

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas

Orden 25/2020, de 13 de febrero, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban las normas para la aplicación de los medios de valoración previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para el año 2020. [2020/1357]

El 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 la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establecen que la base imponible de dichos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

A su vez, el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria por cualquiera de los medios de comprobación establecidos en el mismo, entre los que figura en su apartado c) de precios medios en el mercado.

Para la determinación de los precios medios en el mercado, la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas se ha basado en el informe anual sobre mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha facilitado por la Dirección General del Catastro, en virtud del convenio de colaboración entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Comunidad Autónoma de Castilla-la Mancha firmado el 18/09/2008, para el intercambio de información de estudios de mercado y para la difusión de la información catastral (publicado mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, de 23/10/2008, BOE núm. 294 de 06/12/2008). Entre los objetivos definidos en la cláusula segunda del citado convenio, consta la realización de estudios de mercado, la elaboración de un mapa de valores del suelo que permita la coordinación de valores y el desarrollo de los procedimientos y aplicaciones necesarias para la obtención de un modelo de valoración.

En este punto, la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas se acoge a la colaboración social en la aplicación de los tributos contemplada en el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que en su apartado 2, establece que “podrá instrumentarse a través de acuerdos de la Administración tributaria con otras Administraciones públicas”, y que conforme al párrafo a) del apartado 3 del mismo artículo, podrá referirse a la “realización de estudios o informes relacionados con la elaboración y aplicación de los medios a que se refieren los párrafos b) y c) del apartado 1 del artículo 57 de esta ley”.

Mediante esta colaboración no solo se consigue un ahorro de medios para la Administración regional, al hacer uso de los resultados del informe anual sobre mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha elaborado por la Dirección General de Catastro a través del Observatorio de Mercado Inmobiliario, sino también dotarse de un medio de comprobación amparado por la objetividad y seguridad jurídica que aporta el carácter independiente, amplia experiencia y regulada actuación en el campo de la valoración propia de este organismo. Además, la regulación de los medios de valoración establecida en la presente orden refuerza la seguridad jurídica de los obligados tributarios en el ámbito de aplicación de los impuestos antes mencionados, por otras vías.

En primer lugar, mediante la aprobación de los precios medios en el mercado, con el fin de disponer de un criterio de valoración objetivo y homogéneo en todo el territorio regional. A este respecto, para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.2 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 por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, la orden que se aprueba detalla la metodología técnica utilizada para el cálculo de los precios medios aprobados.

En segundo lugar, mediante la definición de los medios a utilizar por la Administración para la comprobación de valores, clarificando los casos en los que no procederá la comprobación de los valores declarados por los contribuyentes.

En tercer lugar, mediante la regulación del suministro de información sobre el valor de los inmuebles de naturaleza urbana que vayan a ser objeto de adquisición. En este punto la voluntad de transparencia de la norma que se aprueba

es inequívoca, por cuanto no sólo se aprueban los modelos de solicitud, facilitándose con ello a los ciudadanos el ejercicio de su derecho a obtener información sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, sino que, además, se contempla que los precios medios aprobados podrán consultarse, a través de Internet, en el portal tributario de la página Web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Es de reseñar que los valores obtenidos por el método de precios medios en el mercado, como se explica en la metodología, ofrecen un valor individualizado para cada bien acorde a sus características particulares y ubicación, que constan en la base de datos catastral de bienes urbanos.

Finalmente, la orden posibilita la aplicabilidad de las previsiones contenidas en los artículos 134.1 y 90.2 de la Ley General Tributaria, respecto a la no procedencia de la comprobación de valores cuando el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante, y respecto a los efectos vinculantes de la información sobre el valor de los bienes otorgada por la Administración, cuando el interesado haya proporcionado a ésta datos verdaderos y suficientes. Actuaciones que, además de garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos, persiguen incentivar el adecuado cumplimiento por éstos de sus obligaciones tributarias.

Por todo ello, en virtud de lo dispuesto en los artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; del artículo 158 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y en uso de las competencias reconocidas en el artículo 3 del Decreto 80/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas,

Dispongo:

Artículo 1. Medios de comprobación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se determinará a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, aplicando uno de los siguientes medios de comprobación, en los términos previstos en la presente disposición:

- a) Precios medios en el mercado.
- b) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
- c) Precio, contraprestación pactada o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien realizadas dentro del plazo de un año desde la fecha del devengo.
- d) Dictamen de peritos de la Administración.

Artículo 2. Precios medios en el mercado de bienes urbanos.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 158.2 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, se aprueba la metodología que permite obtener los precios medios en el mercado aplicables a hechos imponible devengados en 2020, que se incorpora al anexo I de esta orden.

Mediante la aprobación de la metodología prevista en el párrafo anterior, la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, a los efectos previstos en el número 2 de este artículo y basándose en el informe anual sobre el mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha que elabora la Dirección General del Catastro, a través del Observatorio de Mercado Inmobiliario, aprueba los importes de los módulos básicos de construcción, los recintos de valoración del suelo y sus respectivos importes, el coeficiente de gastos y beneficios aplicable a cada uno de ellos y el método de cálculo para su determinación.

2. En el ámbito de aplicación de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el valor determinado según lo dispuesto en el número anterior de este artículo podrá ser utilizado, entre otras, para las actuaciones siguientes:

- a) Como medio de comprobación de valor por la Administración tributaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria.

- b) Para determinar la base imponible por los interesados en las autoliquidaciones de los impuestos antes citados, con los efectos previstos en el artículo 134.1 de la citada Ley.
- c) En la información previa sobre el valor de los bienes que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión, solicitada por los obligados tributarios de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley General Tributaria.

3. Los precios de mercado serán de aplicación para los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuyo uso predominante, conforme a su clasificación catastral, sea residencial y conste así en las correspondientes bases de datos. A tal efecto, se considerará que forman parte de un único inmueble aquellos anejos y superficies recogidos, junto a la construcción principal, en la misma referencia catastral considerándose como uso predominante el de dicha construcción.

La aplicación de los precios medios en el mercado estará condicionada a la correcta identificación del bien a valorar con su correspondiente referencia catastral.

4. Los precios medios en el mercado no serán de aplicación en los siguientes casos:

- a) Cuando el valor determinado por dicho medio sea inferior al valor declarado por el interesado o al precio o contraprestación pactada en el acto o negocio jurídico que dé lugar al hecho imponible. En tal caso, se tomará la mayor de dichas cantidades como base imponible, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre y en el artículo 18.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- b) En aquellos bienes en los que el valor declarado o determinado mediante la aplicación de los precios medios exceda de 300.000 euros.
- c) Cuando se trate de suelos sin edificar, parcelas infraedificadas, inmuebles con construcciones en estado ruinoso en su totalidad, o cuyo precio de la construcción resultante de la aplicación de precios medios sea inferior al 20 por ciento de su precio total.
- d) En edificaciones singulares de carácter histórico o artístico.
- e) Cuando el bien que se pretende valorar carezca de referencia catastral.
- f) En el caso de inmuebles que tengan un precio máximo de venta fijado por la Administración, cuando el valor determinado mediante la aplicación de los precios medios en el mercado sea superior al indicado precio máximo, supuesto en el que prevalecerá este último.
- g) Cuando se trate de inmuebles que tengan un precio establecido en subasta judicial, notarial o administrativa.
- h) Cuando el transmitente o el adquirente sea una Administración pública, un organismo autónomo o cualquiera de las entidades integrantes del sector público.

Artículo 3. Estimación por el valor de tasación de las fincas hipotecadas.

La estimación mediante el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas, efectuada en virtud de lo dispuesto en el artículo 57.1.g) de la Ley General Tributaria, se tomará cuando dicho valor de tasación haya sido fijado de conformidad con las normas establecidas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y sus normas de desarrollo.

Artículo 4. Estimación por el precio o contraprestación pactada o por el valor declarado en otras transmisiones del mismo bien.

La estimación por el precio o contraprestación pactada o por el valor declarado en otras transmisiones del mismo bien se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 158.4 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Artículo 5. Suministro de información sobre el valor de los inmuebles de naturaleza urbana que vayan a ser objeto de adquisición.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley General Tributaria y en el artículo 69 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, los interesados podrán solicitar a la Administración tributaria información sobre el valor a efectos fiscales de los inmuebles de naturaleza urbana que vayan a ser objeto de

adquisición o transmisión, exclusivamente a los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dicha petición podrá realizarse mediante el modelo que se incluye como anexos II, conforme a las instrucciones de cumplimentación que se recogen en el mismo. Dicho anexo, así como la obtención automática de los precios medios de mercado regulados en esta orden podrán ser consultados en el Portal Tributario de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en la dirección: <https://portaltributario.jccm.es/>.

Disposición final primera. Habilitación.

Se autoriza a la Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego para dictar cuantas instrucciones sean necesarias para el desarrollo de las materias contenidas en esta orden.

Disposición final segunda. Consultas.

Los precios medios en el mercado resultantes para cada bien podrán ser consultados en el Portal Tributario de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en la dirección <https://portaltributario.jccm.es/>. A su vez, el informe anual de mercado inmobiliario, los recintos de valoración de suelo así como su jerarquía de valores se encuentran a disposición de los interesados en el Portal de la Dirección General del Catastro <http://www.catastro.meh.es/>

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 13 de febrero de 2020

El Consejero de Hacienda y Administraciones Públicas
JUAN ALFONSO RUIZ MOLINA

Anexo I

Metodología de cálculo de los precios medios en el mercado

1. Metodología.

2. Criterios valorativos.

2.1. Valoración del suelo.

2.1.1. Criterios generales de valoración.

2.1.2. Criterios de subparcelación.

2.1.3. Construcción ruinosas.

2.1.4. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

2.2. Valoración de las construcciones.

2.2.1. Definiciones.

2.2.2. Valoración.

2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

2.3. Valoración. Procedimiento general.

2.3.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación.

2.3.2. Determinación del precio medio de mercado.

2.3.3. Parcelas infraedificadas.

3. Listado de importes del Módulo Básico de la Construcción por municipio.

4. Jerarquías de los recintos de valoración.

4.1. Jerarquías de recintos de valoración tipo R con los importes en €/m² construido, coeficiente de Gastos y Beneficios y valores de repercusión aplicables al uso garajes/trasteros/anejos vinculados a las mismas.

4.2. Jerarquías de recintos de valoración tipo U con los importes en €/m² de suelo, coeficiente de Gastos y Beneficios y jerarquía de valores de repercusión supletorios vinculados a las mismas.

1. Metodología

El presente documento recoge la metodología para la determinación de los precios medios de mercado correspondientes a los inmuebles urbanos de uso predominante residencial de los municipios de Castilla-La Mancha.

Esta metodología se basa en la normativa vigente de valoración catastral, Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En este sentido, y de forma análoga al procedimiento recogido en la mencionada normativa, se determina el valor del inmueble atendiendo a sus elementos analíticos (o de coste) fundamentales: suelo, construcción y gastos y beneficios de la promoción, corregidos en su caso por los correspondientes coeficientes de suelo, construcción y conjuntos, que recogen las particularidades del inmueble y que se aplican en función de los criterios definidos en la presente metodología.

El valor del suelo se obtiene por aplicación de los criterios contenidos en el apartado 2.1. *Valoración del suelo* del presente documento y a partir de los recintos de valoración elaborados anualmente por la Dirección General del Catastro, como resultado de los análisis y conclusiones del informe anual sobre el mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha que elabora en virtud de sus competencias. Los recintos de valoración y dicho informe se encuentran publicados en el Portal de la Dirección General del Catastro (www.catastro.minhap.es).

El valor de la construcción se obtiene de acuerdo a los criterios contenidos en el apartado 2.2. *Valoración de las construcciones*, aplicando el Módulo Básico de la Construcción correspondiente al municipio, de acuerdo al listado contenido en el apartado 3.

De acuerdo a los criterios señalados se determinarán asimismo los valores de suelo y construcción de otros usos vinculados al uso predominante residencial correspondientes a locales ubicados en el inmueble objeto de comprobación.

Para la determinación de los precios medios en el mercado de los inmuebles objeto de la comprobación de valores, se utilizan los datos de orden físico que figuran en la base de datos de la Dirección General del Catastro en la fecha de devengo.

2. Criterios de valoración

2.1. Valoración del suelo

Los recintos de valoración del suelo son los diferentes ámbitos geográficos en los que el valor del suelo de naturaleza urbana es similar y representan los ámbitos de aplicación de los valores definidos en ellos.

El valor de suelo de cada recinto de valoración se evalúa teniendo en cuenta las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos y de la dinámica del mercado inmobiliario, obteniéndose los valores de repercusión y/o unitarios de cada zona.

Los recintos de valoración pueden ser de dos tipos, R o U. Los recintos tipo R, representan valores de repercusión de suelo en €/m² construido y los de tipo U, representan valores unitarios de suelo en €/m² de suelo.

Los criterios para establecer el tipo de recinto, R o U, son los que están definidos en la metodología del informe anual sobre el mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha, publicado en el Portal Web de la Dirección General del Catastro. La ubicación del inmueble en un recinto de tipo R o U determinará la valoración del suelo por repercusión o por unitario, sin perjuicio de la utilización de los valores de repercusión supletorios en recintos tipo U para los casos que correspondan de acuerdo a lo establecido en el punto 2 del apartado 2.1.1.

Cada recinto (tipo R o tipo U) va seguido de un código numérico que se corresponde con los importes de las jerarquías contenidas en el apartado 4 del presente documento.

En los mapas de valor publicados por la Dirección General del Catastro, se definen para cada ejercicio los recintos de valoración, que representan la materialización espacial de los valores de suelo, para el uso predominante residencial, establecidos como resultado de los análisis y conclusiones del informe anual sobre el mercado inmobiliario elaborado por la Dirección General del Catastro.

2.1.1 Criterios generales de valoración

1. Recintos tipo R (valor de repercusión)

El suelo correspondiente a un inmueble ubicado en un recinto de valoración tipo R, se valorará por aplicación del valor de repercusión (€/m² construido) establecido para el uso correspondiente de acuerdo a los criterios que se indican a continuación, a la superficie realmente construida de cada uso, según se define en el punto 2 del apartado 2.2.1. *Definiciones*, medida sobre la parcela catastrada en metros cuadrados.

Uso residencial:

Se aplicará su valor de repercusión, de la jerarquía contenida en el apartado 4.1, que corresponda al recinto de valoración en que se localice el inmueble.

Garajes/Trasteros/Anejos en inmuebles de uso predominante residencial

Se aplicará el valor de repercusión establecido para estos usos, de la jerarquía contenida en el apartado 4.1, que corresponda al recinto de valoración en que se localice el inmueble.

A efectos de la utilización de dicho valor de repercusión del suelo, se entenderán como “anejos” aquellos elementos de pequeña entidad complementarios al uso residencial, tales como almacenes o cobertizos.

Locales de uso industrial en inmuebles con uso predominante residencial

Se aplicará el porcentaje del 50% sobre el valor de repercusión de uso residencial, que corresponda al recinto de valoración sobre el que se ubique el inmueble, excepto los locales tipificados como 0211 y 0212 con destino almacén o aparcamiento que se valorarán por el valor de repercusión de Garajes/Trasteros/Anejos.

Locales de otros usos en inmuebles con uso predominante residencial

Para el resto de los usos, se aplicará el valor de repercusión de uso residencial.

Los locales bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido para el uso correspondiente de acuerdo a los anteriores criterios.

No se considerará a efectos de aplicación del valor de repercusión, la superficie construida correspondiente a construcciones tipificadas como obras de urbanización interior, jardinería y deportes descubiertos de acuerdo a los criterios contenidos en el apartado 2.2.2. *Valoración* y 2.2.3. *Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones*.

2. Recintos tipo U (valor unitario)

El suelo correspondiente a un inmueble ubicado en un recinto de valoración tipo U se valorará, por aplicación del valor unitario que corresponda de la jerarquía contenida en el apartado 4.2, a los metros cuadrados de suelo.

No obstante, el suelo correspondiente a los inmuebles ubicados en edificios con tipología de vivienda colectiva en varias alturas, que se encuentren situados en un recinto de valor unitario, se podrá valorar con carácter supletorio con el importe del valor de repercusión asociado a la jerarquía del recinto de valoración tipo U contenida en el apartado 4.2.

En el caso de que un inmueble se encuentre ubicado en dos recintos de valoración diferentes, se valorará por el recinto en el que el inmueble ocupe mayor superficie.

2.1.2 Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán cuando, estando ubicadas en un recinto de valoración por unitario, les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) “Fondo excesivo” o E) “Superficie distinta a la mínima”. Los criterios de subparcelación a estos efectos, se exponen en el apartado 2.1.4. *Coefficientes correctores del suelo. Campo de aplicación*.

2.1.3 Construcción ruinosas.

A efectos del art. 2.4 c) de la presente Orden, se calificará como ruinosas una construcción cuando tenga la totalidad de sus dependencias en estado ruinoso. Se considera que una construcción se encuentra en este estado cuando es manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina.

2.1.4 Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

Suelo valorado por repercusión.- Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrá aplicar el coeficiente B de los definidos en el apartado siguiente.

Suelo valorado por unitario.- Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se podrán aplicar los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie (S) distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$	0,80 (aplicable a toda la superficie)
$1 \leq S/SM \leq 2$	1,00
$2 < S/SM$	0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

2.2. Valoración de las construcciones

2.2.1. Definiciones

1. Tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2. Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

No se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores correspondientes.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.3. y que se encuentra contenido en la normativa de valoración catastral (*Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio mencionado*), en función de su uso, clase, modalidad y categoría, sin perjuicio de la conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores (*Orden de 13 de junio de 1983 por la que se dictan normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana, Orden de 6 de abril de 1988 por la que se modifica parcialmente la de 13 de junio de 1983 que dictó normas sobre cuadro-marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana y Orden de 28 de diciembre de 1989 por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*), de acuerdo al cuadro que se adjunta:

Destino local	Cuadro marco de valores anteriores (1983-1988-1989)			Cuadro marco de valores 1993	
	TIPOLOGÍA			Tipología	Descripción
	1983	1988	1989		
Porches, garaje/trastero/anejo	10.3.3	10.3.3	0.1.1.3	0.1.1.3	Garaje, Trasteros y Locales en Estructura
Porches, garaje/trastero/anejo	10.3.4.	10.3.4	0.1.2.3	0.1.2.3	Garaje y porches en planta baja
Vivienda	0.1.3.2	0.1.3.2	0.1.3.1	0.1.3.1	Vivienda rural uso exclusivo de vivienda
Garaje/trastero/anejo	0.1.3.1	0.1.3.1	-	0.1.3.2	Anexos vivienda rural
Garaje/trastero/anejo	0.2.1.1-0.2.1.2	0.2.1.1-0.2.1.2	0.2.1.3	0.2.1.3	Almacenamiento
Jardinería	10.3.7	10.3.7	10.3.5	10.3.5	Jardinería

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) recogido en el apartado 3 de este documento, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado, considerando la conversión de tipologías de acuerdo a lo señalado en el punto anterior, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

Uso	Tipologías constructivas		Categoría								
	Clase	Modalidad	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6 Espectáculos	6.1 Varios	6.1.1 Cubiertos	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 Descubiertos	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 Bares musicales, salas de fiestas, discotecas	6.2.1 En edificio exclusivo	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 Unido a otros usos	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
7 Ocio y hostelería	6.3 Cines y teatros	6.3.1 Cines	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 Teatros	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7.1 Con residencia	7.1.1 Hoteles, hostales, moteles	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 Apartahoteles, bungalows	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
8 Salud y beneficencia	7.2 Sin residencia	7.2.1 Restaurantes	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 Bares y cafeterías	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 Exposiciones y reuniones	7.3.1 Casinos y clubs sociales	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 Exposiciones y congresos	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
9 Culturales y religiosos	8.1 Sanitarios con camas	8.1.1 Sanatorios y clínicas	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 Hospitales	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 Sanitarios varios	8.2.1 Ambulatorios y consultorios	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 Bañeros, casas de baños	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
10 Edificios singulares	8.3 Beneficios y asistencia	8.3.1 Con residencia (asilos, residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
	9.1 Culturales con residencia	9.1.1 Internados	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 Colegios mayores	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
10.1 Histórico-artístico	9.2 Culturales sin residencia	9.2.1 Facultades, colegios, escuelas	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 Bibliotecas y museos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 Religiosos	9.3.1 Conventos y centros parroquiales	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 Iglesias y capillas	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10.2 De carácter oficial	10.1.1 Monumentales	10.1.1.1 Monumentales	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 Ambientales o típicos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2.1 Administrativos	10.2.1.1 Administrativos	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 Representativos	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
10.3 De carácter especial	10.3.1 Penitenciarios, militares y varios	10.3.1.1 Penitenciarios, militares y varios	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 Obras urbanización interior	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
	10.3.3 Campings	10.3.3.1 Campings	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 Campos de golf	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
	10.3.5 Jardinería	10.3.5.1 Jardinería	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 Silos y depósitos para sólidos (m3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
	10.3.7 Depósitos Líquidos (m3)	10.3.7.1 Depósitos Líquidos (m3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 Depósitos gases (m3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

1. El Módulo básico de construcción (MBC) se corresponde en el Cuadro con la construcción de uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada de tipología 1.1.2.4.
2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
3. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el coeficiente que corresponda a su tipología constructiva.

2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c. 100} \right]^t \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t - 35}{350} \quad \text{en la que:}$$

"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20

Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00

Categorías 7, 8 y 9: 0,80

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t Años completos	H		
	Uso 1º		
	Categorías		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90
10 - 14	0,87	0,85	0,82
15 - 19	0,82	0,79	0,74
20 - 24	0,77	0,73	0,67
25 - 29	0,72	0,68	0,61
30 - 34	0,68	0,63	0,56
35 - 39	0,64	0,59	0,51
40 - 44	0,61	0,55	0,47
45 - 49	0,58	0,52	0,43
50 - 54	0,55	0,49	0,40
55 - 59	0,52	0,46	0,37
60 - 64	0,49	0,43	0,34
65 - 69	0,47	0,41	0,32
70 - 74	0,45	0,39	0,30
75 - 79	0,43	0,37	0,28
80 - 84	0,41	0,35	0,26
85 - 89	0,40	0,33	0,25
90 más	0,39	0,32	0,24

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral hasta el 1 de enero del año en el que se produce el devengo del hecho imponible.

Consideración de las reformas

A los efectos de aplicación de este coeficiente de antigüedad, se considerará que existe reforma cuando haya habido actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral, ni de conservación o mantenimiento. En este sentido, se consideran obras de conservación o mantenimiento las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas. Y se considera reconstrucción o rehabilitación integral, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

Además, estas reformas se tendrán en cuenta cuando afecten a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20 % del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción. La estimación del coste se podrá realizar por asimilación al catálogo de tipologías constructivas, y a la vista de las pruebas documentales aportadas en su caso.

Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en el caso anterior.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provocan una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción.

Las cuantías de los coeficientes a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente:

t	H																	
	Uso 1º						Uso 2º						Uso 3º					
	Categorías						Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
Años Completos	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44	0,26

En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido en el punto anterior.

La asignación del estado de vida se efectuará para cada una de las construcciones existentes en un bien inmueble, cuando por contraste entre la realidad y la descripción catastral de las mismas, se evidencie una falta de concordancia provocada por la realización de reformas según lo descrito en este punto.

Dicha asignación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto, se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que, se aprecie la realización de reformas, de acuerdo a lo establecido en este punto y se aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla anterior.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones en las que se estime que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones en que se estime que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Coeficiente I) Estado de conservación

Según su estado de conservación, el valor de las construcciones se corregirá de acuerdo con los siguientes coeficientes:

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

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

Deficiente (M o D) (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

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

2.3. Valoración. Procedimiento general

2.3.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80. (Considerando inadecuación cuando la construcción existente debido a sus características de diseño, uso e instalaciones estén impidiendo o dificultando la obtención de un rendimiento considerado normal o tipo en su zona).

Coefficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

2.3.2. Determinación del precio medio de mercado.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor medio de mercado y que sirve de base para la valoración es la siguiente:

$$P_m = [V_s + V_c] \times GB$$

en la que:

P_m = Precio medio de mercado del producto inmobiliario, en euros.

V_s = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en el apartado 2.1. *Valoración del suelo* del presente documento.

V_c = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en el apartado 2.2. *Valoración de las construcciones* del presente documento.

El sumatorio del valor del suelo y de la construcción podrá estar afectado, en su caso, por los coeficientes correctores conjuntos aplicados de acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 2.3.1. *Coefficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación*.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

Los valores que adopta la componente de gastos y beneficios dependen de la jerarquía asignada al recinto de valoración en el que se ubique el bien y se encuentran contenidos en el apartado 4 de este documento.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas descubiertas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

2.3.3. Parcelas infraedificadas.

A efectos del art. 2.4 c) de la presente Orden, para considerar infraedificada una parcela deberá valorarse el suelo de la misma por repercusión de acuerdo a los criterios expuestos en el presente documento, y cumplirse además que:

- La base de datos del catastro tenga calificada la finca como infraedificada, o
- En el caso de que la base de datos catastral no tenga determinada para el municipio la infraedificabilidad de las parcelas construidas, se considerará infraedificada cuando el valor de la construcción resultante de la aplicación de precios medios sea inferior al 20 por ciento de su precio total.

3. Listado de importes del Módulo Básico de la Construcción por municipio.

Municipio	Importe MBC (euros)
Provincia de Albacete	
Abengibre	550
Alatoz	550
Albacete	650
Albatana	550
Alborea	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Alcadozo	550
Alcalá del Júcar	550
Alcaraz	600
Almansa	650
Alpera	550
Ayna	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Balazote	550
Balsa de ves	500
Barrax	550
Bienservida	550
Bogarra	550
Bonete	550
Carcelén	550
Casas de Juan Núñez	550
Casas de Lázaro	500
Casas de Ves	550
Casas Ibáñez	600
Caudete	600
Cenizate	550
Chinchilla de Monte-Aragón	600
Corral-Rubio	500
Cotillas	500
El Balletero	500
El Bonillo	550
Elche de la Sierra	600
Ferez	500
Fuensanta	550
Fuente-Álamo	550
Fuentealbilla	550
Golosalvo	500
Hellín	600
Higueruela	550
Hoya-Gonzalo	550
Jorquera	550
La Gineta	550
La Herrera	500
La Recueja	550
La Roda	600
Letur	550
Lezuza	550
Lietor	550
Madrigueras	600
Mahora	550
Masegoso	500
Minaya	550
Molinicos	550
Montalvos	500
Montealegre del Castillo	550
Motilleja	550
Munera	550
Navas de Jorquera	550
Nerpio	550
Ontur	550
Ossa de Montiel	550
Paterna del Madera	550
Peñas de San Pedro	550
Peñascosa	500
Pétrola	500
Povedilla	500

Municipio	Importe MBC (euros)
Pozo Cañada	600
Pozohondo	550
Pozo-Lorente	550
Pozuelo	550
Riobar	550
Robledo	550
Salobre	500
San Pedro	550
Socovos	550
Tarazona de la Mancha	600
Tobarra	600
Valdeganga	550
Vianos	500
Villa de Ves	500
Villalgordo del Júcar	550
Villamalea	600
Villapalacios	550
Villarrobledo	600
Villatoya	550
Villavaliante	550
Villaverde de Guadalimar	500
Viveros	500
Yeste	600
Provincia de Ciudad Real	
Abenojar	550
Agudo	550
Alamillo	550
Albaladejo	550
Alcazar de San Juan	650
Alcoba	550
Alcolea de Calatrava	550
Alcubillas	550
Aldea del Rey	550
Alhambra	550
Almadén	600
Almadenejos	550
Almagro	600
Almedina	550
Almodovar del Campo	600
Almuradiel	500
Anchuras	500
Arenales de San Gregorio	550
Arenas de San Juan	550
Argamasilla de Alba	600
Argamasilla de Calatrava	600
Arroba de los Montes	550
Ballesteros de Calatrava	550
Bolaños de Calatrava	600
Brazatortas	550
Cabezarados	500
Cabezarrubias del Puerto	550
Calzada de Calatrava	600
Campo de Criptana	600

Municipio	Importe MBC (euros)
Buenache de Alarcón	500
Buenache de la Sierra	500
Buendía	550
Campillo de Altobuey	550
Campillos-Paravientos	500
Campillos-Sierra	500
Campos del Paraiso	550
Canalejas del Arroyo	550
Cañada del Hoyo	500
Cañadajuncosa	500
Cañamares	550
Cañaveras	550
Cañaveruelas	550
Cañete	550
Cañizares	550
Carboneras del Guadazaón	550
Cardenete	550
Carrascosa	500
Carrascosa de Haro	550
Casas de Benítez	550
Casas de Fernando Alonso	550
Casas de Garcimolina	500
Casas de Guijarro	500
Gasas de Haro	550
Casas de los Pinos	550
Casasimarro	550
Castejón	550
Castillejo de Iniesta	500
Castillejo-Sierra	500
Castillo de Garcimuñoz	500
Castillo-Albaráñez	500
Cervera del Llano	500
Chillarón de Cuenca	550
Chumillas	500
Cuenca	650
Cueva del Hierro	500
El Acebrón	550
El Cañavate	500
El Herrumblar	550
El Hito	550
El Pedernoso	550
El Peral	550
El Picazo	550
El Pozuelo	500
El Provencio	550
El Valle de Altomira	550
Enguidanos	550
Fresneda de Altarejos	500
Fresneda de la Sierra	500
Fuente de Pedro Naharro	550
Fuentelespino de Haro	500
Fuentelespino de Moya	500
Fuentenava de Jábaga	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Fuentes	550
Fuertescusa	500
Gabaldón	500
Garaballa	500
Gascueña	550
Graja de Campalbo	500
Graja de Iniesta	550
Henarejos	500
Honrubia	600
Hontanaya	500
Hontecillas	500
Horcajo de Santiago	550
Huélamo	500
Huelves	500
Huerquina	500
Huerta de la Obispalía	500
Huerta del Marquesado	500
Huete	550
Iniesta	550
La Alberca de Záncara	550
La Almarcha	550
La Cierva	500
La Frontera	500
La Hinojosa	500
La Parra de las Vegas	500
La Peraleja	500
La Pesquera	500
Laguna del Marquesado	500
Lagunaseca	500
Landete	600
Las Majadas	550
Las Mesas	550
Las Pedroñeras	600
Las Valeras	550
Ledaña	550
Leganiel	550
Los Hinojosos	550
Los Valdecolmenas	550
Mariana	550
Masegosa	500
Minglanilla	550
Mira	550
Monreal del Llano	500
Montalbanejo	550
Montalbo	550
Monteagudo de las Salinas	500
Mota de Altarejos	500
Mota del Cuervo	600
Motilla del Palancar	600
Moya	500
Narboneta	500
Olivares de Jucar	550
Olmeda de la Cuesta	500

Municipio	Importe MBC (euros)
Olmeda del Rey	500
Olmedilla de Alarcón	500
Olmedilla de Eliz	500
Osa de la Vega	550
Pajarón	500
Pajaroncillo	500
Palomares del Campo	550
Palomera	550
Paracuellos	500
Paredes	500
Pinarejo	500
Pineda de Ciguela	500
Piqueras del Castillo	500
Portalrubio de Guadamejud	500
Portilla	550
Poyatos	500
Pozoamargo	500
Pozorrubielos de la Mancha	500
Pozorrubio de Santiago	550
Priego	550
Puebla de Almenara	500
Puebla del Salvador	500
Quintanar del Rey	600
Rada de Haro	500
Reillo	550
Rozalén del Monte	500
Saceda-Trasierra	500
Saelices	550
Salinas del Manzano	500
Salmeroncillos	500
Salvacañete	500
San Clemente	600
San Lorenzo de la Parrilla	550
San Martín de Boniches	500
San Pedro Palmiches	500
Santa Cruz de Moya	500
Santa María de los Llanos	550
Santa María del Campo Rus	550
Santa María del Val	500
Sisante	550
Solera de Gabaldón	500
Sotorribas	550
Talayuelas	550
Tarancón	600
Tebar	550
Tejadillos	500
Tinajas	550
Torralba	500
Torrejoncillo del Rey	500
Torrubia del Campo	500
Torrubia del Castillo	500
Tragacete	500
Tresjuncos	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Tribaldos	500
Uclés	550
Uña	500
Valdemeca	500
Valdemorillo de la Sierra	500
Valdemoro-Sierra	500
Valdeolivas	550
Valdetortola	500
Valhermoso de la fuente	500
Valsalobre	500
Valverde de jucar	550
Valverdejo	500
Vara de Rey	550
Vega del Codorno	500
Vellisca	500
Villaconejos de Trabaque	500
Villaescusa de Haro	550
Villagarcía del Llano	550
Villalba de la Sierra	550
Villalba del Rey	500
Villalgordo del Marquesado	500
Villalpardo	550
Villamayor de Santiago	550
Villanueva de Guadamejud	500
Villanueva de la Jara	550
Villar de Cañas	500
Villar de Domingo García	500
Villar de la Encina	500
Villar de Olalla	550
Villar del Humo	500
Villar del Infantado	500
Villar y Velasco	500
Villarejo de Fuentes	550
Villarejo de la Peñuela	500
Villarejo-Periesteban	550
Villares del Saz	550
Villarrubio	550
Villarta	550
Villas de la Ventosa	550
Villaverde y Pasaconsol	500
Villora	500
Vindel	500
Yemeda	500
Zafra de Zancara	500
Zafrilla	500
Zarza de Tajo	500
Zarzuela	550
Provincia de Guadalajara	
Abanades	500
Ablanque	500
Adobes	500
Alaminos	550
Alarilla	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Guadalajara	650
Henche	500
Heras de Ayuso	500
Herrería	500
Hiendelaencina	550
Hijos	500
Hita	550
Hombrados	500
Hontoba	550
Horche	600
Huermeces del Cerro	500
Huertahernando	500
Hueva	550
Humanes de Mohernando	600
Illana	500
Iniestola	500
Inviernas Las	500
Irueste	500
Jadraque	550
Jirueque	500
La Bodega	500
La Hortezueta de Océn	500
La Huerce	500
La Mierla	500
La Miñosa	500
La Olmeda de Jadraque	500
La Toba	500
La Yunta	500
Ledanca	550
Loranca de Tajuña	550
Lupiana	550
Luzaga	500
Luzón	500
Majaelrayo	550
Málaga del Fresno	550
Malaguilla	550
Mandayona	550
Mantiel	500
Maranchón	550
Marchamalo	600
Masegoso de Tajuña	500
Matarrubia	500
Matillas	550
Mazarete	500
Mazuecos	550
Medranda	500
Megina	500
Membrillera	500
Miedes de atienza	500
Millana	500
Milmarcos	500
Mirabueno	500
Miralrío	500

Municipio	Importe MBC (euros)
Mochales	550
Mohernando	550
Molina de Aragón	600
Monasterio	500
Mondejar	600
Montarrón	500
Moratilla de los Meleros	500
Morenilla	500
Mudux	500
Navas de Jadraque	500
Negredo	500
Ocentejo	500
Olmeda de Cobeta	500
Orea	500
Palmaces de Jadraque	500
Pardos	500
Paredes de Sigüenza	500
Pareja	600
Pastrana	600
Peñalén	500
Peñalver	550
Peralejos de las Truchas	550
Peralveche	500
Pinilla de Jadraque	500
Pinilla de Molina	500
Pioz	600
Piqueras	500
Poveda de la Sierra	500
Pozo de Almoquera	500
Pozo de Guadalajara	600
Pradana de Atienza	500
Prados Redondos	500
Puebla de Beleña	550
Puebla de Valles	500
Quer	600
Rebollosa de Jadraque	500
Reñera	500
Retiendas	500
Riba de Saelices	500
Rillo de Gallo	500
Riofrío del Llano	500
Robledillo de Mohernando	500
Robledo de Corpes	500
Romanillos de Atienza	500
Romanones	550
Rueda de la Sierra	500
Sacecorbo	500
Sacedón	550
Saelices de la Sal	500
Salmerón	500
San Andrés del Congosto	500
San Andrés del Rey	500
Santiuste	500

Municipio	Importe MBC (euros)
Sauca	500
Sayatón	500
Selas	500
Semillas	500
Setiles	500
Sienes	500
Sigüenza	600
Solanillos del Extremo	500
Somolinos	500
Sotodosos	500
Tamajón	550
Taragudo	500
Taravilla	500
Tartanedo	500
Tendilla	550
Terzaga	500
Tierzo	500
Tordellego	500
Tordelrabanó	500
Tordesilos	500
Torija	600
Torre del Burgo	500
Torre Cuadrada de Molina	500
Torre Cuadrada	500
Torrejón del Rey	600
Torre Mocho de Jadraque	500
Torre Mocho del Campo	500
Torre Mocho del Pinar	500
Torre Mocho	500
Torrubia	500
Tortola de Henares	550
Tortuera	500
Tortuero	500
Traid	500
Trijueque	550
Trillo	600
Uceda	600
Ujados	500
Utande	550
Valdarachas	500
Valdearenas	500
Valdeavellano	550
Valdeaveruelo	600
Valdeconcha	500
Valdegrudas	500
Valdelcubo	500
Valdenuño Fernández	550
Valdepeñas de la Sierra	550
Valderrebollo	500
Valdesotos	500
Valfermoso de Tajuña	500
Valhermoso	500
Valtablado del Río	500

Municipio	Importe MBC (euros)
Valverde de los Arroyos	500
Viana de Jadraque	500
Villanueva de Alcorón	500
Villanueva de Argecilla	500
Villanueva de la Torre	600
Villares de Jadraque	500
Villaseca de Henares	500
Villaseca de Uceda	500
Villel de Mesa	500
Viñuelas	500
Yebes	600
Yebra	550
Yélamos de Abajo	500
Yélamos de Arriba	500
Yunquera de Henares	600
Zaorejas	500
Zarzuela de Jadraque	500
Zorita de los Canes	500
Provincia de Toledo	
Ajofrín	600
Alameda de la Sagra	600
Albarreal de Tajo	550
Alcabón	550
Alcañizo	550
Alcaudete de la Jara	550
Alcolea de Tajo	550
Aldean Cabo	500
Aldeanueva de Barbarroja	550
Aldeanueva de San Bartolomé	550
Almendral de la Cañada	550
Almonacid de Toledo	550
Almorox	600
Añover de Tajo	600
Arcicollar	550
Argés	600
Azután	500
Barcience	550
Bargas	600
Belvis de la Jara	600
Borox	600
Buenaventura	550
Burguillos de Toledo	600
Burujón	550
Cabañas de la Sagra	600
Cabañas de Yepes	550
Cabezamesada	550
Calera y Chozas	600
Caleruela	500
Camarena	600
Camarenilla	550
Camuñas	550
Cardiel de los montes	550
Carmena	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Carranque	600
Carriches	550
Casarrubios del Monte	600
Casasbuenas	550
Castillo de Bayuela	550
Cazalegas	600
Cebolla	600
Cedillo del Condado	600
Cervera de los Montes	500
Chozas de Canales	600
Chueca	550
Ciruelos	550
Cobeja	600
Cobisa	600
Consuegra	600
Corral de Almaguer	600
Cuerva	550
Domingo Pérez	550
Dosbarrios	600
El Campillo de la Jara	550
El Carpio de Tajo	600
El Casar de Escalona	550
El Puente del Arzobispo	550
El Real de San Vicente	550
El Romeral	550
El Toboso	550
El Viso de San Juan	600
Erustes	500
Escalona	600
Escalonilla	550
Espinoso del Rey	550
Esquivias	600
Fuensalida	600
Gálvez	600
Garciotum	500
Gerindote	600
Guadamur	600
Herreruela de Oropesa	550
Hinojosa de San Vicente	550
Hontanar	500
Hormigos	550
Huecas	550
Huerta de Valdecarábanos	600
Illán de Vacas	500
Illescas	650
La Calzada de Oropesa	550
La Estrella	550
La Guardia	600
La Iglesuela	550
La Mata	550
La Nava de Ricomalillo	550
La Puebla de Almoradiel	600
La Puebla de Montalbán	600

Municipio	Importe MBC (euros)
La Pueblanueva	550
La Torre de Esteban Hambrán	600
La Villa de Don Fadrique	600
Lagartera	550
Las Herencias	550
Las Ventas con Peña Aguilera	550
Las Ventas de Retamosa	600
Las Ventas de San Julián	500
Layos	550
Lillo	600
Lominchar	600
Los Cerralbos	500
Los Navalmorales	550
Los Navalucillos	600
Los Yébenes	600
Lucillos	500
Madridejos	600
Magán	600
Malpica de tajo	600
Manzanaque	550
Maqueda	550
Marjaliza	500
Marrupe	500
Mascaraque	550
Mazarambroz	550
Mejorada	550
Menasalbas	600
Méntrida	600
Mesegar de Tajo	500
Miguel Esteban	600
Mocejón	600
Mohedas de la Jara	550
Montearagón	550
Montesclaros	500
Mora	600
Nambroca	600
Navahermosa	600
Navalcán	600
Navalmorelejo	500
Navamorcuende	550
Noblejas	600
Noez	550
Nombela	550
Novés	600
Numancia de la Sagra	600
Nuño Gómez	500
Ocaña	650
Olias del Rey	600
Ontigola	600
Orgaz	600
Oropesa	600
Otero	550
Palomeque	550

Municipio	Importe MBC (euros)
Pantoja	600
Paredes de Escalona	550
Parrillas	550
Pelahustán	600
Pepino	600
Polán	600
Portillo de Toledo	550
Puerto de San Vicente	550
Pulgar	600
Quero	550
Quintanar de la Orden	600
Quismondo	600
Recas	600
Retamoso	500
Rielves	550
Robledo del Mazo	550
San Bartolomé de las Abiertas	550
San Martín de Montalbán	550
San Martín de Pusa	550
San Pablo de los Montes	600
San Román de los Montes	600
Santa Ana de Pusa	550
Santa Cruz de la Zarza	600
Santa Cruz del Retamar	600
Santa Olalla	600
Santo Domingo-Caudilla	550
Sartajada	500
Segurilla	600
Seseña	650
Sevilleja de la Jara	550
Sonseca	600
Sotillo de las Palomas	550
Talavera de la Reina	650

Municipio	Importe MBC (euros)
Tembleque	600
Toledo	650
Torralba de Oropesa	500
Torrecilla de la Jara	550
Torricono	550
Torrijos	600
Totanés	550
Turleque	550
Ugena	600
Urda	550
Valdeverdeja	550
Valmojado	600
Velada	550
Villacañas	600
Villafranca de los Caballeros	600
Villaluenga de la Sagra	600
Villamiel de Toledo	550
Villaminaya	550
Villamuelas	550
Villanueva de Alcardete	550
Villanueva de Bogas	550
Villarejo de Montalbán	500
Villarrubia de Santiago	600
Villaseca de la Sagra	600
Villasequilla	600
Villatobas	600
Yeles	600
Yepes	600
Yuncler	600
Yuncillos	550
Yuncos	600

4. Jerarquías de los recintos de valoración.

4.1 Jerarquías de recintos de valoración tipo R con los importes en €/m² construido, coeficiente de Gastos y Beneficios y valores de repercusión aplicables al uso garajes/trasteros/anejos vinculados a las mismas.

Valor de Repercusión de Recintos de Valoración (€/m ² construido)			
Jerarquía de valor	Uso Residencial	Uso garaje, trasteros, anejos	G+B
R1	4.618	1.016	1,50
R2	4.206	967	1,50
R3	3.830	919	1,50
R4	3.488	907	1,45
R5	3.178	858	1,45
R6	2.898	811	1,45
R7	2.646	767	1,45
R8	2.420	726	1,40

Jerarquía de valor	Uso Residencial	Uso garaje, trasteros, anejos	G+B
R9	2.219	666	1,40
R10	2.039	612	1,40
R11	1.879	564	1,40
R12	1.737	538	1,40
R13	1.611	499	1,40
R14	1.499	465	1,40
R15	1.399	434	1,40
R16	1.309	406	1,40
R17	1.227	393	1,40
R18	1.152	369	1,40
R19	1.083	357	1,40
R20	1.019	346	1,40
R21	959	326	1,40
R22	903	316	1,40
R23	851	306	1,40
R24	803	297	1,40
R25	758	288	1,40
R26	716	279	1,35
R27	676	270	1,35
R28	638	255	1,35
R29	602	235	1,35
R30	567	215	1,35
R31	533	197	1,35
R32	500	175	1,35
R33	468	154	1,35
R34	437	135	1,35
R35	406	114	1,35
R36	376	98	1,35
R37	346	83	1,30
R38	318	70	1,30
R39	290	58	1,30
R40	264	50	1,30
R41	238	43	1,30
R42	213	36	1,30
R43	190	30	1,25
R44	168	25	1,25
R45	148	21	1,25
R46	130	17	1,25
R47	113	14	1,20
R48	101	11	1,20
R49	89	9	1,20
R50	79	6	1,20
R51	70	4	1,20
R52	65	3	1,15
R53	60	2	1,15
R54	55	2	1,15
R55	50	2	1,15
R56	45	2	1,10
R57	40	2	1,10
R58	35	1	1,10
R59	30	1	1,10
R60	25	1	1,10

4.2 Jerarquías de recintos de valoración tipo U con los importes en €/m2 de suelo, coeficiente de Gastos y Beneficios y jerarquía de valores de repercusión supletorios vinculados a las mismas.

Valor Unitario de Recintos de Valoración (€/m2 suelo) y Jerarquía del Valor de Repercusión Supletorio									
Jerarquía de valor	Importe	G+B	Jerarquía de Valor de Repercusión Supletorio						
			MBR1	MBR2	MBR3	MBR4	MBR5	MBR6	MBR7
U1	1.908	1,40	R13	R13	R13	R20	R33	R43	R54
U2	1.752	1,40	R14	R14	R14	R20	R33	R43	R54
U3	1.614	1,40	R15	R15	R15	R20	R33	R43	R54
U4	1.494	1,40	R16	R16	R16	R20	R33	R43	R54
U5	1.390	1,40	R17	R17	R17	R20	R33	R43	R54
U6	1.300	1,40	R18	R18	R18	R20	R33	R43	R54
U7	1.220	1,40	R19	R19	R19	R20	R33	R43	R54
U8	1.148	1,40	R20	R20	R20	R20	R33	R43	R54
U9	1.082	1,35	R23	R23	R23	R23	R33	R43	R54
U10	1.020	1,35	R24	R24	R24	R24	R33	R43	R54
U11	960	1,35	R25	R25	R25	R25	R33	R43	R54
U12	903	1,35	R26	R26	R26	R26	R33	R43	R54
U13	849	1,35	R26	R26	R26	R26	R33	R43	R54
U14	797	1,35	R26	R26	R26	R26	R33	R43	R54
U15	748	1,30	R29	R29	R29	R29	R33	R43	R54
U16	702	1,30	R30	R30	R30	R30	R33	R43	R54
U17	659	1,30	R31	R31	R31	R31	R33	R43	R54
U18	619	1,30	R32	R32	R32	R32	R33	R43	R54
U19	581	1,30	R33	R33	R33	R33	R33	R43	R54
U20	545	1,30	R34	R34	R34	R34	R34	R43	R54
U21	511	1,30	R35	R35	R35	R35	R35	R43	R54
U22	479	1,30	R36	R36	R36	R36	R36	R43	R54
U23	449	1,30	R36	R36	R36	R36	R36	R43	R54
U24	420	1,30	R37	R37	R37	R37	R37	R43	R54
U25	392	1,30	R37	R37	R37	R37	R37	R43	R54
U26	365	1,30	R37	R37	R37	R37	R37	R43	R54
U27	339	1,25	R40	R40	R40	R40	R40	R43	R54
U28	314	1,25	R41	R41	R41	R41	R41	R43	R54
U29	290	1,25	R42	R42	R42	R42	R42	R43	R54
U30	267	1,25	R43	R43	R43	R43	R43	R43	R54
U31	245	1,25	R43	R43	R43	R43	R43	R43	R54
U32	224	1,25	R43	R43	R43	R43	R43	R43	R54
U33	204	1,25	R44	R44	R44	R44	R44	R44	R54
U34	185	1,25	R44	R44	R44	R44	R44	R44	R54
U35	167	1,25	R45	R45	R45	R45	R45	R45	R54
U36	150	1,25	R46	R46	R46	R46	R46	R46	R54
U37	134	1,25	R47	R47	R47	R47	R47	R47	R54
U38	119	1,20	R48	R48	R48	R48	R48	R48	R54
U39	105	1,20	R49	R49	R49	R49	R49	R49	R54
U40	92	1,20	R50	R50	R50	R50	R50	R50	R54
U41	80	1,20	R51	R51	R51	R51	R51	R51	R54
U42	69	1,20	R52	R52	R52	R52	R52	R52	R54
U43	59	1,15	R54	R54	R54	R54	R54	R54	R54
U44	50	1,15	R54	R55	R56	R56	R56	R56	R56

Jerarquía de valor	Importe	G+B	Jerarquía de Valor de Repercusión Supletorio						
			MBR1	MBR2	MBR3	MBR4	MBR5	MBR6	MBR7
U45	42	1,15	R54	R55	R56	R56	R57	R58	R58
U46	35	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R59	R59
U47	29	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U48	24	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U49	19	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U50	15	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U51	12	1,10	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U52	10	1,05	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U53	8	1,05	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U54	7	1,05	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U55	6	1,05	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U56	5	1,00	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U57	4	1,00	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U58	3	1,00	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U59	2	1,00	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60
U60	1	1,00	R54	R55	R57	R57	R59	R60	R60

Anexo II.



SOLICITUD DE INFORMACION SOBRE EL VALOR A EFECTOS FISCALES DE BIENES URBANOS MODELO 401 Nº de procedimiento: 170018 Código SIACI: SK87	Espacio reservado para registro de entrada
--	--

Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas
Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego

INTERESADO (A)							
N.I.F.:		Razón Social o Apellidos y Nombre					
Tipo de vía: (siglas)	Nombre de la vía pública:	Número:	Letra:	Bloque:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Provincia:		Municipio:		Localidad:		Código Postal:	
Teléfono		Fax		Correo Electrónico			

REPRESENTANTE (B)							
N.I.F.:		Razón Social o Apellidos y Nombre					
Tipo de vía: (siglas)	Nombre de la vía pública:	Número:	Letra:	Bloque:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Provincia:		Municipio:		Localidad:		Código Postal:	
Teléfono		Fax		Correo Electrónico			

CONDICIÓN DEL OBLIGADO TRIBUTARIO (C)	TIPO DE IMPUESTO (D)
Condición del obligado tributario en relación con el impuesto <input type="text"/>	Impuesto que afecta <input type="text"/>
	Fecha prevista de adquisición (Fecha del devengo) <input type="text"/>

TIPO DE BIEN PARA EL QUE SE SOLICITA INFORMACIÓN
Tipo I: Bien urbano con construcción <input type="checkbox"/> Tipo II: Suelo urbano sin construcción <input type="checkbox"/>

I. BIEN URBANO CON CONSTRUCCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A VALORAR (E)							
Tipo de vía (siglas)	Nombre vía pública	Número:	Letra:	Bloque:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Sector/Polígono/Urbanización		Provincia:		Municipio:			
Localidad:		C. Postal:	Ref. catastral:		Valor de mercado estimado (euros):		

DATOS DEL BIEN (F-1)					
Tipología predominante:		Código:	<input type="text"/>	Denominación: <input type="text"/>	
Distribución de superficies construidas según usos:					
Uso o destino	Superficie construida (m2)	Planta	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m2)					<input type="text"/>
Situación interior del uso principal		<input type="text"/>			
Dispone de ascensor		<input type="text"/>			
Número de fachadas		<input type="text"/>			
Superficie común repercutida al inmueble en edificios colectivos		<input type="text"/>			
Dispone de parcela de uso privativo		<input type="text"/>			
Superficie construida sobre rasante		<input type="text"/>			
Superficie construida bajo rasante		<input type="text"/>			
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m2)					<input type="text"/>
Usos permitidos del suelo por el planeamiento (cumplimentar sólo en caso de parcelas privadas):				Edificabilidad (m²/m²)	

INSTALACIONES (G)	OTROS DATOS (H)

II. SUELO URBANO SIN CONSTRUCCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A VALORAR (E)			
Tipo de vía (siglas)	Nombre vía pública	Número:	Letra:
Sector/Polígono/Urbanización	Provincia:	Municipio:	
Localidad:	C. Postal:	Ref. catastral:	Valor de mercado estimado (euros):

DATOS DEL BIEN (F-2)													
SUPERFICIE (indíquese con dos decimales en m²)	<input style="width: 90%;" type="text"/>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%; text-align: left; padding: 2px;">Usos permitidos por el planeamiento:</th> <th style="width: 40%; text-align: left; padding: 2px;">Edificabilidad: (m²/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="height: 15px;"> </td><td> </td></tr> <tr><td style="height: 15px;"> </td><td> </td></tr> <tr><td style="height: 15px;"> </td><td> </td></tr> <tr><td style="height: 15px;"> </td><td> </td></tr> <tr><td style="height: 15px;"> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Usos permitidos por el planeamiento:	Edificabilidad: (m ² /m ²)											<p style="margin-top: 10px;">Plan o instrumento de ordenación que define sus condiciones urbanísticas: <input style="width: 90%;" type="text"/></p> <p>En caso de que se encuentre en fase de proyecto de urbanización aprobado cumplimente los siguientes apartados:</p> <p>Presupuesto total previsto para cargas y urbanización en euros: <input style="width: 80%;" type="text"/></p> <p>Porcentaje actual de ejecución de las obras en %: <input style="width: 80%;" type="text"/></p>
Usos permitidos por el planeamiento:	Edificabilidad: (m ² /m ²)												

INSTALACIONES (G)	OTROS DATOS (H)

DOCUMENTACIÓN ANEXA (I)
<p>Los datos de carácter personal que se faciliten mediante este formulario quedarán registrados en un fichero cuyo responsable es la Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego para la gestión de las solicitudes de información del artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Por ello pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante dicho responsable, Cuesta de Carlos V, nº 5, Código Postal 45071 de Toledo, mediante tramitación electrónica. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia puede dirigirse a las oficinas de información y registro o al correo electrónico protecciondatos@ccm.es.</p>

.....de.....de 201

Fdo:..... (J).
Firma del solicitante o su representante

Normas de cumplimentación de la solicitud de información sobre el valor de bienes urbanos

MODELO 401

Cuestiones generales:

Esta información se dará a solicitud del interesado y se emite exclusivamente a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT) y el artículo 69 del Reglamento 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio (RGAT). Durante su tramitación, el órgano competente podrá requerir al interesado la documentación que estime necesaria para la valoración del bien inmueble.

Tendrá efectos vinculantes durante el plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para la presentación de la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración.

Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario (artículo 90.2. de la LGT). No obstante, se tendrá en cuenta el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre y el artículo 18.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en los que se determina que si el valor resultante de la comprobación o el valor declarado fuese inferior al precio o contraprestación pactada, se tomará esta última magnitud como base imponible.

No se emitirá información sobre el valor de los bienes en los siguientes casos:

- Para fines no relacionados con la gestión de tributos cedidos de acuerdo con en el artículo 90.1, de la LGT.
- Cuando el interesado no sea el obligado tributario de acuerdo con el artículo 69.1 del RGAT y 35 de la LGT.
- En transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, de acuerdo con el artículo 39 del R.D. 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Interesado (A)

Datos para la identificación de la persona física o jurídica que solicita la información. Si actúa personalmente, el domicilio consignado (tipo de vía, nombre de la vía, número, provincia, municipio, código postal) en el espacio reservado al efecto en este apartado, será el tenido en cuenta para efectuar en él cuantas notificaciones se produzcan en relación con la solicitud.

Representante (B)

Si se actúa mediante representante se deben consignar los datos identificativos de la persona que ejerce la representación. En este caso, el domicilio consignado (tipo de vía, nombre de la vía, número, provincia, municipio, código postal) en el espacio reservado al efecto en este apartado, será el tenido en cuenta para efectuar en él cuantas notificaciones se produzcan en relación con la solicitud".

A este escrito se debe adjuntar el documento por el que se confiere la representación.

Condición del obligado tributario (C)

El interesado que cursa la solicitud debe de cumplir la condición de ser obligado tributarios en relación con la declaración de los impuestos referidos en el apartado (D) (artículo 69 del RGAT).

Deberá seleccionar el caso de que se trate: Adquirente, Heredero o Donatario

Tipo de impuesto (D)

Tributo para el que se solicita la información (según artículo 90.1 de la LGT) y fecha prevista para la adquisición del bien inmueble. Solo podrá solicitar información para la adquisición de bienes inmuebles en el ámbito de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y sobre Sucesiones y Donaciones.

Tipo de bien para el que se solicita información:

Podrá ser uno de los siguientes tipos:

Tipo I, bien urbano con construcción
Tipo II, suelo urbano sin construcción

Identificación del bien a valorar (E)

Deberá cumplimentarse esta apartado por cada bien independiente para el que se solicite información, entendiéndose como tal aquel inscrito bajo una misma referencia catastral.

Es obligatorio reflejar la referencia catastral (Artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Datos del bien a valorar (F-1) (para el caso de bien urbano con construcción)

Tipología predominante, será aquella que ocupe mayor superficie en el inmueble.

Elegir entre los siguientes códigos y denominaciones:

- 1.1.1. Vivienda colectiva (edificación abierta)
- 1.1.2. Vivienda colectiva (en manzana cerrada)
- 1.1.3. Garajes (en vivienda colectiva)
- 1.1.3. Trasteros (en vivienda colectiva)
- 1.1.3. Locales en estructura
- 1.2.1. Vivienda unifamiliar aislada
- 1.2.1. Vivienda unifamiliar pareada
- 1.2.2. Vivienda unifamiliar en línea
- 1.2.2. Vivienda unifamiliar adosada
- 1.2.3. Garajes (en vivienda unifamiliar)
- 1.2.3. Trasteros (en vivienda unifamiliar)
- 1.2.3. Porches
- 2.1.1. Naves de fabricación
- 2.1.3. Naves de almacenamiento
- 2.2.1. Garajes
- 2.2.2. Aparcamientos
- 3.1. En edificio exclusivo de oficinas
- 3.2. En edificio mixto de oficinas con otros usos
- 3.3. Banca y seguros
- 4.1. Comercios en edificio mixto con otros usos
- 4.2. Comercios en edificio exclusivo de comercios
- 4.3. Mercados y supermercados
- 7.1. Hoteles, hostales y apartahoteles
- 7.2. Restaurante, bares y cafeterías
- 11.0. (A definir por el interesado)

En caso de que se trate de una tipología no definida en la tabla anterior, se elegirá el código 11.0 y se anotará manualmente la tipología de que se trate.

Distribución de superficies construidas según usos

Se cumplimentará la superficie construida de cada uno de los usos o destinos a los que se dedica el inmueble, que podrán ser los siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Garaje
- Trastero
- Almacén
- Locales en estructura
- Aparcamiento

Aparcamiento industrial
Almacén agrario
Comercio
Cultural
Ocio, Hostelería
Industrial
Industrial Agrario
Deportivo
Oficinas
Edificio Singular
Religioso
Espectáculos
Sanidad, Beneficencia
Agrario
Otros.

Tipo de reforma

Podrá ser uno de los siguientes:

Rehabilitación integral.- Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

Reforma total.- Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media.- Cuando las obras de reforma afecten a la fachada, cubierta o a algún elemento que suponga la alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25 % e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima.- Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondrían realizar esa misma obra de nueva planta.

Superficie total construida

En este apartado se anotará la superficie construida total del inmueble, incluida la ocupada por porches y terrazas (accesos, escaleras, portales, etc.). Debe de ser la suma de las superficies dedicadas a los usos declarados en las casillas anteriores.

Situación interior:

Se consideran viviendas y locales interiores, aquellos que abren todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada.

Superficie común repercutida al inmueble en edificios colectivos.

Superficie de zonas comunes del edificio asignada al inmueble objeto de valoración según el coeficiente de reparto que le corresponda.

Parcela privativa

Se denomina así a la parcela asignada en su totalidad al inmueble a título particular.

Usos y edificabilidades permitas por el planeamiento

En parcelas privativas, es importante para calcular el valor del suelo los usos y edificabilidades permitidas de cada uno de ellos por el planeamiento. Ha de cumplimentarse de acuerdo con el certificado de información urbanística solicitado al Ayuntamiento, que se adjuntará en documentación complementaria.

Datos del bien a valorar (F-2) (para el caso de suelo urbano sin edificar)

Usos y edificabilidades permitas por el planeamiento

Es importante para calcular el valor del suelo los usos y edificabilidades permitidas de cada uno de ellos por el planeamiento. Ha de cumplimentarse de acuerdo con los datos contenidos en información urbanística solicitada al Ayuntamiento, que se adjuntará en documentación complementaria.

Plan o instrumento de ordenación que define sus condiciones urbanísticas

Indicar el plan o instrumento de ordenación que define las condiciones urbanísticas: Que podrá ser:

Plan de Ordenación Municipal
Plan de Reforma Interior
Plan Parcial
Plan Especial
Plan de Delimitación de Suelo Urbano
Ordenanza Municipal
Proyecto de Urbanización
Otros planes e instrumentos.

Suelos sometidos a proyecto de parcelación

En el caso de que el proceso de parcelación no haya concluido deberá indicar el presupuesto total previsto para cargas y urbanización, así como el porcentaje actual de ejecución de las obras

Instalaciones (G)

Anótese las instalaciones de que dispone y especifíquese si éstas son comunes a la urbanización o privativas del inmueble indicado, así como la superficie ocupada por cada una de ellas: piscina, cancha deportiva, zonas ajardinadas o de recreo, pista de tenis, u otras que deberá especificar. En el caso de que el espacio sea insuficiente, se pueden incorporar en documentos anexos al modelo.

Otros datos (H)

Descríbase otras circunstancias físicas o jurídicas que puedan incidir en su valoración o cualquier aclaración respecto a los datos reflejados. En el caso de que el espacio sea insuficiente, se pueden incorporar en documentos anexos al modelo.

Documentación anexa (I).

Se presentará la siguiente documentación con carácter obligatorio:

a) Documentación de acreditación del interesado:

En el caso de transmisiones patrimoniales y donaciones inter vivos, el contribuyente deberá adjuntar contrato de compraventa, o documento que le autorice por parte del propietario para solicitar dicha información.

Para el caso de adquisiciones mortis causa, se presentará el testamento junto al Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y si no hubiera testamento, el Libro de familia del causante.

En todo caso, escritura o documento que justifique la propiedad del bien en el momento de la solicitud.

Documento por el que se autoriza la representación, si la solicitud la suscribe un representante del interesado

b) Documentación referente al bien a valorar:

Referencia catastral mediante el último recibo del IBI o certificado catastral, o en su defecto plano de situación en el que se localice claramente la finca.

En el caso de que el inmueble disponga de parcela privativa, será imprescindible la aportación del certificado de "Información Urbanística" emitido por el Ayuntamiento sobre planeamiento, edificabilidad, desarrollo urbanístico, etc. (Artículo 5.d) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE nº-261, de 31 de octubre de 2015).

e) Documento justificativo del pago de la tasa a favor de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, según Modelo 046, cuya forma de pago y tramitación se puede consultar en el Portal Tributario <https://portaltributario.jccm.es/>.

Firma (J)

Firma del interesado o persona autorizada en caso de que trámite está última la solicitud.

Destinatario (K)

Las solicitudes irán dirigidas a la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la provincia donde se ubique el bien, pudiéndose presentar a través de los medios y registros establecidos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativos Común de las Administraciones Públicas.

Se podrá realizar de dos formas:

a) Telemática con certificación digital. Esta presentación se realizará, una vez completado el documento, en el Registro Electrónico Tributario previsto en la Orden de 17/12/2014, de la Consejería de Hacienda, por la que se regula el Registro Electrónico Tributario.

b) Presencial con impresión del documento. En el caso de que no quiera hacer la presentación electrónica indicada en el punto anterior y no esté obligado a hacerlo así, se deberá generar e imprimir el documento para su presentación por cualquier otra vía ante el órgano competente para tramitar la solicitud.

En este último supuesto la generación del documento no supondrá la presentación del mismo.