

ORDEN de -- de ----- de 2018, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2019, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en el artículo 57.1 establece los distintos medios o métodos a disposición de la Administración tributaria para llevar a cabo la determinación del valor de bienes y derechos. De entre los medios señalados, el artículo 57.1.c) de la citada Ley, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante precios medios en el mercado.

Como ha venido sucediendo en los ejercicios precedentes, el desarrollo del medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria, permite dotar de un marco de seguridad jurídica al contribuyente en las transacciones de bienes inmuebles a efectos del ITPAJD y del ISD y, al mismo tiempo, seguir reduciendo la conflictividad que se genera en el ámbito administrativo y contencioso como consecuencia de la comprobación de valores.

Las últimas Memorias publicadas por el Tribunal Económico-Administrativo Central señalan que las reclamaciones relativas a esta cuestión en el ITPAJD y el ISD superan el 20% del total de las presentadas, siendo las comprobaciones de valores, una permanente fuente de litigiosidad.

Mediante la presente Orden se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

En primer lugar, permitir al contribuyente conocer anticipadamente el valor que la Administración Tributaria va a atribuir al bien objeto de la adquisición o transmisión que se propone llevar a cabo, facilitando a las personas interesadas y a los operadores jurídicos que intervengan o tengan relación con el hecho imponible conocer su valor, haciendo efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley General Tributaria y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril. De este modo, la presente Orden supone una manifestación más del principio de transparencia.

En segundo lugar, desarrollar el medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

Esta Orden tiene en cuenta lo dispuesto en 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.2 establece que “cuando

en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes”.

De acuerdo con la habilitación contenida en el Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado, la presente Orden aprueba los precios medios en el mercado y se hacen públicos los valores resultantes a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones, determina el periodo de tiempo de validez, establece las reglas para su aplicación y, asimismo, publica la metodología seguida para su obtención, dando cumplimiento al mandato contenido en las normas antes citadas.

Cabe señalar que en esta Orden se da cumplimiento a los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, la aprobación exigida por norma reglamentaria, no tratándose de una norma restrictiva de derechos o que imponga obligaciones a las personas interesadas.

Asimismo, la iniciativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico tanto nacional como de la Unión Europea, sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone nuevas cargas administrativas, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

De esta manera, la presente orden establece los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura para aquellos hechos imponible que se devenguen en el año **2019**.

En su virtud, en uso de las atribuciones que me han sido conferidas,

DISPONGO:

Artículo 1. Objeto.

La presente Orden tiene por objeto aprobar los precios medios en el mercado y los valores resultantes para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2019**, y establecer las reglas para la aplicación de los citados valores.

Asimismo, tiene por objeto aprobar y publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

Artículo 2. Precios medios en el mercado del suelo de naturaleza rústica y de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica.

1. Se aprueban los precios medios en el mercado, expresados en euros por hectárea, para estimar el valor real del suelo de naturaleza rústica radicado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos impositivos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2019**. Dichos precios medios figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Extremadura.

2. Se aprueban los precios medios en el mercado, expresados en euros por metro cuadrado construido, para estimar el valor real de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica, radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos impositivos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2019**. Dichos precios medios figuran en el Anexo III de la presente Orden.

Artículo 3. Reglas para la aplicación de los precios medios y efectos.

1. La estimación del valor real del suelo de naturaleza rústica, con excepción de los suelos urbanizables sin Programa de Ejecución aprobado, se obtendrá multiplicando los precios medios a que hace referencia el artículo anterior por la superficie en hectáreas de la finca rústica, cuyas clases de cultivos sean las siguientes:

- a) Agrios regadío.
- b) Agrios seco.
- c) Alcornocal.
- d) Almendro regadío.
- e) Almendro seco.
- f) Árboles de ribera.
- g) Arrozales regadío.
- h) Castañar.
- i) Encinar.
- j) Eucaliptus.
- k) Frutales regadío.
- l) Frutales seco.
- m) Higueras regadío.
- n) Higueras seco.
- o) Huerta regadío.
- p) Labor o labradío con alcornocales seco.
- q) Labor o labradío con encinas seco.
- r) Labor o labradío con robles seco.
- s) Labor o labradío regadío.
- t) Labor o labradío seco.
- u) Matorral.
- v) Monte bajo.
- w) Olivos regadío.
- x) Olivos seco.
- y) Pastos.
- z) Pastos con encinas.
- aa) Pinar maderable.
- bb) Prado o praderas de regadío.
- cc) Robledal.
- dd) Viña olivar seco.
- ee) Viña seco.

ff) Viñedos regadío.

2. La estimación del valor real de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica, exceptuando las incluidas en suelos urbanizables sin Programa de Ejecución aprobado, se obtendrá multiplicando los precios medios a que hace referencia el artículo anterior por la superficie construida del bien inmueble, y por el coeficiente en función de la calidad real de la edificación, cuyas tipologías de la edificación sean las siguientes:

- a) Vivienda colectiva (piso).
- b) Vivienda unifamiliar.
- c) Vivienda unifamiliar aislada.
- d) Vivienda rural.
- e) Oficina.
- f) Local comercial en bruto.
- g) Local comercial.
- h) Aparcamiento.
- i) Almacén.
- j) Almacén rural.
- k) Nave en bruto.
- l) Nave en bruto adosada.
- m) Nave industrial.
- n) Nave industrial adosada.
- o) Nave agraria.
- p) Nave ganadera.
- q) Edificación docente.
- r) Edificación sanitaria.
- s) Edificación hostelera.
- t) Edificación espectáculos.
- u) Edificación cultural.
- v) Edificación religiosa.
- w) Edificación deportiva.
- x) Piscina.
- y) Pista deportiva.
- z) Urbanización.

3. Tratándose de derechos de pastos y derechos de siembra, se estimará que sus valores reales son inferiores a los menores valores obtenidos para cada uno de ellos, asignándole al derecho de pastos un valor de **475** euros por hectárea y al derecho de siembra un valor de **781** euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. En los casos de derechos de superficie en encinar, alcornocal y castañar se estimará un valor del 40 por 100 sobre el precio medio de dicho cultivo, con la intensidad productiva que le corresponda.

5. Tratándose de terrenos improductivos, esto es, viales, pozos, balsas, charcas, sondeos, etc., o todos aquellos terrenos no aptos para el uso agrario, se estimará que su valor real es inferior al menor valor obtenido de todas las clases de cultivos, asignándole al improductivo un valor de **498** euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. En el caso de fincas rústicas para usos especiales en las cuales está desvirtuado el uso agrario derivado de parcelaciones en suelo no urbanizable, con caminos no asfaltados, que tengan dotación de suministro de agua potable y energía

eléctrica, cualquiera que sea la fuente de su procedencia, su valor real se estimará multiplicando un precio medio de 60.000 euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Además de las anteriores tendrán también la consideración de fincas rústicas para usos especiales aquellas unidades rústicas aptas para la edificación que queden vinculadas a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

7. En los casos de fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a menos de un kilómetro de distancia del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión, medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta sobre la proyección en un plano horizontal, el valor total del suelo de naturaleza rústica se verá incrementado por el factor de localización, equivalente a multiplicar el coeficiente por proximidad al municipio por el coeficiente por tamaño del municipio. Dichos coeficientes figuran en el Anexo IV de la presente Orden. En ningún caso el factor de localización será menor a 1,00.

8. Para aquellas edificaciones terminadas situadas en suelo de naturaleza rústica que cuenten con más de cuatro años de antigüedad, el valor obtenido de acuerdo con las reglas anteriores se corregirá en función del número de años de antigüedad y del estado de conservación de la edificación mediante coeficientes correctores, y el resultado ofrecerá el valor mínimo actualizado de la edificación a la fecha de devengo del Impuesto. Dichos coeficientes figuran en el Anexo V de la presente Orden.

9. En el caso de que existan discrepancias entre los datos consignados en el Catastro Inmobiliario y el Sistema de Información Geográfico de Parcelas Agrícolas (SIGPAC), relativos a clases de cultivos y superficies, prevalecerán los datos catastrales.

10. Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme a los apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de este artículo, prevalecerá aquél y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 90.3 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

11. Tratándose de bienes inmuebles a los que no sea de aplicación lo dispuesto en los apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de este artículo, la Administración podrá estimar su valor aplicando los precios medios aprobados en el artículo anterior, una vez comprobada la coincidencia de las características físicas, económicas y legales con las reales del bien de que se trate.

Artículo 4. Información sobre valores.

A los efectos establecidos en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza rústica objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los cultivos y edificaciones especificados en sus apartados 1 y 2.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 del artículo anterior.

Disposición adicional primera. *Habilitación para su ejecución.*

Se autoriza a la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

Disposición adicional segunda. *Aplicación en ejercicios sucesivos.*

Los precios medios en el mercado aprobados en la presente orden serán de aplicación a los hechos imponibles que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de **2019**, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

Disposición transitoria única. *Valor de referencia de mercado.*

1. Los precios medios establecidos en la presente Orden podrán ser aplicados para determinar el valor de los bienes inmuebles rústicos hasta tanto no se desarrollen las previsiones contenidas en la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para la determinación del valor de referencia de mercado.

2. En el caso de que no figure valor de referencia de mercado publicado en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro en la fecha del devengo, el valor de los bienes inmuebles podrá ser determinado mediante la aplicación de los precios medios establecidos en la presente Orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero de **2019**.

Mérida, a -- de ----- de **2018**

La Vicepresidenta y Consejera de Hacienda
y Administración Pública,
PILAR BLANCO-MORALES LIMONES

ANEXO I

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO ESTABLECIDOS EN EL ANEXO II y III

1. Determinación del cálculo del precio medio en el mercado del suelo de naturaleza rústica.

Para la obtención de los precios medios en el mercado del suelo de naturaleza rústica aplicables en el año **2019** se ha seguido la misma metodología que en los ejercicios anteriores, con la incorporación del análisis de los datos de mercado disponible procedente de diversas fuentes de información.

El precio medio en el mercado para estimar el valor real del suelo de naturaleza rústica (PMMSR) para cada clase de cultivo, se obtiene como el promedio del cociente entre el producto de los valores declarados de los inmuebles testigos para cada clase de cultivo por el coeficiente de variación del mercado rústico (CVMR), desde el año de la fecha de devengo del inmueble testigo hasta el año **2017**, y la superficie en hectáreas de dichos inmuebles testigos.

$$PMMSR = 1/n \times \sum (VDi \times CVMRi / Shi)$$

Siendo:

PMMSR: Precio medio en el mercado del suelo de naturaleza rústica.

n: Número de inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

VDi: Valor declarado de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

CVMRi: coeficiente de variación del mercado rústico.

Shi: Superficie en hectáreas de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado rústico (CVMR) se utilizan las Encuestas de Precios de la Tierra elaboradas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con datos cuya serie histórica abarca desde el año 1997.

El coeficiente de variación del mercado rústico se obtiene dividiendo el precio de la hectárea de la clase de cultivo en el año **2017** por el del año de la fecha de devengo del inmueble testigo.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de agricultura para las siguientes clases de cultivos:

Tierras de labor de secano.

Tierras de labor de regadío.

Viñedo de transformación de secano.

Olivar de transformación de secano.

Pastizales.

De ellas se deducirán los siguientes coeficientes de variación del mercado rústico:

CVMR tierras de labor de secano.
CVMR tierras de labor de regadío.
CVMR viñedo de transformación de secano.
CVMR olivar de transformación de secano.
CVMR pastizales.

La catalogación establecida para las fincas rústicas es la que dictamina el Catastro Inmobiliario, que establece para todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura una división de toda la superficie rústica en polígonos, parcelas y, en aquellos casos que sean necesarios, subparcelas, con indicación para cada una de ellas de su calificación y clasificación catastral.

La calificación catastral indica una característica puramente agronómica, como es la clase de cultivo y el aprovechamiento de que es objeto la parcela ó subparcela.

La clasificación catastral tiene en cuenta características agronómico-económicas y asigna una intensidad productiva dentro de la calificación catastral. Sirve de elemento de comparación para el establecimiento de valores relativos entre unas parcelas u otras de la misma clase de cultivo. Existe una clasificación provincial para cada cultivo y en cada municipio hay un determinado número de clases de entre las establecidas a nivel provincial.

Los inmuebles testigos utilizados en el estudio que sirve de base a esta orden, son todos los valores consignados por los contribuyentes en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, incluidos en escritura pública de fincas rústicas radicadas en el territorio de la comunidad Autónoma de Extremadura.

El análisis de todos los inmuebles testigos aconseja su depuración, eliminando los valores extremos. Si al precio medio en el mercado de cada clase de cultivo por cada intensidad productiva según la **Orden de 16 de diciembre de 2016**, se le otorga un índice igual a 100, el estudio se establece donde los valores declarados de los inmuebles testigos estén comprendidos entre los índices 50 y 150. Se eliminan así todos los valores declarados excesivamente bajos y altos en comparación a los de la citada orden, y que podrían deberse a circunstancias especiales de la finca, ó ajenas al mercado de las fincas rústicas.

La metodología que se utiliza consiste en encontrar el valor medio de cada clase de cultivo a través de buscar la correlación de dicho valor con otra variable que relacione las distintas intensidades productivas dentro de dichas clases de cultivos y que sea lo más objetiva posible. Esta variable es el tipo evaluatorio, que es el rendimiento teórico por hectárea para cada clase de cultivo e intensidad productiva. Es la renta potencial de una hectárea de cultivo y es una variable de carácter económico. Es asignada por el Catastro Inmobiliario para cada clase de cultivo e intensidad productiva.

2. Determinación del cálculo del precio medio en el mercado de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica.

El precio medio en el mercado para estimar el valor real de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica (PMMER), se obtiene multiplicando el coste medio regional en el año 2013 (463,05 €/m²) del Presupuesto de Referencia de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, por los

coeficientes correctores en función del nivel medio de calidad de la edificación (Q) y en función del uso y la tipología de la edificación (UT), y a su vez, por uno más la suma de los coeficientes por gastos generales, por beneficio industrial, por honorarios técnicos y por licencia de obras de la edificación:

$$\text{PMMER} = \text{Cp} \times \text{Q} \times \text{UT} \times (1 + \text{GGe} + \text{Ble} + \text{HTe} + \text{LOe})$$

Siendo:

PMMER: precio medio en el mercado de la edificación situada en suelo de naturaleza rústica.

Cp: coste medio regional (463,05) €/m² en el año 2013.

Q: coeficiente corrector en función del nivel medio de calidad de la edificación.

UT: coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación.

GGe: coeficiente por gastos generales de la edificación.

Ble: coeficiente por beneficio industrial de la edificación.

HTe: coeficiente por honorarios técnicos de la edificación.

LOe: coeficiente por licencia de obras de la edificación.

Estos coeficientes son los siguientes:

- a) Coeficiente corrector en función del nivel medio de calidad de la edificación (Q).

Este coeficiente hace referencia al nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones de las construcciones. Se considera el nivel de calidad en el medio rural para todas las tipologías de la edificación debido a que son edificaciones radicadas en suelo de naturaleza rústica.

Nivel de calidad en el medio rural = 0,95.

- b) Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación (UT).

Este coeficiente hace referencia al uso y tipología de la edificación de las construcciones. Se consideran los siguientes coeficientes en función del uso y tipología de la edificación para cada tipología de la edificación:

Tipología de la edificación	Tipología COADE	UT
Vivienda colectiva (piso)	edificio plurifamiliar entre medianeras.	0,90
Vivienda unifamiliar	unifamiliar en hilera (3 ó más viviendas).	1,00
Vivienda unifamiliar aislada	unifamiliar aislada y pareada.	1,40
Vivienda rural	unifamiliar en hilera (3 ó más viviendas).	0,70 ⁽¹⁾
Oficina	edificio plurifamiliar entre medianeras.	0,90
Local comercial en bruto	en planta baja de edificios de viviendas, (en bruto).	0,50

Local comercial	local comercial acondicionado sin uso.	1,00
Aparcamiento	en planta baja de edificios de viviendas.	0,55
Almacén	en planta baja de edificios de viviendas.	0,55
Almacén rural	en planta baja de edificios de viviendas.	0,35 ⁽²⁾
Nave en bruto	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.	0,50
Nave en bruto adosada	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.	0,35 ⁽³⁾
Nave industrial	naves sencillas adaptadas.	0,60
Nave industrial adosada	naves sencillas adaptadas.	0,42 ⁽⁴⁾
Nave agraria	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.	0,20 ⁽⁵⁾
Nave ganadera	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.	0,20 ⁽⁵⁾
Edificación docente	preescolar y enseñanzas primaria, secundaria, universitaria o F.P.	1,40
Edificación sanitaria	hospitales y clínicas.	1,80
Edificación hostelera	hoteles de 1,2 y 3 estrellas, Moteles y Turismo Rural.	1,20
Edificación espectáculos	cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, casinos.	2,00
Edificación cultural	Otros tipos de edificaciones.	1,30 ⁽⁶⁾
Edificación religiosa	Otros tipos de edificaciones.	1,60 ⁽⁷⁾
Edificación deportiva	Otros tipos de edificaciones.	1,25 ⁽⁸⁾
Piscina	piscinas al aire libre.	0,80
Pista deportiva	Pistas de asfalto, hormigón y terrazas con drenaje.	0,06
Urbanización	Urbanización.	0,14

⁽¹⁾ Nuevo coeficiente obtenido en función de la relación existente entre viviendas unifamiliares de carácter urbana con la edificación rural en uso exclusivo de vivienda, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del 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.

(²) Nuevo coeficiente obtenido en función de la relación existente entre viviendas unifamiliares de carácter urbana con los anexos de la edificación rural, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del 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.

(³) Nuevo coeficiente obtenido en función de estudios de mercado, cuyo coste final de la edificación es inferior al determinado para naves en bruto.

(⁴) Nuevo coeficiente obtenido en función de estudios de mercado, cuyo coste final de la edificación es inferior al determinado para naves industriales.

(⁵) Nuevos coeficientes obtenidos en función de estudios de mercado, cuyo coste final de la edificación es inferior a los determinados en la modulación de valores para las naves y alojamientos ganaderos establecida en el Decreto 174/2010, de 30 de julio, por el que se establecen las bases reguladoras y normas de aplicación del régimen de ayudas a la mejora y modernización de las explotaciones agrarias, mediante planes de mejora en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

(⁶) Nuevo coeficiente obtenido en función de la relación existente entre viviendas unifamiliares de carácter urbana con bibliotecas y museos, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del 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.

(⁷) Nuevo coeficiente obtenido en función de la relación existente entre viviendas unifamiliares de carácter urbana con iglesias y capillas, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del 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.

(⁸) Nuevo coeficiente obtenido en función de la relación existente entre viviendas unifamiliares de carácter urbana con hipódromos, canódromos, velódromos, etc, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del 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.

c) Coeficiente por gastos generales de la edificación (GGe).

Este coeficiente hace referencia al porcentaje de gastos generales que se tienen en cualquier obra de edificación sobre el coste de ejecución material de la misma. Se obtiene a partir del mínimo establecido en el artículo 131.1.a) del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Se fija el porcentaje del 13 por 100 sobre el coste de ejecución material de la edificación.

Coeficiente por gastos generales de edificación = 0,13.

d) Coeficiente por beneficio industrial de la edificación (BIe).

Este coeficiente hace referencia al porcentaje de beneficio industrial que se tiene en cualquier obra de edificación sobre el coste de ejecución material de la misma. Se obtiene a partir del establecido en el artículo 131.1.b) del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Se fija el porcentaje del 6 por 100 sobre el coste de ejecución material de la edificación.

Coeficiente por beneficio industrial de la edificación = 0,06.

e) Coeficiente por honorarios técnicos de la edificación (HTe).

Este coeficiente hace referencia al porcentaje de honorarios técnicos que se tienen en cualquier obra de edificación sobre el coste de ejecución material de la misma. Se obtiene a partir de los baremos de honorarios orientativos del Colegio de Arquitectos de Extremadura, y suman todos aquellos gastos inherentes a una obra de edificación, como son el proyecto de ejecución de obra, la dirección de obra, la dirección de ejecución material de la obra, el estudio de seguridad y salud y la coordinación en materia de seguridad y salud. Se fija el porcentaje del 10 por 100 sobre el coste de ejecución material de la edificación.

Coeficiente por honorarios técnicos de la edificación = 0,10.

f) Coeficiente por licencia de obras de la edificación (LOe).

Este coeficiente hace referencia al porcentaje de licencia de obras que se tienen en cualquier obra de edificación sobre el coste de ejecución material de la misma. Se obtiene a partir de un punto menos del máximo establecido por el artículo 102.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Se fija el porcentaje del 3 por 100 sobre el coste de ejecución material de la edificación.

Coeficiente por licencia de obras de la edificación = 0,03.

3. Determinación de la tipología de la edificación del inmueble.

a) Vivienda colectiva (piso).

Viviendas situadas en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, construidas en altura, estén o no divididas horizontalmente y que constituyan manzana cerrada o formen parte de una manzana completa. 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 accede desde rellanos o descansillos o pasillos de uso común para todo el edificio. Generalmente están situadas en edificios con dos o más fachadas a calles o plazas. Se computará el total de superficie construida destinada al uso residencial incluyendo dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

b) Vivienda unifamiliar.

Viviendas de uso familiar 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, (conocidas como chalés adosados o dúplex adosados). Se computará el total de superficie construida destinada al uso residencial incluyendo dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

c) Vivienda unifamiliar aislada.

Viviendas de uso familiar que por su construcción se hallan en parcelas individuales aisladas o colindantes entre sí por una fachada de la vivienda. Es de aplicación a las construcciones de este tipo conocidas popularmente como chalés, 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. Se computará el total de superficie construida destinada al uso residencial incluyendo dormitorios, buhardillas, salones, baños, cocina, estudios, almacén o despensa, bodega y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

d) Vivienda rural.

Se refiere a viviendas de uso familiar situadas generalmente en poblaciones con menos de 2.500 habitantes, y en las afueras de municipios de mayor población, cuyas características principales son haber sido construidas con elementos constructivos tradicionales (cimientos de piedra, paredes de mampostería, piedra, ladrillos o adobe, unidos con argamasa de cal, cemento o yeso, cubierta plana a base de baldosas cerámicas o inclinada a base de teja cerámica árabe, soportada con vigas de madera, bajo mallazo de cañizo, carpintería de madera o hierro), y que, por sus propias características fueron construidas con anterioridad a 1960 y no han sufrido ningún tipo de reforma de importancia. Este tipo de viviendas suelen estar construidas en planta baja, pudiendo tener una planta alta o cámara, así como patios interiores y espacios destinados a cobertizos, cuadras, pajares o cocheras. Su prototipo suele ser la típica casa tradicional extremeña que originalmente servía de vivienda y guarda de animales de labor o aperos de labranza. También se consideran viviendas rurales las casas típicas serranas del norte de Cáceres las cuales pueden tener varias plantas (generalmente un máximo de tres), y cuyos elementos constructivos principales son la madera de castaño, el adobe y la piedra de granito. La planta baja se articula a través de un zaguán, que da paso a la cuadra, a la bodega o la despensa, a la habitación para aperos, etc. La cocina ocupa un amplio espacio de la planta alta al estar concebida como lugar de reunión en torno al hogar. El resto del espacio de esta planta se subdivide en pequeñas habitaciones, utilizadas como alcobas. Por último, el espacio sobrante entre los ángulos de la cubierta, o sobrado, sirve como almacén de aquellos productos agrícolas que puedan ser dañados por la humedad. El piso alto puede llevar una solana, bien volada sobre mensulones de piedra o rollizos, cubierta con un tejazoz, o bien retranqueada sobre el plano de fachada. Se computará el total de superficie construida destinada al uso residencial incluyendo dormitorios, salones, baños, cocina, almacén o despensa, y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

e) Oficina.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a oficinas. Se computará el total de superficie construida destinada al uso oficinas incluyendo despachos, salas de reuniones, baños, cocina, estudios, almacén y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

f) Local comercial en bruto.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a local comercial cuyo nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones está en bruto y sin instalaciones. Se computará el total de superficie construida destinada al uso comercial incluyendo el salón diáfano en bruto y sin instalaciones.

g) Local comercial.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a local comercial, taller, pequeña industria, galería comercial, hipermercado, mercado, supermercado o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso comercial. Se computará el total de superficie construida destinada al uso comercial, incluyendo zonas de venta, pasillos comerciales, despachos, baños, almacén y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

h) Aparcamiento.

Zonas anejas a las viviendas, situadas generalmente en sótanos, semisótanos o bajos, dedicadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, constituyan o no finca registral independiente. Son aparcamientos o garajes los espacios diáfanos en sótanos, semisótanos o bajos, marcados con líneas horizontales, aptos para la entrada y estancia de vehículos, dotados de un acceso común a todos los usuarios y de zonas de maniobra y paso. Igualmente cuando se trata de espacio cerrado con igual destino aunque tenga entrada individual a dicho espacio. Se computará el total de superficie construida destinada al uso estacionamiento, incluyendo la plaza de aparcamiento propiamente dicha más las zonas de maniobra y paso necesarias para el acceso a la misma.

i) Almacén.

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

j) Almacén rural.

Zonas anejas a las viviendas rurales, diáfanas, situadas en planta alta o cámara, así como espacios destinados a cobertizos, cuadras, pajares o cocheras. También se considera almacenes rurales al espacio sobrante entre los ángulos de la cubierta, o sobrado, sirve como almacén de aquellos productos agrícolas que puedan ser dañados por la humedad. Se computará el total de superficie construida destinada al uso almacén.

k) Nave en bruto.

Edificio no residencial, con carácter de nave, que por su construcción se halla en parcelas individuales aisladas o colindantes entre sí por una fachada del edificio. Se caracterizan por estar ubicados en parcelas independientes, con la construcción situada en el centro de la parcela o en un lateral de la misma, pudiendo ser

colindantes con otra vecina y además tener libres y al exterior tres o cuatro fachadas, y estar destinados a los usos industrial, almacén o estacionamiento, y cuyo nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones está en bruto y sin instalaciones. Se computará el total de superficie construida destinada a los usos industrial, almacén o estacionamiento, con exclusión de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

l) Nave en bruto adosada.

Edificio no residencial, con carácter de nave, que por su construcción se halla adosado con otros edificios vecinos por dos límites laterales, destinado a los usos industrial, almacén o estacionamiento, cuyo nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones está en bruto y sin instalaciones. Se computará el total de superficie construida destinada a los usos industrial, almacén o estacionamiento, con exclusión de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

m) Nave industrial.

Edificio no residencial, con carácter de nave, que por su construcción se halla en parcelas individuales aisladas o colindantes entre sí por una fachada del edificio. Se caracterizan por estar ubicados en parcelas independientes, con la construcción situada en el centro de la parcela o en un lateral de la misma, pudiendo ser colindantes con otra vecina y además tener libres y al exterior tres o cuatro fachadas, y estar destinados a los usos industrial, almacén o estacionamiento, y cuyo nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones contempla las instalaciones básicas de suministro de agua, instalación eléctrica e instalación de saneamiento. Se computará el total de superficie construida destinada a los usos industrial, almacén o estacionamiento, con exclusión de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

n) Nave industrial adosada.

Edificio no residencial, con carácter de nave, que por su construcción se halla adosado con otros edificios vecinos por dos límites laterales, destinado a los usos industrial, almacén o estacionamiento, cuyo nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones contempla las instalaciones básicas de suministro de agua, instalación eléctrica e instalación de saneamiento. Se computará el total de superficie construida destinada a los usos industrial, almacén o estacionamiento, con exclusión de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

o) Nave agraria.

Edificio no residencial, con carácter de nave, destinado al uso agrario. Es de aplicación a las construcciones destinadas al almacén de materias primas, secaderos de tabaco, almacén de aperos o alojamiento de maquinaria agraria. Se computará el total de superficie construida destinada a dicho uso, con exclusión, en su caso, de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

p) Nave ganadera.

Edificio no residencial, con carácter de nave, destinado al uso ganadero. Es de aplicación a las construcciones destinadas a la producción ganadera para el parto, cría, recría y cebo de las diferentes especies ganaderas, así como salas de ordeño, apriscos, establos o cuadras. Se computará el total de superficie construida destinada

a dicho uso, con exclusión, en su caso, de la superficie destinada a oficina, vivienda u otros anexos.

q) Edificación docente.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a centro de enseñanza primaria, secundaria, preescolar, universitaria, formación profesional o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso docente. Se computará el total de superficie construida destinada al uso docente, incluyendo aulas, salas de reuniones, despachos, baños, almacén y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

r) Edificación sanitaria.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a centro hospitalario, clínica o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso sanitario. Se computará el total de superficie construida destinada al uso sanitario, incluyendo habitaciones, salas de espera, quirófanos, dispensarios, botiquines, salas de velatorio, cocinas, baños, despachos, almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

s) Edificación hostelera.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a hotel, motel, turismo rural, pensión, hostel, apartahotel, bungalow, restaurante, bar, cafetería, residencia de ancianos, o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso hostelero . Se computará el total de superficie construida destinada al uso hostelero como habitaciones, salones, comedores, salas de espera, cocinas, baños, despachos, almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

t) Edificación espectáculos.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a cine, teatro, discoteca, sala de fiestas, casino, o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso espectáculos y ocio. Se computará el total de superficie construida destinada al uso espectáculos y ocio como salas de proyección o audición, salas de juegos, comedores, salas de espera, cocinas, baños, despachos, almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

u) Edificación cultural.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a bibliotecas, museos o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso cultural. Se computará el total de superficie construida destinada a uso cultural como salas de exposiciones, comedores, salas de espera, cocinas, baños, despachos, almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

v) Edificación religiosa.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a iglesias, capillas o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso religioso. Se computará el total de superficie construida destinada a uso religioso como salas de rezo, baños, despachos,

almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc.

w) Edificación deportiva.

Edificio o elemento de un edificio que se destina a instalaciones deportivas, tales como pabellones deportivos, estadios, plazas de toros, hipódromos, canódromos, velódromos, piscinas cubiertas o cualquier otra edificación cuya actividad principal sea el uso deportivo. Se computará el total de superficie construida destinada a uso deportivo como gradas, vestuarios, cuartos técnicos para depuración de aguas, cuartos de caldera, comedores, cocinas, baños, despachos, almacenes y en general cualquier dependencia que haya sido objeto de división interior con tabiques, ventanas, puertas, etc. En los casos de instalaciones deportivas que cuenten con zonas al aire libre dedicadas a la práctica de modalidades deportivas, estas se computarán como pistas deportivas.

x) Piscina.

Construcción fija no desmontable que comporta la existencia de uno o varios vasos artificiales destinados a retener agua y poder practicar el baño, la natación o a la práctica de diversos deportes relacionados con la natación, y los equipos y servicios complementarios para el desarrollo de estas actividades. Se compone de tres zonas: zona de baño (espacio que incluye el vaso de la piscina), zona de playa (superficie que circunda y da acceso al vaso o vasos de la piscina) y local técnico (espacio cerrado y bien aireado, de obra o prefabricado, que aloja el "corazón" de la piscina, la maquinaria para la depuración del agua, consistente en uno o varios filtros, una o varias bombas, válvulas de varios tipos, el armario eléctrico y de control y los dosificadores automáticos de productos químicos). Se computará el total de superficie construida destinada a la zona de baño, zona de playa y local técnico de la piscina.

y) Pista deportiva.

Construcción o elemento de un edificio que se destina a la práctica de modalidades deportivas, tales como tenis, balompié, baloncesto, pádel, atletismo etc, siempre al aire libre y con todos los elementos necesarios para poder desarrollar dichas actividades deportivas. Se computará el total de superficie construida de la pista destinada a uso deportivo.

z) Urbanización.

Las obras de urbanización contienen la definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos en una unidad de actuación urbanizadora, que permitan alcanzar a las parcelas edificables la condición de solar. Las obras a incluir en una actuación urbanizadora son las de vialidad (correspondiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas), construcción y encintado de aceras, construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras, las de saneamiento (que incluyen la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución), las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua (incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución

domiciliaria de agua potable), las obras para la instalación y funcionamiento la red de riego y de hidrantes contra incendios, las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil, las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica (comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público), las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones y las obras de ajardinamiento y arbolado (incluyendo el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas). Se computará el total de superficie construida destinada a viales, acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras, rampas, áreas ajardinadas y cualquier otra superficie destinada a las obras expuestas anteriormente dentro de la actuación urbanizadora.

4. Determinación de la superficie construida de las edificaciones.

La superficie construida es la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores cuya altura libre sea superior a 1,50 metros, y los ejes de las medianeras, en su caso. Las superficies cubiertas no cerradas, balcones, terrazas y pérgolas, se computarán por el 50 por 100 de su superficie. Se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la edificación.

Los precios en euros por metro cuadrado construido contenidos en el Anexo III de la presente Orden se refieren a superficies construidas, tomando como tal la consignada expresamente en la escritura pública que contenga el hecho imponible.

Si existieran discrepancias entre las superficies consignadas en ambos documentos, prevalecerá la superficie construida recogida en el catastro inmobiliario a la establecida en la escritura pública otorgada en primer lugar.

En los supuestos de venir consignada en la escritura pública únicamente la superficie útil, la superficie construida se obtendrá multiplicando la superficie útil por los siguientes coeficientes en función de la tipología de la edificación:

Tipología de la edificación	Coeficiente multiplicador de la superficie útil
Viviendas en general	1,25
Local comercial	1,25
Aparcamiento	2,00
Almacenes en general	1,25
Naves en general	1,05
Resto de edificaciones en general	1,25

5. Determinación del factor de localización del suelo de naturaleza rústica.

En los casos de fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a menos de un kilómetro de distancia del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión, medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta sobre la proyección en un plano horizontal, el valor total del suelo de naturaleza rústica se verá incrementado por el factor de localización, equivalente a multiplicar el coeficiente por proximidad al municipio por el coeficiente por tamaño del municipio. En ningún caso el factor de localización será menor a 1,00:

$$FL = PM \times TM$$

Siendo:

FL: factor de localización.

PM: coeficiente por proximidad a municipio.

TM: coeficiente por tamaño del municipio.

a) coeficiente por proximidad al municipio (PM).

Este coeficiente hace referencia a la proximidad de la finca rústica al límite de suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión y se divide en tres supuestos:

Fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a menos de 250 metros del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión: coeficiente a aplicar 2,00.

Fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a más de 250 metros y hasta 500 metros del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión: coeficiente a aplicar 1,50.

Fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a más de 500 metros y hasta 1.000 metros del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión: coeficiente a aplicar 1,35.

b) Coeficiente por tamaño del municipio (TM).

Este coeficiente hace referencia al tamaño del municipio donde se sitúa la finca rústica, en función del número de habitantes del mismo y se divide en cuatro supuestos:

Fincas rústicas situadas en municipio con menos de 5.000 habitantes: coeficiente a aplicar 0,65.

Fincas rústicas situadas en municipios con más de 5.000 habitantes y hasta 15.000 habitantes: coeficiente a aplicar 0,75.

Fincas rústicas situadas en municipios con más de 15.000 habitantes y hasta 25.000 habitantes: coeficiente a aplicar 0,85.

Fincas rústicas situadas en municipios con más de 25.000 habitantes: coeficiente a aplicar 1,00.

El número de habitantes de cada municipio se obtiene a partir de los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. Determinación del coeficiente por calidad real de la edificación.

Se considera que las tipologías de la edificación tienen calidad buena cuando, de las siguientes condiciones se cumplen dos o más, calidad media cuando se cumplen una o ninguna y su calidad se asemeja a la calidad de las viviendas de protección oficial, calidad baja cuando no se cumplen ninguna y están construidas con materiales de baja calidad:

- a) Tiene más de dos cuartos de baño por vivienda, local comercial, nave, etc.
- b) Tiene instalación de calefacción.
- c) Tiene instalación de aire acondicionado.
- d) Tiene instalación de detección de alarma o extinción de fuego (distinto a extintores).
- e) Tiene instalaciones especiales de videoportero, megafonía, gases, sonido, insonorización, etc.
- f) Tiene más de dos ascensores por núcleo de escaleras.
- g) Tiene acabados especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, aplacados de piedra, etc.).

Los coeficientes por calidad real de la edificación a aplicar son los siguientes:

Calidad buena = 1,20.

Calidad media = 1,00.

Calidad baja = 0,80.

7. Determinación del coeficiente por antigüedad de la edificación.

Para las edificaciones terminadas que cuenten con más de cuatro años de antigüedad, el valor obtenido de acuerdo con la regla del apartado 2 se corregirá en función del número de años de antigüedad de la edificación mediante un coeficiente corrector, y el resultado ofrecerá el valor mínimo actualizado de coste de la edificación a la fecha de devengo del Impuesto. Dicho coeficiente se obtiene mediante la utilización de la siguiente fórmula matemática:

$$AE = [1 - ((1,5 \times d) / (u \times 100))]^t \quad \text{donde } d = 1 - ((t - 35) / 350)$$

Siendo :

AE = coeficiente por antigüedad de la edificación.

u = uso predominante del edificio.

t = años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación de la edificación hasta la fecha de devengo del Impuesto.

El coeficiente por uso predominante del edificio “u” adoptará los siguientes valores en función de los usos predominantes de los edificios:

Usos predominantes residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Usos predominantes comercial, deportivo, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Usos predominantes industrial y resto de usos: 0,80.

El periodo de antigüedad se expresará en años completos desde la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación de la edificación hasta la fecha de devengo del Impuesto. Cuando la edificación haya sido objeto de rehabilitación integral se considerará como año de construcción el año de finalización de las obras.

A los efectos de esta Orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de edificaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22º.B) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, las que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento 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.

2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento 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.

Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c) Las obras de rehabilitación energética.

Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación se hubieran realizado obras de reforma o de rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Siendo:

Fa: fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc: fecha de construcción o implantación.
Fr: fecha de reforma o rehabilitación.
i: coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Los tipos de reforma que se consideran son 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 por 100 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. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. Coeficiente a aplicar 1,00.

Reforma total: cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50 por 100 e inferior al 75 por 100 de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente a aplicar 0,75.

Reforma media: cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25 por 100 e inferior al 50 por 100 de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente a aplicar 0,50.

Reforma mínima: cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25 por 100 de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente a aplicar 0,25.

8. Determinación del coeficiente por estado de conservación de la edificación.

Para aquellas edificaciones terminadas que cuenten con más de cuatro años de antigüedad, el valor obtenido de acuerdo con la regla del apartado 2 se corregirá además en función del estado de conservación de la edificación, y el resultado ofrecerá el valor mínimo actualizado de coste de la edificación para el devengo del Impuesto. Los estados de conservación de la edificación son los siguientes:

Normal: construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes. Coeficiente a aplicar 1,00.

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

Deficiente: construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Coeficiente a aplicar 0,50.

9. Fijación del precio medio en el mercado.

Para hallar el valor del suelo de naturaleza rústica en euros por hectárea, hay que situarse en la columna de municipio, posicionarse en el nombre del municipio en cuestión y buscar la coordenada con la columna donde figura la clase de cultivo e intensidad productiva correspondiente. En el punto de intersección se obtendrá el valor en euros por hectárea.

Para hallar el valor de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica en euros por metro cuadrado construido, hay que situarse en la columna donde figura la tipología de la edificación correspondiente. En el punto de intersección se obtendrá el valor en euros por metro cuadrado construido.

El valor de la finca rústica será igual a la suma del suelo de naturaleza rústica y las edificaciones situadas dentro de él. Este valor determinado tiene el carácter de precio medio en el mercado para determinar el valor real de una finca rústica en condiciones normales de mercado.