cuanto a sus datos y/o valores.
- 4) Se analiza la evolución de los valores de mercado en años anteriores en cada una de las zonas.
- 5) Se fijan los Precios Medios de Mercado unitarios para cada municipio y población, calle y tipología de Local Comercial o Taller en edificio de uso mixto (viviendas o industrial) en planta baja (Código 411.110) mediante el procedimiento que se expone a continuación del siguiente apartado.
- 6) Mediante la relación de intertipologías, anteriormente expuesta, se establecen los PMM unitarios del resto de tipologías. En la tipología de Locales comerciales y talleres en edificios de uso mixto en planta semisótano (Código 411.120), el PMM se establece en función del PMM de local en planta de calle (Código 411.110), no considerando el factor suelo.

En la tipología de Locales comerciales y talleres en edificios de uso mixto en planta entresuelo (Código 411.130), el PMM se establece en función del PMM de local en planta de calle (Código 411.110), considerando una repercusión de suelo de factor 1, de tal manera que en calles que no tienen carácter comercial el PMM en planta de calle es igual al PMM de planta entresuelo.

5.1.) *Determinación del Precio Medio de Mercado en calles que no tienen carácter comercial.*

En cada municipio y población se establece un valor mínimo de local comercial, que es el que se obtiene por el método aditivo de los factores que forman el precio de un inmueble (suma del valor del suelo en repercusión más el coste de construcción del local más el beneficio de promoción).

El proceso que se sigue es el siguiente:

1.º *Se considera como valor mínimo de suelo, el establecido por el Centro de Gestión Catastral para el Área Económica en la que se sitúa el local.*

2.º *El coste de construcción es el establecido por el Colegio de Arquitectos de Murcia para la estimación del Coste de Ejecución Material en proyectos de Arquitectura y Urbanismo, multiplicado por un coeficiente de área geográfica (áreas VPO) según el área al que corresponde el municipio y/o la población donde se ubica el local. El importe así obtenido es el importe de ejecución material, al que se añaden los gastos generales y el beneficio industrial del constructor y que está establecido por la Comunidad Autónoma de Murcia en un 20% según la Ley de Contratos de Administraciones Públicas.*

3.º *El factor de beneficio de promoción lo determinan las Normas Técnicas de Valoración Catastral (R.D. 1020/1993) en el 1,40 sobre la suma del valor del suelo y el coste de construcción.*

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Local comercial en edificio mixto (411.110) en calle Antonio Machado de Abanilla.

Valor de suelo en repercusión según Catastro: 104,15 €/m²

Coste de Construcción: 212,87 €/m²

Suma 317,02 €/m²

*Precio Medio de Mercado (1,40*317,02 €/m²) 443,83 €/m²*

5.2.) *Determinación del Precio Medio de Mercado en calles que tienen carácter comercial.*

Establecido en cada municipio y población un valor mínimo de local comercial, en aquellas calles que tienen carácter comercial, el PMM se establece mediante el siguiente proceso:

1.º *De los valores de estudio se determinan unos precios medios en dichas calles.*

2.º *De estos precios se determina una relación de valores entre calles.*

3.º *La diferencia de precios de unas calles a otras se establece por un mayor valor del suelo. De la relación de valores de unas calles con otras del apartado anterior, podemos establecer un factor numérico que multiplicado sobre el valor de suelo establecido por el Catastro para las distintas Áreas Económicas y añadidos los restantes factores que forman el precio, nos permite establecer el Precio Medio de Mercado en cada calle.*

Ejemplo del precio medio de mercado establecido para la modalidad y situación de: Local comercial en edificio mixto (411.110) en la Plaza de la Constitución de Abanilla.

Valor de suelo en repercusión según Catastro: 104,15 €/m²

Factor de relación de esta calle: 4

*Valor de suelo en repercusión (104,15 €/m² *4): 416,60 €/m²*

Coste de Construcción: 212,87 €/m²

Suma 629,47 €/m²

Precio Medio de Mercado (1,40*629,47 €/m²:) 881,25 €/m²

Los precios que se determinan mediante el procedimiento seguido anteriormente son precios unitarios, en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales.

Multiplicando la superficie construida por el precio medio de mercado unitario correspondiente, según tipología y ubicación, obtenemos el valor del bien.

Este valor no se corrige en función de su antigüedad, ya que el precio medio consignado se refiere a su estado origen con instalaciones y acabados básicos (local en bruto) y por tanto no le es de aplicación a este uso, la depreciación por antigüedad.

Anexo V

Método Técnico PMM fincas rústicas

Método Técnico utilizado para la obtención de los precios medios de mercado de bienes de naturaleza rústica radicados en la Región de Murcia

PMM de fincas rústicas

Se entiende por Precio Medio en el Mercado:

Como el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Cuando se establece el valor de bien, se tendrá en cuenta el principio de «el de mejor y mayor uso». O dicho de otra forma, cuando un bien es susceptible de ser dedicado a diferentes usos, dentro de las posibilidades legales y físicas, se tendrá en cuenta, el uso más probable y financieramente más aconsejable.

Suelos que tienen la consideración de suelo rústico, en los diferentes municipios:

a) Municipios que han adaptado su PGMO a la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia:

El suelo clasificado como No Urbanizable, y el clasificado como Urbanizable no Sectorizado.

b) Municipios que no se han adaptado a la Ley 1/2001, con PGOU:

El suelo clasificado como No Urbanizable y el clasificado como Urbanizables No Programado.

c) Municipios con Normas Subsidiarias:

El suelo clasificado como No Urbanizable, y el clasificado como Suelo Apto para Urbanizar sin Proyecto de Actuación Urbanística.

Los municipios, se han dividido en Zonas homogéneas de valoración. En la mayoría de municipios se ha establecido una sola Zona, si bien en los municipios de Molina de Segura, Lorca y Murcia por su extensión, se ha considerado adecuado establecer diferentes zonas.

Para la determinación de los PMM rústicas se han ponderado:

a) La fecha de devengo.

b) La situación de la finca en el municipio y zona

c) *El tipo de riego, cultivo o aprovechamiento reales, existentes en el momento de la transmisión, que podría no coincidir con la Tipología descrita en el Catastro o en el Registro de la Propiedad, en cada una de las subparcelas que integran la finca.*

Los valores asignados a las unidades rústicas por Municipio y Zona están determinados sin tener en cuenta otros elementos que el tipo de cultivo y su potencial aprovechamiento según la modalidad de riego o secano susceptible de poseer, esto es, sin tener en cuenta las obras de infraestructura con que pudieran estar dotadas, que son objeto de determinación de valor de manera independiente de la tierra.

La tipología de riego y cultivo establecida en los PMM se ha realizado tomando como base la tipología de cultivos de Catastro.

Partiendo de la tipología de cultivo de Catastro, se han establecido en los PMM unas tipologías de riego y cultivo de bienes agrarios posibles en la Región.

El PMM se ha determinado por el método de comparación de fincas de análogas características agronómicas y situadas en zonas agrarias afines en climatología, edafología, disponibilidad de agua y posibles alternativas de cultivo.

El citado método exige para su aplicación de:

a) la existencia de un mercado representativo de inmuebles rústicos comparables.

b) disponer de suficientes datos sobre transacciones que permitan, en la comarca agraria de que se trate identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Identificar y eliminar las transacciones con datos anormales en el mercado y que responden a otros fines distintos a los meramente agrícolas.

d) y por ultimo disponer de datos adecuados y continuados en el tiempo para estimar la evolución de precios de la tierra.

La base de datos para establecer los PMM de cada cultivo o aprovechamiento por zona de valoración; han sido los valores declarados por los propios Sujetos Pasivos del Impuesto en sus declaraciones tributarias presentadas en los Servicios gestores de la Dirección General de Tributos.

La gran cantidad de información disponible anualmente nos permite no solo fijar los PMM de cada ejercicio sino también analizar la evolución de los precios de un ejercicio a otro para la misma clase de cultivo.

Para la determinación del valor de las obras de infraestructura se han tomado como referencia los módulos unitarios máximos por inversión en explotaciones agrarias para planes de mejora y primera instalación establecidos por Orden de la Consejería de Agricultura Agua y Medio Ambiente para las ayudas en explotaciones agrarias.