

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Presidencia y Hacienda

7694 Orden de 23 de diciembre de 2020, de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2021.

La Consejería de Presidencia y Hacienda tiene atribuida, a través de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, conforme al artículo 29.2.b) de la Ley 14/2012, de 27 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de reordenación del sector público regional, las funciones de aplicación de los tributos cedidos por el Estado, de conformidad con lo establecido, con carácter general, por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias y, en particular por lo que se refiere a esta Comunidad Autónoma, con lo previsto en la Ley 22/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Por su parte, la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria dispone en su artículo 134 que la Administración tributaria podrá efectuar la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57.1 de la misma Ley, uno de los cuales es el de precios medios en el mercado, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración.

Al objeto de completar esta regulación, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado mediante Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en su artículo 158.2 habilita a que la Administración tributaria apruebe y publique la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.

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

Todos los preceptos citados garantizan la seguridad jurídica de los obligados tributarios en las operaciones sujetas a los tributos cedidos, cuando las circunstancias físicas declaradas de los elementos patrimoniales objeto de transmisión lo sean por sus condiciones reales. A este fin coadyuva la presente orden de aprobación de los precios medios en el mercado.

En el ámbito regional, la comprobación de valores y la información previa sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles vienen referidas,

principalmente, a dos de los tributos cedidos cuya gestión tiene encomendada esta Comunidad Autónoma, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Los precios medios en el mercado que se aprueban en la presente orden tienen su origen en la Orden de 9 de diciembre de 1999 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2000. Desde entonces, en los sucesivos ejercicios, se han venido publicando dichos precios medios (referidos, hasta el ejercicio 2003, a bienes urbanos de uso residencial y bienes rústicos, ampliándose a partir del ejercicio 2004 a tres tipologías nuevas de bienes urbanos: naves industriales, oficinas y locales comerciales), introduciendo las modificaciones necesarias, como incorporación de nuevas calles para mantener la correspondencia con el Catastro oficial de urbana, adaptación de los coeficientes de depreciación a los criterios adoptados por la normativa de tasaciones hipotecarias y elevación del límite cuantitativo para la aplicación de los precios medios, así como su actualización cuantitativa en función de la evolución del mercado inmobiliario.

Los precios medios unitarios que se anexan a la presente orden, con efectos para el ejercicio 2021, incorporan una actualización derivada de la realización de un nuevo estudio de mercado realizado conforme a la metodología aprobada por Resolución de la Dirección General de Tributos de 7 de enero de 2005 (BORM n.º 94, de 26 de abril de 2005).

Dicho estudio está basado en los datos obtenidos de distintas fuentes, como son las tasaciones realizadas por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el registro oficial de sociedades de tasación del Banco de España, la información publicada en los portales de distintas agencias inmobiliarias, los datos recabados por los servicios técnicos de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, consignados por los contribuyentes en sus declaraciones tributarias, para inmuebles de naturaleza urbana y rústica, y en la información obtenida de diversos organismos públicos.

Los precios medios en el mercado que la presente orden aprueba mantienen el mismo criterio de prudencia adoptado en ejercicios anteriores.

Los estudios de mercado relativos a los bienes inmuebles urbanos de uso residencial han puesto de manifiesto con carácter general la estabilidad de los valores en prácticamente todos los municipios, salvo en determinadas localizaciones muy concretas de núcleos urbanos.

Como consecuencia de los análisis llevados a cabo, se estima conveniente mantener para el ejercicio 2021 los precios unitarios vigentes en la mayoría de las zonas, ajustándose a la baja o al alza solamente en un número limitado de zonas, situándose los incrementos en todo caso en porcentajes inferiores a los suministrados por las distintas fuentes de información.

Por lo que respecta al resto de bienes de naturaleza urbana (oficinas, garajes, locales comerciales y naves industriales), los datos procedentes de las distintas fuentes analizadas ponen de manifiesto la necesidad de realizar modificaciones muy puntuales en determinadas zonas de valor, si bien su importancia relativa respecto al total de zonas es irrelevante.

Además de lo anterior, en el uso comercial se ha mejorado la redacción de la definición de local comercial y de los supuestos en que deben aplicarse las instrucciones de dicho uso.

No obstante, la principal novedad para el ejercicio 2021 se encuentra en los bienes inmuebles de naturaleza rústica derivada de la aprobación, durante el presente ejercicio, de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor. El ámbito de aplicación territorial de esta ley se extiende, total o parcialmente, a los términos municipales de San Pedro del Pinatar, San Javier, Los Alcázares, Torre Pacheco, Fuente Álamo de Murcia, Cartagena, La Unión, Murcia, Alhama de Murcia y Mazarrón.

Dicho ámbito territorial, además se divide en dos zonas, Zona 1 y Zona 2, estando previstas medidas aplicables a las actividades agrícola y ganadera de dichas zonas que, en algunos supuestos, restringen el uso o el destino de los terrenos rústicos y establecen requisitos de obligado cumplimiento. Todas estas medidas van a tener, sin duda, un impacto directo en el valor de mercado de las fincas rústicas afectadas, si bien la entrada en vigor tan reciente de la ley hace muy difícil estimar el sentido y la magnitud del mismo.

La incertidumbre generada en el mercado inmobiliario tan elevada, junto a la escasez de operaciones inmobiliarias desde la aprobación de la ley, aconsejan a la Administración ser extremadamente prudente a la hora de publicar precios medios de inmuebles rústicos situados en las zonas citadas. Por ello, para el ejercicio 2021 se ha incluido un nuevo supuesto de exclusión de la aplicación de los precios medios en el mercado para los municipios o parte de los mismos afectados por la nueva ley.

Finalmente, se mantienen las mismas razones para hacer públicos los precios medios para 2021 que las acreditadas en las publicaciones de ejercicios anteriores:

a) Disponer de un criterio de valoración común y homogéneo en todo el territorio de la Región de Murcia, a efectos exclusivamente de la aplicación de los tributos cedidos.

b) Servir como medio de comprobación de valores en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, para todos los bienes susceptibles de aplicarlos, según las instrucciones contenidas en los anexos de la presente orden, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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

En su virtud, y de conformidad con las facultades atribuidas por los artículos 16 y 25.4 de la Ley 7/2004 de 28 de diciembre de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con las funciones atribuidas a esta Consejería por el Decreto n.º 170/2019, de 6 de septiembre de 2019, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Presidencia y Hacienda y por el Decreto 32/2006, de 21 de abril, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda

Dispongo:**Artículo 1. Aprobación de los precios medios en el mercado para bienes inmuebles urbanos y rústicos.**

1. Se aprueban las instrucciones de aplicación y los precios medios en el mercado, relativos al ejercicio 2021, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica que figuran en los anexos 1 a 10 de la presente orden.

Dichos valores no se aplicarán a los bienes que son objeto de exclusión expresa en el artículo 5.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 40.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, el valor del bien obtenido por aplicación de los precios medios de los anexos citados se considera en todo caso como mínimo, prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente. Este no podrá fundar en los resultados de las tablas de los anexos ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos.

Además, si en el documento o contrato que dé soporte material al acto o negocio jurídico del hecho imponible se consigna un precio o contraprestación superior al que resulte de la aplicación de las tablas de los citados anexos, dicho precio o contraprestación se tomará como base imponible del impuesto.

Artículo 2. Utilización de los precios medios en el mercado a efectos de valoraciones tributarias.

1. El resultado de la aplicación de los precios medios en el mercado que se aprueban mediante esta disposición, podrá ser utilizado por la Administración tributaria como criterio para seleccionar, en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. En ese caso, éstos serán todos aquellos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas. Como garantía para los contribuyentes, si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor se hace conforme a la presente disposición, la Administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 46.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en el artículo 18.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y sin perjuicio de la utilización, cuando proceda, de los demás medios de comprobación de valores previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, General Tributaria, los precios medios en el mercado que se aprueban en esta orden podrán ser utilizados, para los bienes no excluidos expresamente en las tablas, por los órganos gestores y Unidades de Valoración como medio de comprobación de valores, de acuerdo con el artículo 57.1.c) de la citada Ley General Tributaria.

En ese caso, los citados órganos comprobarán de forma individualizada los parámetros determinantes del valor en función de la naturaleza del bien: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida, año de la construcción (antigüedad), tipo de riego, cultivo o aprovechamientos en la finca, dotación de obras e instalaciones de infraestructura, edificabilidad

reconocida por el Planeamiento Urbanístico municipal, etc. Mediante estos parámetros se entenderán adaptados los precios medios en el mercado y su sistema de cálculo al caso concreto, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 160.3.b) del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado mediante Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

3. A los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria regional asigna a los bienes inmuebles objeto de transmisión o adquisición -no excluidos expresamente en el artículo 5 de la presente orden- podrán calcular el valor de los inmuebles en la forma establecida en los anexos, conforme a las circunstancias, instrucciones y coeficientes que en ellos se establecen.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 1.

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

Artículo 3. Condiciones de aplicación.

Para determinar la exclusión de los precios medios, así como para calcular el valor de los bienes inmuebles, se deberá considerar la totalidad de la finca que sea objeto de adquisición o transmisión.

Los valores de cada bien inmueble resultantes de la aplicación de las tablas incluidas en los anexos de la presente orden, conforme al método en ellas establecido, están referidos al supuesto del pleno dominio de los bienes, debiendo ajustarse aquellos a la participación o al derecho real que se adquiera o transmita en cada hecho imponible concreto.

Artículo 4. Individualización del valor de los bienes inmuebles.

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

Artículo 5. Bienes excluidos expresamente de la aplicación de los precios medios en el mercado.

Quedan expresamente excluidos de la aplicación de los precios medios en el mercado aprobados por la presente orden, los siguientes bienes:

1. Bienes urbanos:
 - a) Bienes inmuebles urbanos situados fuera de la Región de Murcia.
 - b) Solares y terrenos sin edificar, cualquiera que sea su clasificación urbanística.
 - c) Edificaciones en estado de ruina para demoler o para rehabilitar.

d) Edificios, instalaciones o locales de uso deportivo (excepto piscinas descubiertas) para espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos o edificaciones singulares de carácter histórico o artístico, así como los destinados a estaciones de servicio u otro tipo de estaciones, las naves industriales destinadas a garajes y las construcciones industriales destinadas a aparcamientos.

e) Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, en hilera y rurales, en parcelas individuales urbanas o rústicas, cuya superficie total de la parcela exceda de 600 metros cuadrados.

f) Locales comerciales cuya superficie total construida en planta baja exceda de 400 metros cuadrados.

g) Locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...) con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación, que constituyen finca registral independiente.

h) Naves industriales en parcelas individuales cuya superficie total de la parcela exceda de 4.000 metros cuadrados.

2. Bienes rústicos:

a) Bienes rústicos radicados fuera de la Región de Murcia.

b) Bienes que, tras la aplicación de la presente Orden, arrojen un valor superior a 150.000,00 euros.

c) Bienes rústicos radicados en los siguientes municipios:

- Alhama de Murcia.

- Cartagena: en las pedanías de Albujión, El Beal, El Algar, La Palma, Lentiscar, Los Beatos, Los Camachos, La Puebla, Los Médicos, Miranda, Pozo Estrecho, Rincón de San Ginés, Santa Ana.

- Fuente Álamo.

- Mazarrón.

- Murcia: en las pedanías de Baños y Mendigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimo y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina y Valladolides y Lo Jurado.

- San Javier.

- San Pedro del Pinatar.

- Torre Pacheco.

- La Unión.

- Los Alcázares.

Artículo 6. Información sobre el valor a efectos fiscales de bienes excluidos expresamente de la aplicación de los precios medios en el mercado.

Los obligados tributarios podrán solicitar a la Agencia Tributaria de la Región de Murcia información sobre el valor a efectos fiscales de los bienes situados en la Región de Murcia y excluidos del sistema de precios medios en el mercado, con los efectos y alcance del artículo 90 de la Ley General Tributaria.

Asimismo, podrán solicitar un acuerdo previo de valoración para tales inmuebles en los términos del artículo 15. Cinco del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre,

Disposición adicional única. Habilitación.

Se faculta al titular de la Dirección de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia para dictar los actos necesarios para el desarrollo y ejecución de esta orden y, en concreto, para actualizar la Resolución de 7 de enero de 2005 citada.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia y se aplicará a los devengos producidos desde el 1 de enero de 2021.

Murcia, a 23 de diciembre de 2020.—El Consejero de Presidencia y Hacienda,
Javier Celdrán Lorente.

Anexo 1: Instrucciones de aplicación de los precios medios en el mercado de bienes urbanos 2021, uso residencial.

1. Ubicación del inmueble urbano: municipio y calle.

La ubicación del inmueble se efectuará mediante la nomenclatura oficial de las calles facilitada por cada municipio, siendo obligatorio presentar la referencia catastral para contrastar la misma. En caso de que la calle no se encuentre relacionada en el anexo 6, se dispondrá como ubicación del inmueble el resto de calles del casco urbano, la pedanía o diputación, urbanización o resto de calles del municipio, según proceda de la localización del mismo.

2. Determinación de la tipología del inmueble.

Se determinará la tipología conforme a la siguiente clasificación:

A) Vivienda aislada o pareada:

Viviendas de construcción moderna unifamiliares en parcelas individuales aisladas o colindantes entre sí por una fachada de la vivienda. Es de aplicación a las construcciones de este tipo realizadas en los últimos 60 años y conocidas popularmente como chalets, dúplex, villa, etc. Se caracterizan por estar ubicadas en parcelas independientes con la construcción situada en el centro de la parcela o en un lateral de la misma, pudiendo ser colindante la vivienda con otra vecina. Las viviendas de esta tipología tienen libres y al exterior tres o cuatro fachadas.

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

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

- Total superficie construida para uso como porches, sótanos, garajes, trasteros y piscinas descubiertas.

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

B) Viviendas en hilera:

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

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

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

- Total superficie construida para uso como porches, sótanos, garajes, trasteros y piscinas descubiertas.

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

C) Viviendas en bloque abierto:

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

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

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

D) Viviendas en manzana cerrada:

Viviendas situadas en edificios destinados total o parcialmente a viviendas que ocupan o forman parte de una manzana completa. Generalmente, están en edificios con una o dos fachadas a calles o plazas, teniendo la vivienda alguna dependencia dando a patios interiores y patios de luces cerrada 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.

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

E) Trasteros:

Espacios diáfanos destinados preferentemente a la guarda de utensilios o enseres de uso doméstico ubicados habitualmente en zonas anejas a las viviendas.

No se incluyen los espacios en planta baja con acceso directo desde la calle destinados al uso de trastero que estén situados en una calle con atractivo comercial ni aquellos que, independientemente de su ubicación, incluyan en su

descripción catastral como uso principal el comercial, que se valorarán como locales comerciales (anexos 4 y 9).

F) Garajes y aparcamientos:

Zonas anejas a las viviendas situadas en sótanos o plantas bajas, dedicadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, constituyan o no finca registral independiente. Son garajes y aparcamientos los espacios diáfanos en sótanos o bajos marcados con líneas horizontales, aptos para la entrada y estancia de vehículos, dotados de un acceso común a todos los usuarios y de zonas de maniobra y paso. También tienen esta consideración cuando se trata de espacios cerrados con igual destino, aunque tenga entrada individual a dicho espacio. No se incluyen los espacios en planta baja destinados al estacionamiento de vehículos cuando estén situados en una calle con atractivo comercial, ni aquellos que, independientemente de su ubicación, incluyan en su descripción catastral como uso principal el comercial. Estos espacios se valorarán, en ambos casos, como locales comerciales (anexos 4 y 9):

G) Vivienda Rural:

Se refiere a viviendas situadas en calles de poblaciones y localidades, o situadas en las afueras de una población o en el diseminado, cuya característica es haber sido construida con elementos constructivos tradicionales (cimientos de piedra, paredes de mampostería, piedra, ladrillos o adobe, unidos con argamasa de cal, cemento o yeso y sin utilizar estructuras de hormigón armado con hierro) ubicadas generalmente en zonas o localidades rurales y que, por sus propias características, fueron construidas hace más de 60 años. Por oposición con la vivienda de construcción moderna, las viviendas rurales suelen estar construidas en planta baja con acceso directo a la calle o plaza, pudiendo tener una planta alta o cámara, así como patios interiores y espacios destinados a cobertizos, cuadras, pajares o cocheras. La cubierta suele ser plana o inclinada con teja de cañón, soportada con vigas de madera bajo mallazo de cañizo, y la carpintería original es de madera o hierro. Su prototipo suele ser la típica casa tradicional murciana que originariamente servía de vivienda y guarda de animales de labor o aperos de labranza.

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

- Superficie construida cubierta destinada a vivienda.
- Superficie construida descubierta (patios interiores o resto de parcela no construida). En suelo rústico, es de aplicación hasta una superficie de 600 metros cuadrados.
- Superficie construida cubierta destinada a ser utilizada como cuadra, tenada, almacén, etc., siempre que efectivamente no esté acondicionada para ser utilizada como vivienda.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida y, en su caso, la de resto de parcela no construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

Aclaraciones en relación con la superficie construida:

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

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

b) En vivienda unifamiliar se computarán como superficies construidas las que se relacionan a continuación:

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

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

- La destinada a piscina descubierta.

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

c) Superficie útil: en aquellos supuestos en los que la superficie venga determinada en términos de superficie útil, desconociéndose el dato de la superficie construida, ésta se obtendrá multiplicando la superficie útil por los siguientes coeficientes:

Viviendas en general: Superficie útil x 1,25

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

4. Fijación del precio medio en el mercado.

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

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad. Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente del metro cuadrado, según tipología, se obtendrá el valor a nuevo del bien.

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

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

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

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

Los coeficientes de antigüedad aplicables, de acuerdo con todo lo anterior, son:

Antigüedad	Coeficiente de antigüedad
Menos de 1 año	1,00
Más de 1 y menos de 2 años	0,99
Más de 2 y menos de 3 años	0,98
Más de 3 y menos de 4 años	0,97

Antigüedad	Coficiente de antigüedad
Más de 4 y menos de 5 años	0,96
Más de 5 y menos de 6 años	0,95
Más de 6 y menos de 7 años	0,94
Más de 7 y menos de 8 años	0,93
Más de 8 y menos de 9 años	0,92
Más de 9 y menos de 10 años	0,91
Más de 10 y menos de 11 años	0,90
Más de 11 y menos de 12 años	0,89
Más de 12 y menos de 13 años	0,88
Más de 13 y menos de 14 años	0,87
Más de 14 y menos de 15 años	0,86
Más de 15 y menos de 16 años	0,85
Más de 16 y menos de 17 años	0,84
Más de 17 y menos de 18 años	0,83
Más de 18 y menos de 19 años	0,82
Más de 19 y menos de 20 años	0,81
Más de 20 y menos de 21 años	0,80
Más de 21 y menos de 22 años	0,79
Más de 22 y menos de 23 años	0,78
Más de 23 y menos de 24 años	0,77
Más de 24 y menos de 25 años	0,76
Más de 25 y menos de 26 años	0,75
Más de 26 y menos de 27 años	0,74
Más de 27 y menos de 28 años	0,73
Más de 28 y menos de 29 años	0,72
Más de 29 y menos de 30 años	0,71
Más de 30 y menos de 31 años	0,70
Más de 31 y menos de 32 años	0,69
Más de 32 y menos de 33 años	0,68
Más de 33 y menos de 34 años	0,67
Más de 34 y menos de 35 años	0,66
Más de 35 y menos de 36 años	0,65
Más de 36 y menos de 37 años	0,64
Más de 37 y menos de 38 años	0,63
Más de 38 y menos de 39 años	0,62
Más de 39 y menos de 40 años	0,61
Más de 40 y menos de 41 años	0,60
Más de 41 y menos de 42 años	0,59
Más de 42 y menos de 43 años	0,58
Más de 43 y menos de 44 años	0,57
Más de 44 y menos de 45 años	0,56
Más de 45 y menos de 46 años	0,55
Más de 46 y menos de 47 años	0,54
Más de 47 y menos de 48 años	0,53
Más de 48 y menos de 49 años	0,52
Más de 49 y menos de 50 años	0,51
Más de 50 años	0,50

Notas:

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

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

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

Importante: el coeficiente de antigüedad en la superficie de parcela no construida será siempre 1.

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

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2021,
USO RESIDENCIAL, POR MUNICIPIOS**

(Ver Anexo 6)

Anexo 2: Instrucciones de aplicación de los precios medios en el mercado de bienes urbanos 2021, uso industrial.

1. Ubicación del inmueble.

Se establecen tres tipos de zonas:

- Polígonos: naves o construcciones industriales situadas en los polígonos industriales de cada uno de los municipios de la Región.

- Suelo urbano/vial de comunicación: naves y construcciones industriales que, no encontrándose en polígonos, se ubican en suelo clasificado como urbano, así como aquellas otras que, situadas en cualquier otro tipo de suelo, tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local. En el caso de los municipios de Cartagena, Lorca, Molina de Segura y Murcia se diferencian las pedanías del núcleo principal.

- Resto municipio: naves o construcciones industriales situadas en zonas distintas a las anteriores, generalmente en el extrarradio de los núcleos urbanos, en suelo urbanizable o no urbanizable, siempre que no tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local.

2. Determinación de la tipología.

Se determinará la tipología conforme a la siguiente clasificación, excluyéndose de la aplicación de este anexo y del anexo 7 los espacios en planta baja destinados al uso industrial o de almacenamiento cuando estén situados en una calle con atractivo comercial, o cuando, independientemente de su ubicación, incluyan en su descripción catastral como uso principal el comercial. Estos espacios se valorarán como locales comerciales (anexos 4 y 9).

A) Nave industrial de fabricación de una planta:

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

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

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

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

B) Nave industrial de fabricación en varias plantas:

Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en varias plantas.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

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

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

C) Nave industrial de almacenamiento:

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

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

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

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

Importante: en el caso de que en una misma nave o construcción concurren, junto a actividades de fabricación, otras relativas a garajes o aparcamientos, la tipología aplicable a todo el inmueble será, en todo caso, la de fabricación. Cuando exista discrepancia entre el uso declarado por el contribuyente y el asignado en Catastro, prevalecerá este último.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida y, en su caso, la de resto de parcela no construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

4. Fijación del precio medio en el mercado.

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

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

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

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

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

Los coeficientes de antigüedad aplicables son:

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

Notas:

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

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

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

Importante: el coeficiente de antigüedad en la superficie de parcela no construida será siempre 1.

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

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2021,
USO INDUSTRIAL, POR MUNICIPIOS**

(Ver Anexo 7)

Anexo 3: Instrucciones de aplicación de los precios medios en el mercado de bienes urbanos 2021, uso oficinas.

1. Ubicación del inmueble.

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

2. Determinación de la tipología.

Se determinará la tipología conforme a la siguiente clasificación, excluyéndose de la aplicación de este anexo y del anexo 8 los espacios en planta baja destinados al uso de oficinas cuando estén situados en una calle con atractivo comercial o cuando, independientemente de su ubicación, incluyan en su descripción catastral como uso principal el comercial. Estos espacios se valorarán como locales comerciales (anexos 4 y 9).

A) Oficina en edificio exclusivo para oficinas múltiples:

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

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina. La superficie construida incluirá el porcentaje que corresponda de elementos comunes.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

B) Oficina en edificio exclusivo para oficina unitaria:

Oficina que comprende la totalidad de la edificación.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

C) Oficina en edificio mixto unido a viviendas:

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

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina. La superficie construida incluirá el porcentaje que corresponda de elementos comunes.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

D) Oficina en edificio mixto unido a industria:

Oficina situada en una nave industrial.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

E) Banca y Seguros en edificio exclusivo:

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

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

F) Banca y Seguros en edificio mixto:

Oficina destinada a entidad financiera y/o compañía de seguro, situada en un edificio cuyo uso principal es el de vivienda o comercial u otros.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida de la oficina.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la oficina.

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

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida y, en su caso, la de resto de parcela no construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

4. Fijación del precio medio en el mercado.

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

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

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

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

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

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

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

Los coeficientes de antigüedad aplicables, de acuerdo con todo lo anterior,
son:

Antigüedad	Coefficiente de antigüedad
Menos de 1 año	1,00
Más de 1 y menos de 2 años	0,99
Más de 2 y menos de 3 años	0,98
Más de 3 y menos de 4 años	0,97
Más de 4 y menos de 5 años	0,96
Más de 5 y menos de 6 años	0,95
Más de 6 y menos de 7 años	0,94
Más de 7 y menos de 8 años	0,93
Más de 8 y menos de 9 años	0,92
Más de 9 y menos de 10 años	0,91
Más de 10 y menos de 11 años	0,90
Más de 11 y menos de 12 años	0,89
Más de 12 y menos de 13 años	0,88
Más de 13 y menos de 14 años	0,87
Más de 14 y menos de 15 años	0,86
Más de 15 y menos de 16 años	0,85
Más de 16 y menos de 17 años	0,84
Más de 17 y menos de 18 años	0,83
Más de 18 y menos de 19 años	0,82
Más de 19 y menos de 20 años	0,81
Más de 20 y menos de 21 años	0,80
Más de 21 y menos de 22 años	0,79
Más de 22 y menos de 23 años	0,78
Más de 23 y menos de 24 años	0,77
Más de 24 y menos de 25 años	0,76
Más de 25 y menos de 26 años	0,75
Más de 26 y menos de 27 años	0,74
Más de 27 y menos de 28 años	0,73
Más de 28 y menos de 29 años	0,72
Más de 29 y menos de 30 años	0,71
Más de 30 y menos de 31 años	0,70
Más de 31 y menos de 32 años	0,69
Más de 32 y menos de 33 años	0,68
Más de 33 y menos de 34 años	0,67
Más de 34 y menos de 35 años	0,66
Más de 35 y menos de 36 años	0,65
Más de 36 y menos de 37 años	0,64
Más de 37 y menos de 38 años	0,63
Más de 38 y menos de 39 años	0,62
Más de 39 y menos de 40 años	0,61
Más de 40 y menos de 41 años	0,60
Más de 41 y menos de 42 años	0,59
Más de 42 y menos de 43 años	0,58
Más de 43 y menos de 44 años	0,57
Más de 44 y menos de 45 años	0,56
Más de 45 y menos de 46 años	0,55
Más de 46 y menos de 47 años	0,54
Más de 47 y menos de 48 años	0,53
Más de 48 y menos de 49 años	0,52
Más de 49 y menos de 50 años	0,51
Más de 50 años	0,50

Notas:

1. Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.
2. Cuando la edificación haya sido objeto de rehabilitación se considerará como año de construcción el de la rehabilitación.

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

Importante: el coeficiente de antigüedad en la superficie de parcela no construida será siempre 1.

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

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2021,
USO OFICINAS, POR MUNICIPIOS**

(Ver Anexo 8)

Anexo 4: Instrucciones de aplicación de los precios medios en el mercado de bienes urbanos 2021, uso comercial.

1. Ubicación del inmueble.

Serán aplicables a este tipo de bienes inmuebles los criterios de ubicación de municipio y calle previstos para el uso residencial, si bien en este caso se distinguen, en cada municipio, las calles con atractivo comercial, el resto de calles del casco urbano, el resto de calles del municipio y determinadas urbanizaciones, pedanías y diputaciones.

A efectos de esta orden son calles con atractivo comercial las incluidas específicamente en el anexo 9.

2. Determinación de la tipología.

Se determinará la tipología conforme a la siguiente clasificación:

A) Locales comerciales y talleres en edificio de uso mixto:

Local ubicado en edificio cuyo uso principal no es comercial.

Se incluirán en esta tipología los espacios en planta baja con acceso directo desde la calle que se destinan a usos no comerciales como taller, trastero, estacionamiento, industrial u oficina cuando estén situados en una calle con atractivo comercial o cuando, independientemente de su ubicación, incluyan en su descripción catastral como uso principal el comercial.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local en planta baja.
- Total superficie construida del local en planta semisótano. Se refiere a la superficie situada en planta semisótano cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.
- Total superficie construida del local en planta entresuelo. Se refiere a la superficie situada en planta entresuelo cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

B) Galerías comerciales en edificio de uso mixto:

Local ubicado en una o varias plantas de una galería comercial situada en un edificio cuyo uso principal no es comercial.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

C) Comercios en una sola planta en edificios exclusivos:

Local ubicado en una edificación de una sola planta cuyo uso principal es comercial.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

D) Comercio en varias plantas en edificio exclusivo:

Local ubicado en una edificación de varias plantas cuyo uso principal es comercial.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

E) Mercados:

Local ubicado en una edificación cuyo uso principal es el de mercado.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

F) Hipermercados y Supermercados:

Local ubicado en una edificación cuyo uso principal es el de hipermercado o supermercado.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local.
- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por el local.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida y, en su caso, la de resto de parcela no construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

4. Fijación del precio medio en el mercado.

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

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

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

Corrección por el coeficiente de antigüedad. El valor a nuevo anterior debe corregirse en función del número de años de antigüedad del edificio en el que se ubica el local, y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha

de devengo del impuesto. Esta corrección por antigüedad se aplica únicamente al valor de la construcción del local y no al valor del suelo del local. El valor de construcción del local depende de la tipología del local y del municipio o pedanía de su situación.

Valores de construcción según la tipología del local

Área asignada al municipio	Locales comerciales y talleres en edificio de uso mixto			Galerías comerciales en edificios de uso mixto	Comercios en una sola planta en edificios exclusivos	Comercios en varias plantas en edificios exclusivos	Mercados	Uso comercial Hipermercados y Supermercados
	En planta baja	En planta semisótano	En planta entresuelo					
	Cód. 411.110	Cód. 411.120	Cód. 411.130	Cód. 412.110	Cód. 421.110	Cód. 422.110	Cód. 431.110	Cód. 432.110
Área 1	275,80	275,80	275,80	296,80	365,40	401,80	333,20	296,80
Área 2	261,80	261,80	261,80	282,80	347,20	382,80	316,40	282,80

Para saber el área que le corresponde a un municipio o pedanía consultamos la siguiente tabla:

	MUNICIPIO	PEDANÍA-DIPUTACIÓN	ÁREA
1	ABANILLA		1
2	ABARAN		1
3	AGUILAS		1
4	ALBUDEITE		2
5	ALCANTARILLA		1
6	ALEDO		2
7	ALGUAZAS		1
8	ALHAMA		1
9	ARCHENA		1
10	BENIEL		1
11	BLANCA		1
12	BULLAS		1
13	CALASPARRA		1
14	CAMPOS DEL RIO		2
15	CARAVACA		1
15	CARAVACA	Archivel	1
15	CARAVACA	Barranda	1
15	CARAVACA	Caneja	1
15	CARAVACA	La Almudena	1
15	CARAVACA	La Encarnación	1
15	CARAVACA	Los Prados	1
15	CARAVACA	Navares	1
15	CARAVACA	Pinilla	1
15	CARAVACA	Singla	1
15	CARAVACA	Resto Pedanías	2
16	CARTAGENA		1
16	CARTAGENA	Albujón	1
16	CARTAGENA	Alumbres	1
16	CARTAGENA	Beal	1
16	CARTAGENA	Campo Nubla	2
16	CARTAGENA	Canteras	1
16	CARTAGENA	El Algar	1
16	CARTAGENA	El Plan	1
16	CARTAGENA	Escombreras	1
16	CARTAGENA	Hondón	1
16	CARTAGENA	La Aljorra	1
16	CARTAGENA	La Magdalena	1
16	CARTAGENA	La Palma	1
16	CARTAGENA	Lentiscar	1
16	CARTAGENA	Los Médicos	1
16	CARTAGENA	Los Puertos	2
16	CARTAGENA	Miranda	1
16	CARTAGENA	Perín	2
16	CARTAGENA	Pozo Estrecho	1
16	CARTAGENA	Rincón de San Ginés	1
16	CARTAGENA	San Antonio Abad	1
16	CARTAGENA	San Félix	1



	MUNICIPIO	PEDANÍA-DIPUTACIÓN	ÁREA
16	CARTAGENA	Santa Ana	1
16	CARTAGENA	Santa Lucía	1
17	CEHEGIN		1
18	CEUTI		1
19	CIEZA		1
20	FORTUNA		1
21	FUENTE ALAMO		1
22	JUMILLA		1
23	LIBRILLA		2
24	LORCA		1
24	LORCA	La Hoya	1
24	LORCA	Tercia	1
24	LORCA	Torrecilla	1
24	LORCA	Almendricos	1
24	LORCA	La Escucha	1
24	LORCA	La Paca	1
24	LORCA	Pozo-Higuera - La Campana	1
24	LORCA	Purias-Campillo - Cazalla	1
24	LORCA	Aguáderas	1
24	LORCA	Zarcilla de Ramos	1
24	LORCA	Resto Pedanías	1
25	LORQUI		1
26	MAZARRON		1
27	MOLINA DE SEGURA		1
27	MOLINA DE SEGURA	Albarda	1
27	MOLINA DE SEGURA	Alcayna, La	1
27	MOLINA DE SEGURA	Altorreal	1
27	MOLINA DE SEGURA	Campotejar Alta	1
27	MOLINA DE SEGURA	Campotejar Baja	1
27	MOLINA DE SEGURA	Comala	1
27	MOLINA DE SEGURA	El Chorríco	1
27	MOLINA DE SEGURA	El Llano	1
27	MOLINA DE SEGURA	Fenazar	1
27	MOLINA DE SEGURA	La Espada	1
27	MOLINA DE SEGURA	La Hornera	1
27	MOLINA DE SEGURA	La Hurona	1
27	MOLINA DE SEGURA	Las Salinas	1
27	MOLINA DE SEGURA	Los Conejos	1
27	MOLINA DE SEGURA	Los Olivos	1
27	MOLINA DE SEGURA	Los Valientes	2
27	MOLINA DE SEGURA	Los Vientos	1
27	MOLINA DE SEGURA	Monte Principe	1
27	MOLINA DE SEGURA	Rellano	1
27	MOLINA DE SEGURA	Ribera de Molina	1
27	MOLINA DE SEGURA	Romeral	1
27	MOLINA DE SEGURA	Torrealta	1
28	MORATALLA		1
29	MULA	Casco Urbano	1
29	MULA	Pedanías	2
30	MURCIA		1
30	MURCIA	Algezares	1
30	MURCIA	Aljucer	1
30	MURCIA	Alquerías	1
30	MURCIA	Baños y Mendigo	1
30	MURCIA	Barqueros	2
30	MURCIA	Beniján	1
30	MURCIA	Cabezo de Torres	1
30	MURCIA	Cañada de San Pedro	2
30	MURCIA	Cañada Hermosa	2
30	MURCIA	Carrascoy	2



	MUNICIPIO	PEDANÍA-DIPUTACIÓN	ÁREA
30	MURCIA	Casillas	1
30	MURCIA	Churra	1
30	MURCIA	Cobatillas	1
30	MURCIA	Corvera	1
30	MURCIA	El Palmar	1
30	MURCIA	El Puntal	1
30	MURCIA	El Raal	1
30	MURCIA	Era Alta	1
30	MURCIA	Esparragal	1
30	MURCIA	Garres y Lages	1
30	MURCIA	Gea y Truyols	1
30	MURCIA	Guadalupe	1
30	MURCIA	Javalí Nuevo	1
30	MURCIA	Javalí Viejo	1
30	MURCIA	Jerónimos y Avileses	1
30	MURCIA	La Albatalia	1
30	MURCIA	La Alberca	1
30	MURCIA	La Arboleja	1
30	MURCIA	La Ñora	1
30	MURCIA	La Raya	1
30	MURCIA	Llano de Brujas	1
30	MURCIA	Lo Jurado	1
30	MURCIA	Lobosillo	1
30	MURCIA	Los Dolores	1
30	MURCIA	Los Martínez del Puerto	1
30	MURCIA	Los Ramos	1
30	MURCIA	Monteagudo	1
30	MURCIA	Nonduermas	1
30	MURCIA	Puebla de Soto	1
30	MURCIA	Puente Tocinos	1
30	MURCIA	Rincón de Beniscornia	1
30	MURCIA	Rincón de Seca	1
30	MURCIA	San Benito	1
30	MURCIA	San Ginés	1
30	MURCIA	Sangonera La Seca	1
30	MURCIA	Sangonera La Verde	1
30	MURCIA	Santa Cruz	1
30	MURCIA	Santiago y Zaráiche	1
30	MURCIA	Santo Ángel	1
30	MURCIA	Sucina	1
30	MURCIA	Torreagüera	1
30	MURCIA	Valladolises	1
30	MURCIA	Zarandona	1
30	MURCIA	Zeneta	1
31	OJOS		2
32	PLIEGO		2
33	PUERTO LUMBRERAS		1
34	RICOTE		2
35	SAN JAVIER		1
36	SAN PEDRO DEL PINATAR		1
37	TORRE PACHECO		1
38	TORRES DE COTILLAS		1
39	TOTANA		1
40	ULEA		2
41	UNION, LA		1
42	VILLANUEVA DEL RIO SEGURA		2
43	YECLA		1
43	YECLA	Pedanías	2
44	SANTOMERA		1
45	LOS ALCAZARES		1

Valor de depreciación de la construcción = Valor de la construcción x Coeficiente de antigüedad, donde:

Coeficiente de antigüedad = n.º años/100

(Se asigna una depreciación del 1% por año completo de antigüedad, con un máximo de 50 años)

Ejemplo: local comercial en planta baja de un edificio de viviendas sito en la calle Antonio Machado de Abanilla, en un edificio construido hace 17 años:

1.º) El precio medio en el mercado por metro cuadrado construido de este local, si perteneciera a un edificio nuevo, según tablas, es de 436,82 €/m² (tipología 411.110).

2.º) Como el edificio tiene una antigüedad de 17 años, el coeficiente de antigüedad a aplicar es de 0,17.

3.º) Como el local se encuentra situado en Abanilla, el coste de construcción es el correspondiente al área 1.

4.º) La depreciación que se ha deducir del valor a nuevo es el resultado de multiplicar el coste de construcción, tomado de la tabla, por el coeficiente de antigüedad. En nuestro ejemplo: 275,80 €/m² x 0,17 = 46,89 €/m².

5.º) El precio medio en el mercado por metro cuadrado construido de este local actual es el que se obtiene de descontar, al PMM a nuevo, la depreciación calculada, es decir:

$$436,82 \text{ €/m}^2 - 46,89 \text{ €/m}^2 = 389,93 \text{ €/m}^2$$

Notas:

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

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

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

Importante: el coeficiente de antigüedad en la superficie de parcela no construida será siempre 0.



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

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2021,
USO COMERCIAL, POR MUNICIPIOS**

(Ver Anexo 9)

Anexo 5: Instrucciones de aplicación de los precios medios en el mercado de bienes rústicos 2021.

Con los mismos efectos y alcance que el establecido para los precios medios de bienes inmuebles urbanos, se aprueban las presentes tablas de precios medios en el mercado para los inmuebles de naturaleza rústica no excluidos expresamente en la presente disposición.

A los efectos de la presente orden, tendrán la consideración de terrenos rústicos aquellos que, de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación, estén calificados como suelo no urbanizable, urbanizable sin sectorizar o urbanizable sectorizado cuando su planeamiento de desarrollo no se encuentre definitivamente aprobado.

Los valores de los bienes de naturaleza rústica a aplicar en el año 2021 se han determinado a partir de estudios de mercado elaborados por los servicios técnicos de la Unidad de Valoración Inmobiliaria Rústica de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia. Para ello se han tenido en cuenta:

- a) Los datos recabados en campo por los técnicos con titulación suficiente en materia agronómica.
- b) Los valores unitarios declarados por los sujetos pasivos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- c) La evolución histórica de los precios medios de las tierras por aprovechamientos, según la Consejería competente en materia de agricultura de la Región de Murcia.
- d) Encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura.
- e) Datos procedentes de tasaciones realizadas por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias.

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

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

Los valores resultantes corresponden a precios medios para calidades medias en el término municipal, zona y cultivo de cada municipio, considerando superficies de tierra que tengan interés agrícola.

Los valores asignados a las unidades rústicas por municipios y zonas, en su caso, están determinados en función del tipo de cultivo y aprovechamiento, según la modalidad de riego.

Las obras e instalaciones con que pudieran estar dotadas deberán ser objeto de valoración, con los criterios que se exponen en apartado OI.- Obras e instalaciones, de manera adicional al terreno que ocupan, es decir, el resultado de aplicar lo dispuesto en dicho apartado solamente incluirá el valor de lo construido o instalado. La superficie del terreno ocupada por la obra o por la instalación se valorará considerando el tipo de cultivo y aprovechamiento del resto de finca.

Al valor de las Obras e Instalaciones les será de aplicación los siguientes coeficientes de depreciación por antigüedad:

- Para las instalaciones, la depreciación será del 4 por ciento anual hasta el decimoquinto año. Si tuvieran una antigüedad igual o superior, el coeficiente será el 60 por ciento.

- Para las construcciones, excluidos los pozos (sondeos) y las balsas, se aplicará una depreciación anual del 1% hasta el quincuagésimo año. Si tienen una antigüedad igual o superior, el coeficiente será el 50 por ciento.

Notas:

1. Los años de antigüedad se computarán desde el año de finalización de la construcción o instalación hasta el año de devengo del impuesto, computándose las fracciones como años completos.

2. Cuando se hayan realizado obras reconstrucción o rehabilitación, se considerará como año de construcción el de éstas últimas.

CLASIFICACIÓN DE BIENES RÚSTICOS EN LA REGIÓN DE MURCIA.

Se clasifican y ordenan por municipios, zonas o diputaciones, riego y cultivo. En la mayoría de municipios hay una sola zona. Para 2021, al igual que en años anteriores, hay cuatro municipios que se segmentan por zonas que responden a la tradicional división de diputaciones o pedanías en Murcia, Molina de Segura, Lorca y Cartagena.

S.- Terrenos de seco:

Comprende todas aquellas tierras cuya producción agrícola está limitada al agua de lluvia. Se considerarán de 2.^a o 3.^a calidad cuando así estén calificadas catastralmente.

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

P.- Riego de pozo:

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

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

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

BT.- Tierras bajo trasvase:

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

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

R.- Riego de río o manantial constante:

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

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

	RIEGO	CULTIVO	DESCRIPCIÓN
Código Cultivo	R	OO	RIEGO DE RIO, MORERAL, PORTILLO
400	R	A	Arroz
405	R	AB	1 hora riego Benamor en Moratalla
406	R	AC	1 hora riego Chicamo en Abanilla
407	R	AH	1 hora riego Alharabe en Moratalla
408	R	AI	1/4 hila mayor en Mula
409	R	HM	1 hora riego de la Fuente del Molino

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

IE.- Agrourbanas:

Terrenos rústicos que tienen un valor de mercado que supera al atribuible a una finca meramente agrícola por razón de su proximidad a zona urbana, industrial o playa, o por la existencia en sus proximidades de viviendas diseminadas.

Para que una parcela sea considerada agrourbana deberá disponer de acceso para vehículos de cuatro ruedas y deberán existir al menos cinco edificaciones (viviendas o naves industriales) a una distancia menor de 200 metros del punto más próximo de la finca.

Se aplicará el valor de agrourbana cuando éste sea superior a cualquier otro en que se pueda incluir la parcela en cuestión.

Sólo se considerarán agrourbanos los primeros 2.000 m2 de la finca.

Código Cultivo	IE	OO	DESCRIPCIÓN
506	IE	PP	Terreno rústico cuyo valor de mercado excede al meramente agrícola por razón de su proximidad a zona urbana, industrial o playa, o por la existencia en sus proximidades de viviendas diseminadas
507	IE	PN	Terreno rústico cuyo valor de mercado excede al meramente agrícola por razón de su proximidad a zona urbana o industrial, o por la existencia en sus proximidades de viviendas diseminadas

OI.- Obras e Instalaciones:

Se definen en este apartado las más frecuentes en la Región de Murcia, remitiéndonos a la Orden de 26 de noviembre de 2015, de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas destinadas a los jóvenes agricultores para la creación de empresas agrarias y la inversión de sus explotaciones en el marco del programa de

desarrollo rural de la Región de Murcia 2014-2020, para aquellas que no están explícitas.

● **POZO, SONDEO O MANANTIAL.** Se establece como unidad de valoración, el caudal del número de litros/segundo.

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

● **BALSAS de tierra impermeabilizadas PVC/PE o de obra de fábrica.**

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ³)
631	BB1	Balsas capacidad menor 10.000 m ³	5,30
632	BB2	Balsas entre 10.000 y 20.000 m ³	4,80
633	BB3	Balsas entre 20.000 y 30.000 m ³	4,40
634	BB4	Balsas entre 30.000 y 50.000 m ³	4,10
635	BB5	Balsas superiores a 50.000 m ³	3,70
636	BB6	Balsa de obra de fábrica.	42,00

● **RIEGO POR ASPERSIÓN**, incluyendo motor, bomba, accesorios de aspiración e impulsión.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/Ha)	% anual de depreciación (*)
641	AC	Equipos móviles	1.600,00	4
642	AM	Con mangueras flexibles	3.486,00	4
643	AT	Cobertura total, tubería enterrada	3.817,00	4
644	AP	Sistema pivot	1.501,00	4

● **RIEGO POR GOTEO**, incluyendo grupo de bombeo, cabezal de filtrado, material enterrado y de superficie.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/Ha)	% anual de depreciación (*)
651	GF	Riego por goteo de frutales o agríos	3.243,00	4
652	GH	Riego por goteo de hortalizas, aire libre	3.200,00	4
653	GI	Riego por goteo invernaderos	6.010,00	4

● **VALLADO.**

VE: vallado con postes de madera natural e hilos de alambre de espino galvanizado.

VM: vallado con malla metálica galvanizada, con postes metálicos galvanizados empotrados en hormigón.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/ML)	% anual de depreciación (*)
671	VE	Vallado postes madera alambre espino	3,00	4
672	VM	Vallado metálico, postes y malla galvanizados	7,20	4

● **INVERNADEROS.**

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

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

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (*)
711	IH1	Invernadero con estructura metálica tipo "parral". Superficie < 2.500 m ²	13	4
712	IH2	Invernadero con estructura metálica tipo "parral". Superficie ≥ 2.500 m ²	10	4
713	IH3	Invernadero con estructura metálica tipo "multicapilla"	14	4
714	IH4	Invernadero de malla sombra	8	4

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (*)
715	IH5	Invernadero con estructura metálica tipo "multitunnel", con superficie < 3.000 m ²	23	4
716	IH6	Invernadero con estructura metálica tipo "multitunnel", con superficie ≥ 3.000 m ²	18	4
717	IH7	Invernadero con estructura metálica tipo "multitunnel", con cubierta de policarbonato	50	4
718	IH8	Invernaderos estructura de madera	6,40	4

• INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.

Código	Clave	Descripción	Valoración	% anual de depreciación (*)
801	TE	Transformador eléctrico, incluyendo caseta y demás elementos necesarios	7.212,00 €/ud	4
802	CT	Conducción trifásica para corriente de A.T. incluyendo elementos necesarios	7.813,00 €/km	4

• CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS.

Código	Clave	Descripción	Valoración	% anual de depreciación (**)
661	NV	Naves agrícolas	145 €/m ²	1
662	VR	Vivienda rural	Excluidas(1)	1
663	ND	Cercados, patios, apriscos cercados con muros y descubiertos en su totalidad	12,00 €/ML cerramiento	1
664	SA	Superficies asfaltadas para secaderos	6,00 €/m ²	1
665	CT	Cobertizo para maquinaria y productos	80 €/m ²	1
666	CR1	Caseta para riego localizado (incluido, enlucido, y solera de hormigón)	160 €/m ²	1

(1) Salvo aquellas en las que la superficie de la parcela sea igual o inferior a 600 metros cuadrados, que se valorarán mediante aplicación de los precios medios en el mercado de bienes urbanos, uso residencial (códigos tipología 131.110, 132.110 y 132.120).

• CONSTRUCCIONES GANADERAS.**GV.- GANADO VACUNO.**

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (**)
911	GV1	Cobertizo	61	1
912	GV2	Establos para vacas en producción	104	1
913	GV3	Sala de ordeño mecánico	137	1
914	GV4	Naves de cebo	116	1
915	GV5	Patios pavimentados	18,50	1

GP.- GANADO PORCINO.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (**)
921	GP1	Naves de parto y cría	165	1
922	GP2	Naves de recría	104	1
923	GP3	Naves cebo piso continuo	96	1
924	GP4	Naves cebo parc. enrejillado	110	1
925	GP5	Naves cebo totalmente enrejillado	121	1

GO.- GANADO OVINO Y CAPRINO.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (**)
931	GO1	Aprisco	138	1
932	GO2	Cebadero de corderos	104	1
933	GO3	Sala de ordeño mecánico	200	1

GA.- GANADO AVIAR.

Código	Clave	Descripción	Valoración (€/m ²)	% anual de depreciación (**)
941	GA1	Cebadero de broilers, pavos o codornices	93	1



Notas comunes para todo el apartado OI.- Obras e Instalaciones:

(*) Máximo 15 años. Para una antigüedad igual o superior, el coeficiente máximo será el 60 por 100.

(**) Máximo 50 años. Para una antigüedad igual o superior, el coeficiente máximo será el 50 por 100.

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES RÚSTICOS 2021,
POR MUNICIPIOS**

(Ver Anexo 10)