

I. Disposiciones Generales

CONSEJERIA DE ECONOMIA, INDUSTRIA Y COMERCIO

DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales.

El Decreto 21/1998, de 11 de marzo, reguló el procedimiento, forma y parámetros de las valoraciones fiscales de conformidad con la normativa sustantiva de los tributos patrimoniales que el Estado tiene delegado en esta C.A. como instrumento de financiación de los servicios y competencias asumidos.

El Decreto 21/1998 citado ha cumplido con creces las expectativas puestas en él y ha venido siendo una fuente autorizada y referencial en gran parte de las actuaciones valorativas sean o no fiscales y especialmente de los propios contribuyentes que se han adaptado en muchos casos a los valores orientativos en él establecidos, pudiéndose afirmar que ha conseguido introducir seguridad jurídica en un concepto extraordinariamente indeterminado como es el valor real de los bienes y derechos que las leyes tributarias, en lo que aquí interesa, definen como la base imponible de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones.

El presente Decreto es hijo del anterior, siendo obligada una norma de tal rango no porque fuera preciso para adoptar nuevos anexos valorativos, pues el Decreto 21/1998 permitirá la actualización por Orden del Consejero, sino porque se han producido cambios normativos desde que el meritado Decreto vio la luz y esta fecha. Lo que entonces era un proyecto de ley de garantías del contribuyente hoy es una ley y tampoco se deben olvidar los efectos de la sentencia del Tribunal Constitucional, verdadero legislador negativo, que han dejado sin efecto el inciso 7 del artículo 14 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el presente Decreto, como en el 21/1998, el sistema de valoración gira y se apoya en el valor o descripción catastral, tomado como referencia tanto en rústica como en urbana, y a los que se aplican diversos coeficientes o modulaciones.

Lo mismo se puede afirmar en relación con otros de los objetivos, ya apuntado, como es establecer con carácter general una definición y un modelo de valoración, laguna existente en el ordenamiento actual, y que ahora se colma con los Anexos de este Decreto, cumpliendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Idénticamente a aquella norma, la presente determina que tales valores o índices, que serán periódicamente revisados, como resultado

final de consultas efectuadas por la Administración a entidades, colegios profesionales y empresas de tasación debidamente acreditadas. Así se ha consultado con los colegios de notarios, registradores de la propiedad, agentes de la propiedad inmobiliaria, Consejería de Obras Públicas de la Junta de Extremadura, Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y se han tenido en cuenta publicaciones oficiales del Ministerio de Obras Públicas y Vivienda, así como la doctrina científica sobre valoraciones. Particularmente notable es el estudio de mercado de una sociedad de tasación cuya muestra alcanza a casi 6.000 testigos de toda Extremadura, efectuada por encargo de la Consejería de Economía, Industria y Comercio y, naturalmente, en los valores declarados por los contribuyentes y aceptados por la Administración, los del servicio de valoraciones, efectuado el dictamen pericial que les permiten las leyes de los impuestos y que sean a su vez aceptados por el contribuyente y, en fin, los resultados de las tasaciones periciales contradictorias, todo lo cual ha servido de antecedente y parámetro de comparación a la hora de establecer los coeficientes, aunque naturalmente el señalamiento de cada valoración concreto no es posible ni por su número ni, sobre todo, por estar protegido por el secreto fiscal.

En cuanto a las innovaciones normativas que se introducen con el nuevo Decreto se ciñen a la clarificación de las relaciones entre las oficinas gestoras y liquidadoras y el servicio de valoraciones fiscales elevando la cuantía de aquellos que por escasa y en atención a la experiencia empírica de gestores y liquidadores pueden efectuar por sí valoraciones; se suprime también la referencia al artículo 14.7 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Con el objeto de facilitar la unificación entre registros, catastros y fisco se exige a los liquidadores que remitan la referencia catastral de los inmuebles a valorar lo que redundará en una mayor agilidad en el despacho de asuntos.

Las innovaciones técnicas atinentes a los anexos son escasas pero existentes y plenamente justificadas.

Así, en el Anexo I se modifica el coeficiente C8 de antigüedad de las construcciones que se ajustará al utilizado por el Catastro para uso residencial, categoría media y modesta, y más ajustada, así, a la utilizada para valoraciones de tipo hipotecario.

El Anexo II, relativo a coeficientes correctores del valor catastral, se ve modificado por cuanto diversos municipios han sufrido la implantación de revisiones catastrales en los años 1999 y 2000, por lo que se han reducido su coeficiente multiplicador debido al in-

cremento del valor catastral. También se han modificado ligeramente los coeficientes de una serie de municipios (principalmente de la provincia de Badajoz) para ajustarlos a los datos que se han ido almacenando en los archivos del servicio y debido a la circunstancia de que en el año 1998 no existían valoradores con experiencia en algunas zonas, lo que motivó que se actuase con prudencia en la determinación de dichos coeficientes. Una vez obtenidos antecedentes suficientes se pueden asignar con mejor conocimiento. La mayoría son al alza, como es lógico, aunque se han rectificado una serie de ellos a la baja, por las mismas circunstancias. No obstante se refieren, en su mayoría, a municipios de escaso mercado inmobiliario, por lo que su incidencia es mínima.

El Anexo III.a, valores de obra nueva terminada, se actualizan sus fuentes por cuanto para la obtención del valor actual de la construcción se han tomado en consideración tanto el coste de ejecución material del prototipo medio regional en los presupuestos de referencia del Colegio de Arquitectos de Extremadura para el año 2000, como los módulos MBC a efectos de las valoraciones catastrales, según Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda.

El incremento experimentado se debe no sólo al desfase existente del Convenio entre Promotores-Constructores-Colegio de Arquitectos de 1996, que se tomó como base, vigente en el anterior estudio, sino al incremento experimentado por la construcción, aumentado por la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación con la secuela de responsabilidades de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, repercusión de los seguros a establecer sobre las obras y al cuaderno de precios implantado por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes para licitaciones oficiales.

Se ha corregido la clasificación de los municipios de la Comunidad Autónoma en sus tres zonas, de acuerdo con el Decreto 162/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de 14 de septiembre, y que coincide con la considerada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Se establece una modificación en la determinación del coeficiente del 1,39, es decir, el incremento del 39% en la valoración de los materiales de la construcción de inmuebles por cuanto los conceptos estaban establecidos rigidamente y ahora se establecen una horquilla tanto en los gastos generales que deben incluir los informes de seguridad laboral, los permisos y licencias municipales, las tasas de industria y en su caso los expedientes de impacto ambiental y en cuanto los honorarios se deben incluir no sólo los de redacción sino también los de dirección facultativa y ayudantías lo que incide el que puede ser compensado a la baja porque algunas edificaciones no tributan por el tipo general de I.V.A. sino por otros reducidos. En

todo caso se mantiene el coeficiente 1,39 a pesar de algún informe autorizado que sugería el incremento al 1,40.

Por último se faculta al Consejero competente en el área de Hacienda para actualizar los coeficientes del Anexo II cuando las circunstancias del mercado o las revisiones catastrales así lo aconsejen, atendiendo a una propuesta muy extendida de los notarios del territorio.

Por ello, a propuesta del Consejero de Economía, Industria y Comercio y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 5 de febrero de 2001,

D I S P O N G O

ARTICULO 1.º - Objeto de la norma

Se pretende establecer valores orientadores a efectos fiscales en las transmisiones inmobiliarias en el ámbito de la Administración Regional.

ARTICULO 2.º - Valores de inmuebles urbanos

1.—Con carácter ordinario los bienes de naturaleza urbana se valorarán de acuerdo con las reglas establecidas en el Anexo I.

2.—Cuando tales elementos no se puedan aplicar o no sea necesario, el valor del inmueble será el resultado de multiplicar el valor catastral actualizado por lo índices que se relacionan en el Anexo II.

3.—Las declaraciones de obra nueva se valorarán de acuerdo con los valores y motivos establecidos en el Anexo III.

ARTICULO 3.º - Valores de inmuebles rústicos

1.—Los inmuebles rústicos se valorarán por un método analítico que partiendo de las clasificaciones de catastro se le asignará por municipios y clase de cultivo, un valor en pesetas por hectárea según aparece en el Anexo IV. La suma de los resultados parciales obtenidos dará un valor inicial que se modulará atendiendo a las circunstancias de cercanía al casco urbano, tipo de acceso, extensión total, mejoras, forma y otros que con carácter específico para cada tipo de cultivo, se establecerán, dando el valor final estimado.

2.—En los casos en que no se conozca la intensidad productiva asignada por el catastro a efectos de información valorativa, se aplicará como valor unitario el valor intermedio de los establecidos en las tablas del Anexo IV, cuando el número de valores de referencia fuere impar, y el intermedio inferior si fuere par, sin que se apliquen coeficientes correctores.

ARTICULO 4.º - Relaciones entre oficinas gestoras y liquidadoras y servicio de valoraciones

I.—Los liquidadores del impuesto remitirán necesariamente al Servicio de Valoraciones de la Dirección General de Ingresos, los expedientes que se encuentren en algunos de los siguientes casos:

a. Bienes de naturaleza urbana:

1) Cuando se trate de una declaración de obra nueva y/o división horizontal y, por la aplicación de los valores orientativos, el valor resultante exceda de 30.000.000 de ptas.

2) Cuando se trate de una primera transmisión en compraventa sujeta a A.J.D., y el valor declarado exceda de 25.000.000 de ptas.

3) Cuando el valor obtenido por la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral que tenga asignado el bien exceda de 6.000.000 de ptas.

b. Bienes de naturaleza rústica:

1) Cuando la superficie total (por expediente) sea superior a 15 has. en secano y 3 has. en regadío (en el caso de fincas mixtas se computarán como equivalentes 1 ha. de regadío o 5 has. de secano).

Excepcionalmente por la Dirección General de Ingresos se pueden establecer para municipios concretos otras extensiones diferentes.

2) Cuando el valor total obtenido sea superior a 15.000.000 de ptas.

3) Cuando se tenga la presunción de urbana, bien por la proximidad a casco urbano, por estar ubicadas en zonas con perspectivas de cambio de uso de suelo o parcelaciones ilegales (en estos casos, el valor unitario asignado a una de ellas por tasación pericial, podrá aplicarse el resto).

4) Cuando se trate de fincas con cultivos o aprovechamientos no recogidos en los valores orientativos.

5) Cuando existan diferencias significativas (en más o en menos) respecto a los valores orientativos (al solicitar valoración se harán constar las circunstancias que modifiquen este valor).

II.—Los liquidadores, en el ejercicio de sus competencias, podrán requerir al Servicio de Valoraciones la emisión de dictamen pericial de los técnicos del Servicio cuando consideren que atendiendo las circunstancias del caso, el valor real del bien transmitido no se ajusta al que resultaría de la aplicación de las reglas contenidas en los artículos anteriores, bien sea por exceso, bien sea por defecto.

III.—Por Orden de la Consejería de Economía, Industria y Comercio, se podrán establecer otros límites cuantitativos generales diferentes adaptándolos a la evolución del mercado de estos bienes.

IV.—Los liquidadores remitirán al Servicio de Valoraciones, en las peticiones de valoración, copia completa del documento a liquidar, incluyendo parcela catastral y recibo de I.B.I. En caso de no figu-

rar en el mismo, le será requerido al contribuyente, con las advertencias propias respecto a su incumplimiento.

ARTICULO 5.º - Efectos de los valores establecidos

Los valores resultantes de las reglas anteriores, tienen valor meramente orientativo y mínimos y no excluye ni impide la facultad de comprobación de valores que tiene la Administración Tributaria.

ARTICULO 6.º - Deber de colaboración

Los ciudadanos deberán colaborar y facilitar la función valorativa de los Servicios Técnicos de la Junta de Extremadura en el ejercicio de sus funciones y aportar los documentos que con tal fin les requieran.

ARTICULO 7.º - Modelos de valoración

1.—Los modelos de valoración de bienes urbanos serán los que aparecen en el Anexo V, sin perjuicio de motivarlas de otra manera cuando las circunstancias del caso lo requieran.

2.—Los modelos de valoración de bienes de inmuebles rústicos serán los que aparecen en el Anexo VI, sin perjuicio de motivarlas de otra manera cuando las circunstancias del caso lo requieran.

ARTICULO 8.º - Publicidad adicional

La presente disposición se colocará en el tablón de anuncios de todas las Oficinas Liquidadoras, sin perjuicio de su publicidad oficial.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.—La Consejería de Economía, Industria y Comercio podrá dictar cuantos actos y disposiciones sean necesarias para ejecución de esta norma.

En particular queda facultada para modificar los coeficientes y valores establecidos en los Anexos de este Decreto cuando las circunstancias del mercado o las actualizaciones catastrales evidencien su desajuste con la realidad.

SEGUNDA.—La presente disposición entrará en vigor al día siguiente de su publicación en Diario Oficial de Extremadura. Se deroga expresamente el Decreto 21/1998, de 17 de marzo, de valoraciones fiscales.

Mérida, a 5 de febrero de 2001.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRIGUEZ IBARRA

El Consejero de Economía, Industria y Comercio,
MANUEL AMIGO MATEOS

ANEXO I

VALORACIONES FISCALES DE BIENES URBANOS

Los bienes de naturaleza urbana se valorarán, normalmente, sumando al valor del terreno el de las construcciones existentes sobre el mismo en el momento de producirse el hecho imponible. A la suma obtenida se le aplicará el coeficiente de realización o de mercado, definido como la relación existente entre el valor de mercado y el costo total de reposición. Este coeficiente se obtiene mediante homogeneización de inmuebles comparables.

VALORACION DEL SUELO

Valor base. Se tomará como base el valor de repercusión o unitario que figura en la ponencia de valores correspondiente al municipio en cuestión, realizada por el Catastro de Urbana, salvo que el obtenido mediante estudios de mercado o declaraciones espontáneas de los contribuyentes sea mayor, en cuyo caso se aplicará este último.

El valor del suelo será el resultante de multiplicar el valor base por la superficie construida real o potencial (por repercusión), o por la del solar (por unitario), afectado en su caso, por los coeficientes correctores que se indican a continuación.

Coeficientes correctores del valor del suelo.

Por fachadas a vía pública (C₁)

1 fachada: 1,00

2 fachadas: 1,10

3 o más fachadas: 1,15

Por longitud de fachada (C₂)

L/Lm, siendo L la longitud de la fachada y Lm la longitud mínima definida por el planeamiento. En caso de inexistencia, se tomará Lm = 7,00 m. Mínimo 0,6.

Por forma irregular (C₃)

Cuando por su causa no pueda obtenerse el rendimiento previsto en el planeamiento: 0,85.

Por fondo excesivo (C₄)

En manzanas cerradas, cuando por su causa no pueda obtenerse el rendimiento previsto en el planeamiento o, en su caso, exceda del fondo normal en la localidad: $1/(n+1)$, aplicado al exceso de éste, siendo n el número de plantas permitidas.

Este coeficiente guarda relación con la superficie del valor de aprovechamiento anormal, concepto que se expresa en la clave S. Normal. Es pues una relación entre el aprovechamiento edificable y el no edificable.

Por inedificabilidad temporal (C₅)

Mientras subsista esta condición, sobre la parte afectada: 0,60.

Por afección a regímenes VPO (C₆)

En terrenos sin edificar calificados como tales: 0,70.

VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Será el resultado de multiplicar la superficie construida por el coste unitario de construcción actual, según clase, modalidad y calidad de la construcción, y por los coeficientes correctores, en su caso, que se indican más adelante. Se entiende por coste unitario de construcción actual (Anexo III.A) el resultado de sumar el coste de ejecución material, los beneficios de contrata, gastos generales, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

El coste unitario de la construcción ha sido obtenido en base al coste de ejecución material del prototipo medio regional en los presupuestos de referencia del Colegio de Arquitectos de Extremadura para el año 2000, como los módulos MBC a efectos de las valoraciones catastrales, según Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda, incrementado en un 39% valor medio del siguiente desglose:

Gastos generales:.....	13-16%
Beneficio industrial:.....	6%
I.V.A.:.....	7-16%
Honorarios profesionales:.....	4-10%
Total:.....	30-48%

Porcentajes considerados concordantes con el artículo 68 del Reglamento General de Contratación del Estado (Decreto 3.410/1975, de 25 de noviembre) en cuanto no se opone a lo establecido en la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas. Los honorarios profesionales se han considerado en base a las tarifas orientativas aprobadas para los colegios oficiales correspondientes, en sus porcentajes mínimos.

La calidad de la construcción se clasifica en cinco categorías, que se corresponden con las asignadas por el Catastro de Urbana, con las siguientes correspondencias y coeficientes relacionales:

	Categoría	Coefficiente
Muy buena	1 y 2	1,25
Buena	3	1,10
Media	4 y 5	1,00
Modesta	6 y 7	0,80
Baja	8 y 9	0,60

Coefficientes correctores del valor de la construcción

Por antigüedad (C_8)

0-4 años:	1,00
5-9 años:	0,92
10-14 años:	0,85
15-19 años:	0,79
20-24 años:	0,73
25-29 años:	0,68
30-34 años:	0,63
35-39 años:	0,59
40-44 años:	0,55
45-49 años:	0,52
50-54 años:	0,49
55-59 años:	0,46
60-64 años:	0,43
65-69 años:	0,41
70-74 años:	0,39
75-79 años:	0,37
80-84 años:	0,35
85-89 años:	0,33
Resto:	0,32

Por estado de conservación (C_9)

Normal: 1,00 (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que sea ésta, no necesitan reparaciones importantes).

Regular: 0,85 (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad).

Deficiente: 0,50 (construcciones que precisan reparaciones de relati-

va importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad).

Ruinoso: 0,00 (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina).

Coefficientes correctores del valor del suelo y de la construcción.

Por depreciación funcional (C_{10})

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados: 0,80.

Por afección de cargas singulares (C_{11})

Protección integral: 0,70.

Protección estructural: 0,80.

Protección ambiental: 0,90.

Por afecciones urbanísticas (C_{12})

Existencia de limitaciones de tal tipo (inconcreción, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación): 0,80.

ANEXO II

JUSTIFICACION DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES

Tomando como base de partida, de acuerdo con el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración catastral, que para el cálculo del valor catastral se tomará como referencial el valor del mercado (Norma 24), sin que en ningún caso pueda exceder de éste (Norma 3.1), es evidente que, el procedimiento para la obtención de aquél, establece una proporcionalidad que puede ser estudiada, con el fin de aprovechar los estudios de mercado inmobiliario utilizados para la redacción de las ponencias de valores de los términos municipales respectivos (Norma 23).

La actualización de dichos estudios de mercado al momento presente, complementado con los estudios de mercado elaborados para esta Comunidad Autónoma por entidades de reconocido prestigio en el campo de la valoración inmobiliaria, así como los propios obtenidos por los técnicos competentes, de los datos obrantes en el Servicio de Valoraciones, de la propia experiencia, y una vez contrastados con la realidad del mercado, derivan en la obtención de unos coeficientes de proporcionalidad medios, que relacionan el valor catastral con el valor real de los bienes a efectos fiscales.

BIENES DE NATURALEZA URBANA
(Coeficientes multiplicadores del valor catastral)

Provincia **BADAJOS**

MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE	MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE
ACEDERA	1,50	1.994	MÉRIDA	1,90	1.996
ACEUCHAL	1,80	1.999	MIRANDILLA	2,50	
AHILLONES	2,90		MONESTERIO	3,00	
ALANGE	2,50		MONTEMOLÍN	2,50	
ALBUERA, LA	2,80		MONTECUBIO SERENA	2,50	
ALBURQUERQUE	2,80		MONTIJO	1,90	1.995
ALCONCHEL	2,80		MORERA, LA	2,50	
ALCONERA	2,80		NAVA SANTIAGO, LA	2,50	
ALJUCÉN	2,50		NAVALVILLAR PELA	1,30	1.994
ALMENDRAL	2,80		NOGALES	2,50	
ALMENDRALEJO	1,90	1.994	OLIVA FRONTERA	2,80	
ARROYO DE SAN SERVÁN	1,90	1.998	OLIVA DE MÉRIDA	2,50	
ATALAYA	3,00		OLIVENZA	2,00	2.000
AZUAGA	1,90	2.000	ORELLA LA VIEJA	2,50	
BADAJOS	2,00	1.996	ORELLANA SIERRA	1,30	1.994
BARCARROTA	3,00		PALOMAS	2,50	
BATERNO	2,50		PARRA, LA	2,50	
BENQUERENCIA SERENA	2,60		PEÑALSORDO	2,20	
BERLANGA	3,00		PERALEDA DEL ZAUCEJO	3,00	
BIENVENIDA	2,50		PUEBLA ALCOCER	1,30	1.994
BODONAL SIERRA	2,90		PUEBLA CALZADA	1,80	1.995
BURGUILLOS CERRO	3,00		PUEBLA REINA	2,50	
CABEZA BUEY	2,50		PUEBLA OBANDO	2,80	
CABEZA LA VACA	2,90		PUEBLA SANCHO PÉREZ	2,50	
CALAMONTE	1,90	1.998	PUEBLA MAESTRE	2,50	
CALERA LEÓN	2,50		PUEBLA PRIOR	2,50	
CALZADILLA BARROS	2,60		PUEBLONUEVO	1,80	1.996
CAMPANARIO	2,20		QUINTANA SERENA	3,00	
CAMPILLO LLERENA	3,00		REINA	3,00	
CAPILLA	2,20		RENA	2,50	
CARMONITA	2,30		RETAMAL LLERENA	3,00	
CARRASCALEJO, EL	2,30		RIBERA FRESNO	2,50	
CASAS D. PEDRO	1,30	1.994	RISCO	2,50	
CASAS DE REINA	3,00		ROCA DE LA SIERRA, LA	2,80	
CASTILBLANCO	1,30	1.994	SALVALEÓN	2,80	
CASTUERA	1,90	1.999	SALVATIERRA BARROS	2,80	
CODOSERA, LA	3,50		SAN PEDRO MÉRIDA	2,50	
CORDOBILLA LÁCARA	2,30		SAN VICENTE ALCÁNTARA	2,60	
CORONADA, LA	2,30		SANCTI SPÍRITUS	2,50	
CORTE PELEAS	2,50		SANTA AMALIA	2,50	
CRISTINA	2,50		SANTA MARTA BARROS	1,80	1.998
CHELES	2,50		SANTOS MAIMONA, LOS	1,90	1.995
DON ÁLVARO	2,40		SEGURA DE LEÓN	2,90	
DON BENITO	2,00	1.996	SIRUELA	1,30	1.994
ENTRÍN BAJO	2,50		SOLANA BARROS	2,50	
ESPARRAGALEJO	1,90	1.998	TALARRUBIAS	1,30	1.994
ESPARRAGOSA LARES	2,50		TALAVERA LA REAL	2,20	1.995
ESPARRAGOSA SERENA	2,60		TÁLIGA	2,50	
FERIA	2,50		TAMUREJO	1,30	1.994

MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE	MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE
FREGENAL SIERRA	2,90		TORRE MIGUEL SESMERO	2,80	
FUENLABRADA MONTES	1,30	1.994	TORREMAYOR	2,50	
FUENTE CANTOS	2,50		TORREMEGÍA	2,50	
FUENTE ARCO	3,00		TRASIERRA	2,50	
FUENTE MAESTRE	1,80	2.000	TRUJILLANOS	2,50	
FUENTES LEÓN	2,90		USAGRE	2,50	
GARBAYUELA	1,30	1.994	VALDECABALLEROS	1,30	1.994
GARLITOS	2,50		VALDELACALZADA	2,00	1.995
GARROVILLA, LA	1,90	1.999	VALDETORRES	1,80	1.999
GRANJA TORREHERMOSA	3,00		VALENCIA TORRES	2,50	
GUAREÑA	2,50		VALENCIA MOMBUEY	2,50	
HABA, LA	2,40		VALENCIA VENTOSO	2,50	
HELECHOSA MONTES	1,30	1.994	VALVERDE BURGUILLOS	2,90	
HERRERA DUQUE	1,30	1.994	VALVERDE LEGANÉS	2,50	
HIGUERA LLERENA	3,00		VALVERDE LLERENA	2,90	
HIGUERA VARGAS	2,50		VALVERDE MÉRIDA	2,50	
HIGUERA REAL	2,90		VALLE DE LA SERENA	2,60	
HIGUERA SERENA	3,00		VALLE MATAMOROS	2,50	
HINOJOSA VALLE	2,50		VALLE SANTA ANA	2,50	
HORNACHOS	2,50		VILLAFRANCA BARROS	2,00	1.994
JEREZ CABALLEROS	2,10	1.998	VILLAGARCÍA TORRE	2,90	
LAPA, LA	2,50		VILLAGONZALO	2,50	
LOBÓN	2,50		VILLALBA BARROS	2,50	
LLERA	3,00		VILLANUEVA SERENA	1,90	1.997
LLERENA	2,90		VILLANUEVA FRESNO	2,60	
MAGACELA	2,40		VILLAR DE RENA	1,50	1.998
MAGUILLA	2,90		VILLAR DEL REY	2,80	
MALCOCINADO	2,50		VILLARTA MONTES	1,30	1.994
MALPARTIDA SERENA	2,60		ZAFRA	1,90	1.997
MANCHITA	2,50		ZAHÍNOS	2,50	
MEDELLÍN	1,90	1.998	ZALAMEA SERENA	3,00	
MEDINA TORRES	2,50		ZARZA CAPILLA	2,20	
MENGABRIL	2,50		ZARZA, LA	1,90	1.998

Provincia **CÁCERES**

MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE	MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE
ABADÍA	3,00		MADRONERA	3,00	
ABERTURA	3,00		MAJADAS	3,00	
ACEBO	3,00		MALPARTIDA CÁCERES	1,80	1.996
ACEHUCHE	3,00		MALPARTIDA PLASENCIA	1,80	1.996
ACEITUNA	3,00		MARCHAGAZ	3,00	
AHIGAL	3,00		MATA DE ALCÁNTARA	3,00	
ALBALÁ	3,00		MEMBRÍO	3,00	
ALCÁNTARA	3,00		MESAS DE IBOR	3,00	
ALCOLLARÍN	3,00		MIAJADAS	3,00	
ALCUÉSCAR	3,00		MILLANES	3,00	
ALDEA DEL CANO	3,00		MIRABEL	3,00	
ALDEA DEL OBISPO	1,80	1.998	MOHEDAS	3,00	
ALDEACENTENERA	1,80	1.996	MONROY	3,00	
ALDEANUEVA DE LA VERA	3,30		MONTÁNCHÉZ	3,00	
ALDEANUEVA CAMINO	3,00		MONTEHERMOSO	3,30	
ALDEHUELA JERTE	3,00		MORALEJA	1,80	1.998
ALÍA	2,00		MORCILLO	3,00	

MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISION I.B.I. DESDE	MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE
ALISEDA	3,00		NAVACÓNCEJO	1,80	1.999
ALMARAZ	3,00		NAVALMORAL DE LA MATA	1,90	
ALMOHARÍN	3,00		NAVALVILLAR DE IBOR	3,00	
ARROYO LUZ	1,80	2.000	NAVAS DEL MADROÑO	3,00	
ARROMOLINOS VERA	3,00		NAVEZUELAS	3,00	
ARROMOLINOS MONTAN.	3,00		NUÑOMORAL	3,00	
BAÑOS MONTEMAYOR	3,30		OLIVA DE PLASENCIA	3,00	
BARRADO	1,80	1.999	PALOMERO	3,30	
BELVIS MONROY	3,00		PASARÓN DE LA VERA	3,00	
BENQUERENCIA	3,00		PEDROSO DE ACIM	3,00	
BERROCALEJO	3,00		PERALEDA DE LA MATA	3,00	
BERZOCANA	3,00		PERALEDA DE SAN ROMÁN	3,00	
BOHONAL DE IBOR	3,00		PERALES DEL PUERTO	3,00	
BOTIJA	3,00		PESCUEZA	3,00	
BROZAS	3,00		PESGA, LA	3,00	
CABAÑAS CASTILLO	3,00		PIEDRAS ALBAS	3,00	
CABEZABELLOSA	3,00		PINOFRANQUEADO	3,30	
CABEZUELA VALLE	1,80	1.999	PIORNAL	1,80	1.999
CABRERO	3,00		PLASENCIA	2,00	1.995
CÁCERES	1,90	1.995	PLASENZUELA	3,00	
CACHORRILLA	3,00		PORTAJE	3,00	
CADALSO GATA	3,00		PORTEZUELO	3,00	
CALZADILLA	3,00		POZUELO DE ZARZÓN	3,00	
CAMINOMORISCO	3,50		PUERTO DE SANTA CRUZ	3,00	
CAMPILLO DELEITOSA	3,00		REBOLLAR	3,00	
CAMPO LUGAR	3,00		RIOLOBOS	3,00	
CAÑAMERO	1,80	1.998	ROBLEDILLO DE GATA	3,00	
CAÑAVERAL	1,90	1.998	ROBLEDILLO DE LA VERA	3,00	
CARBAJO	3,00		ROBLEDILLO DE TRUJILLO	3,00	
CARCABOSO	3,30		ROBLEDOLLANO	3,00	
CARRASCALEJO	3,00		ROMANGORDO	3,00	
CASAR DE CÁCERES	1,80	1.996	ROSALEJO	4,00	1.995
CASAR DE PALOMERO	3,40		RUANES	3,00	
CASARES DE HURDES	3,00		SALORINO	3,00	
CASAS DON ANTONIO	3,00		SALVATIERRA SANTIAGO	3,00	
CASAS DON GÓMEZ	3,00		SAN MARTÍN DE TREVEJO	3,00	
CASAS DE MILLÁN	1,80	1.998	SANTA ANA	3,00	
CASAS DE MIRAVETE	3,00		SANTA CRUZ SIERRA	3,00	
CASAS DEL CASTAÑAR	3,30		SANTA CRUZ PANIAGUA	3,00	
CASAS DEL MONTE	3,00		SANTA MARTA MAGASCA	3,00	
CASATEJADA	3,00		SANTIAGO ALCÁNTARA	3,00	
CASILLAS DE CORIA	3,00		SANTIAGO DEL CAMPO	3,00	
CASTAÑAR DE IBOR	3,00		SANTIBÁÑEZ EL ALTO	3,00	
CECLAVÍN	2,80		SANTIBÁÑEZ EL BAJO	3,00	
CEDILLO	3,00		SAUCEDILLA	3,00	
CEREZO	3,00		SEGURA DE TORO	3,00	
CILLEROS	3,00		SERRADILLA	1,80	1.996
COLLADO DE LA VERA	3,00		SERREJÓN	3,00	
CONQUISTA SIERRA	3,00		SIERRA DE FUENTES	3,00	
CORIA	1,80	1.995	TALAVÁN	3,00	
CUACOS	3,00		TALAYERUELA	3,00	
CIUMBRE, LA	3,00		TALAYUELA	1,90	1.995
DELEITOSA	3,00		TALAYUELA (POBLADOS)	4,00	
DESCARGAMARÍA	3,00		TEJEDA DE TIÉTAR	3,00	
ELJAS	3,00		TORIL	3,00	
ESCURIAL	3,00		TORNAVACAS	1,80	1.999
FRESNEDOSO IBOR	3,00		TORNO, EL	1,80	1.999
GALISTEO	1,80	1.999	TORRE DE DON MIGUEL	3,00	

MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE	MUNICIPIO	COEF. MULTIPLICADOR	REVISIÓN I.B.I. DESDE
GARCIAZ	3,00		TORRE SANTA MARÍA	3,00	
GARGANTA, LA	3,00		TORRECILLA TIESA	3,00	
GARGANTA LA OLLA	3,00		TORRECILLA ANGELES	3,00	
GARGANTILLA	3,00		TORREJÓN EL RUBIO	3,00	
GARGÜERA	3,00		TORREJONCILLO	1,80	1.996
GARROVILLAS	3,00		TORREMENGA	3,00	
GARVÍN	3,00		TORREMOCHA	3,00	
GATA	3,00		TORREORGAZ	3,00	
GORDO, EL	3,00		TORREQUEMADA	3,00	
GRANJA, LA	3,00		TRUJILLO	3,00	
GUADALUPE	3,00		VALDASTILLAS	1,80	
GUIJO DE CORIA	3,00		VALDECAÑAS DE TAJO	3,00	
GUIJO DE GALISTEO	3,00		VALDEFUENTES	3,00	
GUIJO DE GRANADILLA	3,00		VALDEHÚNCAR	3,00	
GUIJO SANTA BÁRBARA	3,00		VALDELACASA TAJO	3,00	
HERGUIJUELA	3,00		VALDEMORALES	3,00	
HERNÁN PÉREZ	3,00		VALDEOBISPO	3,00	
HERRERA ALCÁNTARA	3,00		VALENCIA ALCÁNTARA	1,80	2.000
HERRERUELA	3,00		VALVERDE DE LA VERA	3,00	
HERVÁS	1,80	1.996	VALVERDE DEL FRESNO	3,00	
HIGUERA	3,00		VIANDAR DE LA VERA	1,90	1.996
HINOJAL	3,00		VILLA DEL CAMPO	3,00	
HOLGUERA	3,00		VILLA DEL REY	3,00	
HOYOS	3,00		VILLAMESÍAS	3,00	
HUÉLAGA	3,00		VILLAMIEL	3,00	
IBAHERNANDO	3,00		VILLANUEVA SIERRA	1,80	2.000
JARAICEJO	3,00		VILLANUEVA VERA	1,90	2.000
JARAIZ DE LA VERA	2,00	1.995	VILLAR DE PLASENCIA	3,00	
JARANDILLA	3,00		VILLAR DEL PEDROSO	3,00	
JARILLA	3,00		VILLASBUENAS GATA	3,00	
JERTE	1,80	1.999	ZARZA GRANADILLA	3,00	
LADRILLAR	3,00		ZARZA MONTANCHEZ	3,00	
LOGROSÁN	3,00		ZARZA LA MAYOR	3,00	
LOSAR DE LA VERA	2,00	1.995	ZORITA	1,80	2.000
MADRIGAL DE LA VERA	1,90	2.000			
MADRIGALEJO	3,00				

ANEXO III.A

VALORES DE CONSTRUCCION A EFECTOS DE OBRA NUEVA

Para la obtención del valor actual de la construcción se han tomado en consideración tanto el coste de ejecución material del prototipo medio regional en los presupuestos de referencia del Colegio de Arquitectos de Extremadura para el año 2000, como los módulos MBC a efectos de las valoraciones catastrales, según Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda.

De acuerdo con el Decreto 162/1999 de la Consejería de Vivienda,

Urbanismo y Transporte, de 14 de septiembre, coincidente con el citado Colegio Oficial, se establece la clasificación de los municipios de la Comunidad Autónoma en las siguientes tres Zonas:

Municipios de Zona 1: Badajoz, Cáceres, Mérida, Don Benito, Almedralejo, Plasencia y Villanueva de la Serena.

Municipios de Zona 2: Coria, Miajadas, Montijo, Olivenza, Jerez de los Caballeros, Zafra, Villafranca de los Barros, Azuaga y Navalmoral de la Mata.

Municipios de Zona 3: Resto de municipios de la Comunidad Autónoma.

TIPOLOGIA	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Valor unitario (ptas/m ² construido)			
Plurifam. edif. cerrada	66.500	63.000	59.500
Plurifam. edif. abierta	69.500	66.000	62.500
Unifamiliar adosada	73.000	69.000	65.500
Unifamiliar aislada	79.500	75.500	71.500
Locales en bruto	34.000	32.000	30.500
Nave almacén	19.000	18.000	17.000
Nave industrial	33.000	31.000	29.500

Coeficientes correctores de calidad constructiva

Muy buena:	1,25
Buena:	1,10
Media:	1,00
Modesta:	0,80
Baja:	0,60

ANEXO III.B

VALOR DE LA OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION

Cuando la liquidación es simultánea de la construcción, el coste unitario de la construcción se obtendrá tomando como base el presupuesto de ejecución material visado por el Colegio Profesional correspondiente, actualizado incrementado en un 39% mínimo en concepto de beneficio industrial, gastos generales, I.V.A. y honorarios profesionales, según el siguiente desglose:

Gastos generales:	13-16%
Beneficio industrial:	6%
I.V.A.:	7-16%
Honorarios profesionales:	4-8%
Total:	39%

Porcentajes considerados concordantes con el artículo 68 del Reglamento General de Contratación del Estado (Decreto 3410/1975, de 25 de noviembre) en cuanto no se opone a lo establecido en la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas. Los honorarios profesionales se han considerado en base a las tarifas orientativas aprobadas para los colegios oficiales correspondientes, en su % mínimo.

Se entiende por actualizado cuando la fecha de visado en relación con la liquidación sea inferior a menos de 1 año.

Si fuese mayor se actualizará por el índice general de precios publicado por el I.N.E.

Tales valores se incrementarán o disminuirán como consecuencia de las modificaciones o complementos que se introduzcan al proyecto inicial, sin perjuicio de su liquidación separada en su caso.

ANEXO III.C

Cuando se liquide conjuntamente la obra nueva y la división horizontal al precio de la construcción según el Anexo III anterior que corresponda se le añadirá el precio del suelo según aparece definido en el Anexo I.

ANEXO IV

VALORACIONES DE FINCAS RUSTICAS

En el Centro de Gestión Catastral están recogidas las características necesarias para su descripción y conocimiento, de todos los bienes de naturaleza rústica. Cada término municipal lo divide en polígonos, parcelas y subparcelas, de las que se conoce su superficie, cultivos o aprovechamientos (calificación catastral) e intensidad productiva (clasificación catastral). Es de destacar la importancia de esta intensidad productiva que origina una clasificación u ordenación por calidad, consagrada por el tiempo y aceptada por el contribuyente.

El método de trabajo elegido utilizará esta información ya disponible. Para ello es necesario en primer lugar la identificación catastral de la finca a valorar para conocer su composición de clases y superficie de cada una de ellas. En segundo lugar es necesario elaborar un cuadro de referencia en cada término municipal que nos indique los valores unitarios en ptas/ha. de cada uno de los cultivos y sus distintas intensidades productivas, existentes en dicho término. El valor de una finca rústica se obtiene con el sumatorio de valores unitarios de cada intensidad productiva y cultivo por sus superficies respectivas. El valor agrario así obtenido puede verse modificado por diversos factores, unos intrínsecos como el tamaño de la finca, y otros extrínsecos como situación, calidad de accesos, posibilidades de transformación y mejora, etc. A cada uno de estos factores o grupo de ellos se les asigna un coeficiente corrector de acuerdo con su incidencia en el valor final de la finca rústica.

Si existen construcciones en la finca, objeto de valoración, se calculará su valor con los mismos criterios y normas que se utilicen para los bienes de naturaleza urbana e industrial.

Los cuadros de referencia de valores unitarios se elaboran teniendo en cuenta:

- Los tipos evaluatorios (rendimientos teóricos por ha. para cada cultivo y clase) establecidos en Catastro y su relación con el valor de mercado.
- Los valores declarados espontáneamente o asignados y aceptados por los contribuyentes que obran en nuestro archivo.
- Estudios de mercado realizados por empresas privadas especializadas.
- Experiencia de nuestros técnicos y el conocimiento de su zona respectiva.
- Consultas y entrevistas personales con distintos organismos y

personas, públicas o privadas relacionadas con el mercado inmobiliario rústico.

f) Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

A tales valores se les aplicarán los siguientes coeficientes correctores:

C_1 - Tamaño: Nos indica la influencia del n.º de has. de la finca en el valor unitario de mercado.

C_2 - Situación y accesos: Nos indica la ubicación respecto a los núcleos de población y estado de carreteras, caminos y viales de acceso.

C_3 - Mantenimiento y mejoras: Indicador de la adaptación de la finca para su explotación y refleja el estado de abandono o mejoras realizadas.

C_1 se aplicará a la totalidad de las fincas con los valores siguientes:

c	Secano	Regadío
1,00	0 a 20 has.	0 a 10 has.
0,97	20 a 50 has.	0 a 25 has.
0,94	50 a 200 has.	25 a 50 has.
0,91	200 a 500 has.	50 a 100 has.
0,88	500 has.	100 has.

C_2 y C_3 se aplicarán, si procede, por el técnico valorador de forma individual para cada finca, con valores que oscilen en ambos casos, entre 0,90 y 1,10.

Asimismo, cuando el técnico considere que existen otros factores que influyen, en el valor de mercado, utilizará, con la argumentación adecuada, los coeficientes correctores necesarios, dando cuenta al Jefe del Servicio de Valoraciones que en su caso aceptará la propuesta, será el coeficiente C_0 .

OFIC. LIQU.: LLERENA		MUNICIPIO: VILLAGARCÍA DE LA TORRE									código nº 06150
TIPO DE CULTIVO		CLASIFICACION CATASTRAL									
		00	01	02	03	04	05	06	07	08	09
ARROZ REG	A-										
LABOR SEC	C-		668.000	488.000	400.000	272.000	184.000				
LABOR ENCI	CE										
LABOR REG	CR		1.962.500	1.762.500	1.535.000	1.295.000					
PASTOS	E-		261.765	262.235	233.890	203.492	360.679				
EUCALIPTU	EU	105.070									
FRUTAL SE	F-										
CASTAÑAR	FC										
ENCINAR	FE	364.278									
ROBLEDAL	FG										
FRUTAL RE	FR										
ALCORNOC	FS										
HUERTA RE	HR		1.891.250	1.392.500							
MONTE BAJ	MB	99.000									
PINAR MAD	MM										
MATORRAL	MT										
OLIVAR SEC	O-		745.000	610.000	385.000						
OLIVAR REG	OR										
PRADO REG	PR										
HIGUERA SE	R-										
VIÑA SECAN	V-	670.000									
VIÑA-OLIVA	VO										
VIÑA REGAD	VR										

OFIC. LIQU.: MÉRIDA		MUNICIPIO: ALANGE									código nº 06004
TIPO DE CULTIVO		CLASIFICACION CATASTRAL									
		00	01	02	03	04	05	06	07	08	09
ARROZ REG	A-										
LABOR SEC	C-		624.000	424.000	240.000						
LABOR ENCI	CE										
LABOR REG	CR		1.752.500	1.662.500							
PASTOS	E-		295.485	243.881	226.572	162.799					
EUCALIPTU	EU		105.070	97.551							
FRUTAL SE	F-										
CASTAÑAR	FC										
ENCINAR	FE		397.990	320.272	276.608						
ROBLEDAL	FG										
FRUTAL RE	FR	2.187.500									
ALCORNOC	FS										
HUERTA RE	HR										
MONTE BAJ	MB	90.000									
PINAR MAD	MM	256.000									
MATORRAL	MT										
OLIVAR SEC	O-		790.000	700.000	610.000	520.000					
OLIVAR REG	OR		2.000.000	1.760.000	1.600.000						
PRADO REG	PR										
HIGUERA SE	R-										
VIÑA SECAN	V-		1.210.000	1.060.000	760.000						
VIÑA-OLIVA	VO		790.000	700.000	610.000						
VIÑA REGAD	VR		2.680.000	2.520.000	2.400.000						

