



Región de Murcia

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.

BORM 26 Abril 2005

La Consejería de Hacienda publica, 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 inmobiliarios. 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 Angel 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) .I

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 coste 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: $42 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 46,20 \text{ €/m}^2$

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:

Area geográfica 1 (VPO) : 1,00

Area geográfica 2 (VPO) : 0,95

Area 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 Area Geográfica:0,95

Precio Medio: 42 €/m² + (180 € * 0,95*1,20) = 247,20 €/m²

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 Area Geográfica: 0,95

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

Precio Medio: 42 €/m² + (180 € * 0,95*1,20) = 288,24 €/m²

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€*1,10) : 46,20 €/m²

Importe de Ejecución Material: 180,00 €/m²

Coeficiente Area Geográfica: 0,95

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

Precio Medio:46,20 €/m² + (180 € * 0,95*1,20) = 292,44 €/m²

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 €

Coeficiente Area 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 y 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 planta 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 €/m ²	
Factor de relación de esta calle:	4
Valor de suelo en repercusión (104,15 €/m ² *4) :	
416,60 €/m ²	
Coste de Construcción:	212,87 €/m ²
Suma	629,47 €/m ²
Precio Medio de Mercado (1,40*629,47 €/m ²):	
881,25 €/m ²	

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 último 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.
