

DIPUTACION FORAL DE ALAVA ARABAKO FORU ALDUNDIA

DISPOSICIONES Y RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

- Acuerdos del Consejo de Diputados

8.608

Acuerdo 969/1998, del Consejo de Diputados de 31 de diciembre por el que se aprueba la ponencia de valoración del suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles realizada para el término municipal de Salvatierra.

Por Orden Foral número 1.532/1998, de 4 de diciembre se aprobó con carácter provisional, la Ponencia de Valoración de Suelo y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Salvatierra.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Salvatierra, disposición que se realizó con fecha 4 de diciembre de 1998, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 4 de diciembre de 1998.

La Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dispone en su artículo 11 apartado 4º, el plazo de audiencia al Ayuntamiento respectivo, cifrándolo en quince días, para que informe lo que estime oportuno.

Habiendo transcurrido el plazo de 15 días desde la notificación, tal y como se especifica en el artículo tercero de la referenciada Orden Foral, el Ayuntamiento de Salvatierra no ha manifestado disconformidad alguna con la resolución adoptada.

En su virtud, a propuesta del Diputado Foral Titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, previa deliberación del Consejo de Diputados, en sesión celebrada por el mismo, en el día de hoy,

ACUERDO:

ARTICULO PRIMERO.- Aprobar la Ponencia de Valoración del suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Salvatierra.

ARTICULO SEGUNDO.- El presente Acuerdo será publicado en el Boletín del Territorio Histórico de Alava, cuidando además el Ayuntamiento de Salvatierra que se le dé la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11. apartado 6º de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

ARTICULO TERCERO.- A partir de la publicación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral número 1.080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Vitoria-Gasteiz, a 31 de diciembre de 1998.— El Diputado General, FELIX ORMAZABAL ASCASIBAR.— El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN CARLOS PERAL SANTOS.

MEMORIA

La Norma Foral 42/89, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles dispone en su artículo 6, apartado 2º que para la determinación de la Base Imponible, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso pueda exceder de éste.

XEDAPENAK ETA ADMINISTRAZIO EBAZPENAK

- Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

8.608

969/1998 Erabakia, Diputatuen Kontseiluak abenduaren 31n emana, zeinen bidez Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren lurzoru eta eraikuntza balioespenaren ponentzia onartzen den Aguraingo udal barrutirako.

Abenduaren 4ko 1.532/1998 Foru Aginduaren bidez, lurzoru eta eraikuntzak Aguraingo udal barrutirako balioesteko ponentziari behin-behineko onespina eman zitzaion. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren lurzoru eta eraikuntzak dira balioetsi behar direnak.

Legezko arau horren xedapen zatiaren 2. artikuluan Aguraingo Udalari onspenaren berri emateko agindu zen, eta hala egin zen 1998ko abenduaren 4an bete zen agindua. Aguraingo Udalak 1998ko abenduaren 4an jaso zuten.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzeko Foru Arauak, uztailaren 19ko 42/89 zenbakikoak, 11. artikuluan 4. puntuari xedatu zuenez, kasuan kasuko Udalak hamabost eguneko entzualdia du, nahi duen guztia adierazteko.

Jakinarazpena egin zenetik 15 egun igaro dira, Foru Aginduaren hirugarren artikuluan zehazten den moduan, eta Aguraingo Udalak ez du desadostasunik agertu ebazpenaren kontra.

Horregatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak eskaturik eta Diputatuen Kontseiluak gaur egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hauxe

ERABAKITZEN DUT:

LEHENENGO ARTIKULUA.- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren lurzoru eta eraikuntza balioespenaren ponentzia onartzea Aguraingo udal barrutirako.

BIGARREN ARTIKULUA.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da; eta, horretaz gain, Aguraingo Udalak behar den publizitatea eman beharko dio, ediktuak argitaratuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzeko Foru Arauak, uztailaren 19ko 42/89 zenbakikoak, 11. artikuluan 6. puntuari eta Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean emandako 1.080/1992 Foru Dekretuaren bidez egin duen erregelamenduzko garapenak 15. artikuluan ezarri bezala.

HIRUGARREN ARTIKULUA.- Balioespen Ponentzia argitaratzen den egunetik aurrera katastro balio berriak subjektu pasibo bakoitzari jakinarazi beharko zaio banan-banan, balioespenak ondorioak izango dituen urtearen aurrekoa amaitu baino lehen, Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean emandako 1.080/1992 Foru Dekretuan ezarritakoarekin bat. Foru Dekretu horrek Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzeko Foru Araua, uztailaren 19ko 42/89 zenbakikoa, garatzen du erregelamendu izaeraz.

Vitoria/Gasteiz, 1998ko abenduaren 31a.— Diputatu nagusia, FELIX ORMAZABAL ASCASIBAR.— Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN CARLOS PERAL SANTOS.

TXOSTENA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauak, uztailaren 19ko 42/89 zenbakikoak, 6. artikuluan 2. puntuari ezarri zuenez, ondasun higiezinaren balio gisa haien katastro balioa hartuko da, ondasun higiezinaren gaineko zergaren zerga oinarria zein izango den zehazteko. Katastro balioa ondasun higiezinaren merkatu balioa erreferentzia harturik finkatuko da, eta ez da inolaz ere izango hura baino altuagoa.

A su vez el artículo 12 apartado 1º señala que los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de Alava, de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

Como consecuencia, tal modificación requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas Ponencias de Valores en los términos señalados en la propia Norma Foral, en el artículo 11, apartado 3º. Dichas Ponencias deben cumplir el objetivo siguiente: Que tanto el valor catastral del suelo vacante como el de los edificios (suelo + construcción) mantengan una relación con el valor que les correspondería en el mercado.

Por Decreto Foral número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, completado por el Decreto Foral 21/1994, del Consejo de Diputados de 1 de marzo, se aprobaron las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y de las construcciones, que son los que deben regir los contenidos de las Ponencias de Valoración.

Las Ponencias de Valoración concretarán en cada término municipal los parámetros que son aplicables para efectuar la valoración masiva de los bienes inmuebles y calcular individualmente para cada uno de ellos el valor catastral.

La metodología de valoración que se utiliza para la obtención del valor del suelo es la del método residual y en el caso del valor de la construcción el método utilizado es el valor de reposición del mismo, refiriendo en todo momento en ambos casos al valor de mercado.

La elaboración de las Ponencias de Valoración, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M, que se fija anualmente a partir de la variación experimentada por las coordenadas económicas del sector inmobiliario urbano. Esto permite la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que posibilite una determinación o modificación de valores catastrales cuando resulte aconsejable o sea exigible de acuerdo a las previsiones contenidas en la Norma Foral número 42/89 de 19 de Julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dotada de la máxima fidelidad a las exigencias legales de referencia al valor de mercado.

Por Decreto Foral número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, se aprobó el módulo M, fijándose en 85.000 pts./m². A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 30.200 pts/m². y MBR2 = 18.500 pts/m². y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 57.463 pts/m².

Por tanto, en base a las disposiciones legales anteriormente referenciadas para el término municipal de Salvatierra se establecen los siguientes Módulos:

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 18.500 pts/m²const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 57.463 pts/m²const.

Del estudio Técnico-Económico efectuado en el término municipal para determinar los valores del suelo y de las construcciones orientados a una valoración masiva, se han obtenido las siguientes conclusiones:

VALORES DEL SUELO: V.B.R.

USOS: Residencial. S.U.: Máximo 22.500. Mínimo: 12.000. Diseminado: Vivienda.

USOS: Comercial. S.U.: Máximo 70.000. Mínimo: 40.000. Diseminado: 9.215.

USOS: Oficinas. Diseminado: Otros Us.

USOS: Industrial. S.U.: Máximo 20.000. Mínimo: 20.000. Diseminado: 3.795.

USOS: Garaje. S.U.: Máximo 17.500. Diseminado: Viv. Rural.

USOS: Equipamiento. Diseminado: 5.420.

VALORES DEL SUELO: V.U.P.

Era berean, 12. artikuluko 1. puntuaren dioenez, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatu behar ditu, ofizioz edo kasuan kasuko udalak eskaturik, planeamendu urbanistikoak edo beste arrazoi batzuek udal barrutiko edo alderen bateko ondasun higiezinaren katastro balioen eta merkatu balioen artean alde nabarmenak daudela adierazten dutenean.

Ondorioz, aldaketa horrek balio ponentzia berriak egin beharra eskatuko du derrigorrez, Foru Arauaren 11. artikuluko 3. puntuaren esaten den moduan. Ponentzia horiek helburu hau lortu behar dute: bai lurzoru hutsak, bai eraikuntzek (lurzorua + eraikitakoa) merkatuan izango luketen balioaren pareko katastro balioa izatea.

Diputatuen Kontseiluak urtarrilaren 18an emandako 2/1994 Foru Dekretuaren bidez, balioespen arau teknikoa eta lurzoru eta eraikinen balioen taula onartu ziren, balioespen ponentzien edukietan horien arabera jokatzeko. Diputatuen Kontseiluak martxoaren 1ean emandako 21/1994 Foru Dekretuaren bidez aurreko hori osatu zuten.

Balioespen ponentziek kasuan kasuko udal barrutirako aplikatu behar diren parametroak zehaztuko dituzte, ondasun higiezinaren balioespen masiboa egiteko eta ondasun bakoitzaren katastro balioa kalkulatzeko.

Lurzoruaren balioa lortzeko erabiliko den balioespen metodologia hondar metodoarena da; eta, eraikuntzen balioaren kasuan, haren birjarpen balioa izango da metodoa. Bi kasuetan, merkatu balioari egingo zaio erreferentzia.

Balioespen ponentziak M moduluaren gain artikulatzen dira, zeina urtero-urtero finkatzen baita hiri ondasun higiezinaren sektorearen ekonomi koordinatuetan izan den aldaketan oinarriturik. Balio moduluak koerlatiboki egokitzeak aukera ematen du horrek, eta katastro balioak zehaztu edo aldatu ahal dira komeni denean edo uztailearen 19ko 42/89 Foru Arauan ezarritakoaren arabera egin behar denean, beti ere merkatu balioari legez egin behar zaizkion erreferentziak fideltasunik handienaz hartzen direlarik.

Diputatuen Kontseiluak urtarrilaren 18an emandako 2/1994 Foru Dekretuaren bidez M modulua onartu zuen, eta 85.000 pta/m²-an finkatu. Parametro horretan oinarriturik, eragin balioen ereduak kalkulatu dira lurzoru baliorako, ondasun higiezinaren merkatuak gaur egun duen dinamika kontuan izanik, bai eta gastuak eta irabaziak sustapen moten arabera aldatzen direla aintzat harturik ere. Modulu horiek hiru dira: MBR1 = 30.200 pta/m² eta MBR2 = 18.500 pta/m², eta eraikuntzaren baliorako modulua: MBC = 57.463 pta/m².

Beraz, gorago aipatutako legezko xedapenetan oinarriturik, honako modulu hauek ezartzen dira Aguraingo udal barrutirako:

MBR2 - Lurzoruaren eragin modulu oinarritzkoa: 18.500 pta/m²eraikia.

MBC - Eraikuntzaren modulu oinarritzkoa: 57.463 pta/m²eraikia.

Balioespen masiboa egiteko lurzoru eta eraikuntza balioak zehazteko asmoz udal barrutian egindako ikerketa tekniko-ekonomikotik honako emaitza hauek lortu dira:

LURZORUAREN BALIOAK: V.B.R.

ERABILERAK: Bizitegirakoa. S.U.: Gehienez 22.500. Gutxienez: 12.000. Barreiatua: Etxebizitza.

ERABILERAK: Merkataritzakoa. S.U.: Gehienez 70.000. Gutxienez: 40.000. Barreiatua: 9.215.

ERABILERAK: Bulegoak. Barreiatua: Beste erabil..

ERABILERAK: Industriakoa. S.U.: Gehienez 20.000. Gutxienez: 20.000. Barreiatua: 3.795.

ERABILERAK: Garajea. S.U.: Gehienez 17.500. Barreiatua: Landa etxeb.

ERABILERAK: Ekipamendua. Barreiatua: 5.420.

LURZORUAREN BALIOAK: V.U.P.

USOS: Residencial. S.U.: Máximo 10.000. Mínimo: 4.000. S.A.U.: Máximo 10.000. Mínimo: 6.500.

USOS: Industrial. S.U.: Máximo 3.000. Mínimo: 600. S.A.U.: Máximo 2.000. Mínimo: 2.000.

USOS: Equipamiento. S.U.: Máximo 1.800. Mínimo: 560.

que contrastados con la banda de coeficientes y de valores del suelo elegida para el término municipal, según la Norma 19 de las Normas Técnicas de Valoración, dichos Valores quedan entre los referidos límites.

M.B.R. para el Municipio: 18.500 pst/m² const.

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo; Máximos según usos del suelo:

V250: 46.250

I150: 27.750

X630: 116.550

C670: 123.950

T405: 74.925.

Mínimo cualquier uso:

3: 555.

siendo V: Residencial.

C: Comercial

I: Industrial.

T: Turismo.

X: Oficinas.

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 32 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta Ponencia. De los valores asignados a cada zona fiscal, se puede descender a un valor en calle o tramo de calle, aplicando un coeficiente o factor de localización recogido en el cuadro.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 57.463.- pts/m² construido.

MBC = 57.463 pesetas/m² contruido.

Este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 1.1.2 de USO: Residencial; clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: Edificación en manzana cerrada; categoría o calidad: tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

Los Módulos de construcción aplicables a cada tipología constructiva irán en función de la categoría obtenida y del código de Uso, Clase y Modalidad propio de su tipología, según los coeficientes de la tabla del Anexo I.

CRITERIOS VALORATIVOS

1.- DETERMINACION DEL VALOR DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

1.1.- Introducción

La Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina en su artículo 2 apartado a) qué tipo de suelo se considera de naturaleza urbana a efectos impositivos:

"El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana."

Igualmente cataloga como urbanos los terrenos que se fraccionan en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, haciendo hincapié en que tal afirmación solo se realiza a efectos impositivos, ya que estos terrenos siguen manteniendo su naturaleza rústica a efectos urbanísticos.

Por tanto los tipos de suelo que a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se van a proceder a valorar son los anteriormente referenciados. La determinación del valor de suelo, puede efectuarse por dos procedimientos:

ERABILERAK: Bizitegirakoa. S.U.: Gehienez 10.000. Gutxienez: 4.000. S.A.U.: Gehienez 10.000. Gutxienez: 6.500.

ERABILERAK: Industriakoa. S.U.: Gehienez 3.000. Gutxienez: 600. S.A.U.: Gehienez 2.000. Gutxienez: 2.000.

ERABILERAK: Ekipamendua. S.U.: Gehienez 1.800. Gutxienez: 560.

Balioespen arau teknikoen 19. arauaren arabera udal barrutirako hautatu den koefiziente bandarekin eta lurzorua balioekin alderatuta, balio horiek aipatu diren mugapenen artean daude.

M.B.R. udalerrirako: 18.500 pta/m² eraikia.

Lurzoruaren balioaren koefiziente banden taula; Gehienezkoak, lurzorua erabilera arabera:

V250: 46.250

I150: 27.750

X630: 116.550

C670: 123.950

T405: 74.925.

Gutxienezkoa, edozein kasutan:

3: 555.

Letren esanahia hauxe da: V: bizitegirakoa

I: industriakoa

X: bulegoak

C: merkataritzakoa

T: turismokoa

Lortu diren lurzoru balioak 31 zerga gunetan banatzen dira, Ponentzia honen IV. eranskinean jasotzen den bezala. Zerga gune bakoitzari esleitutako balioetatik kaleko edo kale tarteko balioa atera daiteke kokapen koefiziente edo faktore bat aplikatuz, taulan jasota dagoen bezala.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

MBC eraikuntzen modulu oinarria 57.463 pta/m²eraikia da udal barruti osorako.

MBC = 57.463 pta/m²eraikia

Modulu hori honako eraikuntza tipologia honi dagokio: 1.1.2 mota. Bizitegirako erabilera. Hiri izaerako etxebizitza kolektiboa. Modalitatea: etxesail itxiko eraikuntza. Categoría edo kalitatea: hirugarrena edo ertaina.

Bost (5) eraikuntza categoría ezartzen dira.

Eraikuntza tipologia bakoitzari aplika dakizkien eraikuntza moduluak lortzen den kategoriaren arabera izango da, bate-tik, eta bestetik, haren tipologiaren erabilera, mota eta modalitate kodeen arabera, I. eranskinaren taulako koefizienteei jarraituz.

BALIOESPEN IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGARI LOTUTAKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1.- Sarrera

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauak, zutailaren 19ko 42/89 zenbakikoak, zerga ondorioetarako zein lurzoru mota hartzen den hiri izaerakotzat azaltzen du 2. artikulua (a) atalean:

"Hiri-lurzorua, urbanizagarria, egitaraupeko urbanizagarria edo egitaraurik gabeko urbanizagarria, Hirigintza lharduketarako Egitaraua onetsiko den unetik; zoladuradun bideak edo espaloiengintza izan eta estolderia, ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura eta argiteria publikoa dituzten lurrak eta hiri-eraikuntzek beteta daudenak".

Era berean, nekazaritzako legeriaren kontra zatitzen diren lurrak hiri izaerakotzat jotzen zituen, zatiketa horregatik nekazaritza erabilera desitxuratzen bada. Hori, hala ere, zerga ondorioetarako baino ez da, hirigintza ondorioetarako landa izaerakoak izaten jarraituko baitute lur horiek.

Beraz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako balioetsiko diren lurzoruak arestian aipatutakoak dira. Lurzoruaren balioa bi moduz zehaztu ahal da:

- a) Por el método residual.
- b) Por el valor de mercado.

1.1.1.- El Método Residual

El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción.

Según este método, una edificación urbana se descompone de la siguiente forma:

- Valor del suelo, (aprox.): 20%
- Costes de la construcción, (aprox.): 50%
- Gastos y Beneficios de la Promoción Inmobiliaria, (aprox.): 30%
- Valor del Producto Inmobiliario: 100%

1.1.2.- El Valor de Mercado

La determinación del valor del suelo a precios de mercado se efectúa en función de la información de que se dispone por estudios de mercado, o por comparación con otros valores del mercado, y de la experiencia.

No se quiere terminar esta introducción de carácter general sin repetir que toda valoración, tanto la efectuada por el procedimiento residual (que se apoya, en definitiva, en una valoración de la vivienda media) como la efectuada a precios de mercado, es siempre subjetiva y como tal, discutible.

1.2.- Valores de suelo a determinar

El art. 1º apartado a), de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genérica, qué tipo de suelos tienen la consideración de bienes inmuebles urbanos. El contenido de este artículo habrá que ponerlo en relación con las especificidades contenidas en el planeamiento urbanístico del término municipal de que se trate, para proceder a la valoración de los tipos de suelo existentes en el mismo.

Considerando lo establecido en el párrafo anterior, los valores del suelo que deben determinarse en la Ponencia de Valoración, son los siguientes:

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar

Formando parte del Núcleo Urbano o no, debe determinarse el valor del suelo para cada una de las zonas fiscales en que se divide el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar.

El valor del suelo puede determinarse:

- a) por el Precio de Mercado.
- b) por el Método residual.
- c) por comparación con otros valores próximos, en caso de no existir movimiento de mercado.

1.2.2.- Suelo Diseminado.

Se entiende por diseminado el suelo ubicado fuera de suelo urbano o urbanizable programado, que esté ocupado por construcciones sujetas al Impuesto de Bienes Inmuebles.

- a) Destinado a Vivienda.
- b) Con otros usos distintos de vivienda.
- c) Destinado a viviendas rurales.

En todos los casos debe valorarse a precios de mercado, señalándose un valor único para todo el municipio.

El valor de este tipo de suelo se hallará aplicando a la superficie construida del uso de que se trate, el valor de repercusión correspondiente.

1.3.- Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

1.3.1.- Zonas Fiscales.

El suelo de naturaleza urbana del término municipal de Salvatierra, en los términos en que ha quedado definido a efectos del I.B.I. de conformidad con la delimitación de suelo sujeto al citado impuesto en este término municipal, se considera formado por 31 zonas fiscales incluidas en suelo urbano y apto para urbanizar, y una zona fiscal para todo el suelo diseminado.

Se encuentra sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles todo el suelo de naturaleza urbana independientemente del tipo de construcción existente e incluso en el supuesto en que no exista ninguna construcción.

- a) Hondar metodoaren bidez.
- b) Merkatu balioaren bidez.

1.1.1.- Hondar metodoa.

Polígono bakoitzaren, edo, hala badagokio, kale, kale tarte edo alderdi bakoitzaren lurzorua eragin balio oinarritzakoa lortzeko, hondar metodoa erabiliko da. Horretarako, ondasun higiezinaren baliotik eraikinaren zenbatekoa kenduko da, bai eta ekoizpen gastuak eta sustapenaren irabaziak ere.

Metodo horren arabera, hiri eraikin bat honela zatitzen da:

- Lurzorua balioa: %20, gutxi gorabehera.
- Eraikinaren gastuak: %50, gutxi gorabehera.
- Higiezinaren Sustapenaren gastuak eta irabaziak: %30, gutxi gorabehera.
- Ondasun Higiezinaren balioa: %100.

1.1.2.- Merkatu metodoa.

Lurzorua balioa merkatu prezioen arabera zehazteko, merkatu azterketen bidez lortutako informazioa, esperientzia, eta beste merkatu balioekin egindako alderaketak erabiliko dira.

Sarrera orokor hau bukatu baino gauza bat azpimarratu nahi dugu: balioespen guztiak subjektiboak dira beti ere, eta, beraz, eztabaigarria, bai hondar prozeduraz egiten dena (zeina batez besteko etxebizitzaren balioespenean oinarritzen bada, azken batean), bai merkatu prezioen arabera egiten dena.

1.2.- Lurzorua dela-eta zehaztu beharreko balioak.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauak, uztailaren 19ko 42/89 zenbakikoak, zer lurzoruk duten hiri ondasun higiezin kalifikazioa zehazten du oro har, 1. artikulua a) puntuan. Artikulu honen edukia kasuan kasuko udal barrutiaren planeamendu urbanistikoan jasotako bereizgarriekin harremanetan jarri behar da, udal barruti bakoitzean dauden lurzoru motak balioesteko.

Aurreko paragrafoan esandakoa kontuan harturik, balioespen ponentzian zehaztu beharreko lurzoru balioak honako hauek dira:

1.2.1.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

Hirigunearen barruan egonda edo ez, hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak dituzten zerga gune guztietarako zehaztu behar da lurzoru balioa.

Lurzorua balioa honelaxe zehatz daiteke:

- a) merkatu prezioaz.
- b) hondar metodoaz.
- c) hurbileko beste balio batzuekin alderatuz, merkatu mugimendurik ez badago.

1.2.2.- Lurzoru barreiatua.

Barreiatua esaten denean, hirigunetik kanpo dagoen lurzoru edo programatutako lurzoru urbanizagarria ulertu behar da bertan Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako eraikuntzak baldin badaude.

- a) Etxebizitzak izateko.
- b) Etxebizitzenaz besteko erabilerak.
- c) Landa etxebizitzak izateko.

Kasu guztietan merkatu prezioen arabera balioetsi behar da, eta udalerrri osorako balio bakar bat eman.

Lurzoru mota honen balioa zein den jakiteko, dagokion eragin balioa aplikatu behar da zaio kasuan kasuko erabileraren azalera eraikiari.

1.3.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

1.3.1.- Zerga guneak.

Aguraingo udal barrutiaren hiri lurzorua 31 zerga gune osatzen dute, hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari buruz, eta zerga gune bakar batek, lurzoru barreiatuari buruz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako definitu den moduan eta udal barruti honetan zerga horri lotutako lurzoruari egindako mugapenaren arabera.

Hiri lurzoru guztia dago Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta, berdin dela zer eraikuntza mota dagoen, bai eta bat ere eraikuntzarik ez badago ere.

1.3.2.- Valor del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

El valor del suelo de naturaleza urbana que se fija para las 32 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

A) Valores en Zona, que son valores de referencia y que vienen a representar o expresar las circunstancias medias de la zona o la valoración correspondiente a la parcela tipo definida en función del Planeamiento Urbanístico. Se consideran dos valores:

a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.R.B.

b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.U.B.

Cuando no exista V.R.B. se fijará el V.U.B. en función de las circunstancias urbanísticas y de los valores medios de mercado.

B) Valores en Calle, Tramo de calle, Paraje, que son los que, significando una pormenorización de los valores de zona, servirán para el cálculo de los valores aplicables a cada finca. Se consideran dos valores:

a) Valor de Repercusión en Calle, Tramo de calle, Paraje.

Tendrá las siglas V.R.C.

b) Valor Unitario en Calle, Tramo de calle, Paraje.

Tendrá las siglas V.U.C.

Cuando no exista V.R.C., el V.U.C. se calculará pormenorizando el V.U.B. por calles, tramos de calle o parajes.

C) Valores en Parcela, que servirán para obtener el valor del suelo de una parcela o finca concreta. Se consideran dos valores:

a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

Cuando no exista V.R.P., el V.U.P. se obtendrá por aplicación de los coeficientes correctores de la Norma 10 de las Normas Técnicas de Valoración que le sean de aplicación al V.U.C.

1.3.2.2.- El Valor de repercusión para uso residencial corresponde a la unidad de superficie construida (m²) de dicho uso y de igual modo, para uso comercial, oficina, etc. El valor del suelo de las distintas unidades fiscales se obtendrá multiplicando la superficie construida de la unidad fiscal en cuestión por el valor del metro cuadrado de repercusión del suelo.

Cuando exista un único valor de repercusión éste se aplicará a todos los usos que tengan repercusión de suelo.

Cuando existan varios valores de repercusión (Residencial, Comercial, Oficinas, Garajes, etc., etc.), el Valor de Repercusión residencial se aplicará a todos los usos, exceptuando los siguientes:

Usos para Valor de Repercusión Comercial:

114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Usos para Valor de Repercusión de Garajes:

115, 221, 222.

Usos para Valor de Repercusión de Oficinas:

311, 312, 321, 322, 331.

Usos para Valor de Repercusión Industrial:

211, 212, 231, 232.

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 25 y 999.

El valor unitario, corresponde a la Unidad de superficie de suelo (metro cuadrado). El valor de cualquier parcela será pues el producto de su superficie por el precio del metro cuadrado de suelo.

Este Valor Unitario se fija para las Zonas siguientes: 4, 5, 6, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30 y 31.

1.3.2.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren balioa.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren hiri lurzorua mugapenaren barruan definitutako 32 zerga guneen hiri lurzorurako finkatzen den balioa ponentzia honen IV. eranskinean jasota dago.

1.3.2.1.- Erabiltzen diren balioak:

A) Guneen balioak: erreferentzi balioak dira; alderdiaren batez besteko egoera adierazten duten, edo planeamendu urbanistikoaren arabera definitutako lursail ereduari dagokion balioespena. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Zerga guneko eragin balio oinarritzkoa.

V.R.B. siglen bidez izendatzen da.

b) Zerga guneko unitate balio oinarritzkoa.

V.U.B. siglen bidez izendatzen da.

V.R.B.rik ez dagoenean, egoera urbanistikoaren eta merkatu balio batez bestekoaren arabera finkatuko da V.U.B. balioa.

b) Kale, kalte tarte, alderdiaren balioak: finka bakoitzari aplikatu behar zaizkion balioak kalkulatzeko balio dute; gunearen balioaren zehaztapena dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Kale, kale tarte, alderdiaren eragin balioa.

V.R.C. siglen bidez izendatzen da.

b) Kale, kale tarte, alderdiaren unitate balioa.

V.U.C. siglen bidez izendatzen da.

V.R.C.rik ez dagoenean, V.U.B. balioa kalez kale, kale tarte eta alderdiz alderdi zehaztuz kalkulatu da V.U.C. balioa.

c) Lursailen balioak: lursail edo finka zehatz baten lurzorua balioa lortzeko balio dute. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Lursailaren eragin balioa.

V.R.P. siglen bidez izendatzen da.

b) Lursailaren unitate balioa.

V.U.P. siglen bidez izendatzen da.

V.R.P.rik ez dagoenean, Balioespen Arau Teknikoen 10. arauaren koefiziente zuzentzaileetatik V.U.C. balioari aplikagarri zaizkionak aplikatuz lortuko da V.U.P. balioa.

1.3.2.2.- Bizitegi erabilerako eragin balioa erabilera horren azalera eraikiaren unitateari dagokio, eta, modu berean, merkataritza erabilerarako, bulego erabilerarako, eta abararako. Zerga unitateen lurzoru balioa lortzeko honela egin behar da: zerga unitatearen azalera eraikia bider lurzorua metro karratuaren eragin balioa eginez.

Eragin balio bakarra dagoenean, lurzorua eragina duten erabilera guztiei aplikatuko zaie.

Eragin balio bat baino gehiago dagoenean (bizitegia, merkataritza, bulegoak, garajeak, e.a.), bizitegiaren eragin balioa erabilera guztiei aplikatuko zaie, honako hauek izan ezik:

Merkataritzaren eragin baliorako erabilerak:

114, 332, 411, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeen eragin baliorako erabilerak:

115, 221, 222.

Bulegoen eragin baliorako erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriaren eragin baliorako erabilerak:

211, 212, 231, 232.

Eragin balio hori gune hauetarako zehazten da: 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 25 eta 999.

Unitate balioa lurzoru azalera unitateari dagokio (metro karratua). Lursailen balioa, beraz, haren azalera bider lurzorua metro karratuaren prezioarekin egin eta ateratzen dena izango da.

Unitate balioa gune hauetarako zehazten da: 4, 5, 6, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30 eta 31.

Tanto las zonas, como los valores, ya sean de repercusión y/o unitarios, están reflejados en el Anexo IV.

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

No tendrán repercusión de suelo, de manera general y si no se especifica lo contrario en la tabla de valores del Anexo IV, los sótanos y construcciones en el subsuelo, cualquiera que sea su uso. (Siempre que se use Valor de Repercusión).

Tampoco tendrán repercusión de suelo los usos 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, y en caso de suelo Diseminado el 1041 y aquellas construcciones con uso exclusivamente agrícola (Siempre con Valor de Repercusión).

No se asignará repercusión de suelo ni valor de construcción, por entenderse incluido en el valor de la vivienda, a las superficies construidas destinadas a trasteros o camarotes, siempre que estén en:

a) Edificación de uso rural y ubicada en planta de entrecubierta.

b) Edificación de vivienda colectiva, excepto los trasteros que cumplan cualquiera de estas condiciones:

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m².

- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

Si una parcela no ha agotado la edificabilidad que le asigna el Plan General, el valor de la parcela se calculará teniendo en cuenta dicha edificabilidad, según se indica en el Apartado 1.3.5.1 c) de esta Ponencia, siempre y cuando sea posible su materialización.

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

La valoración de las parcelas que tengan una superficie construida superior a la que le permita el Planeamiento, se obtendrá por aplicación a toda la superficie construida del V.B.R. (Valor de Repercusión).

En la zona fiscal 4, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 2,00 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,50.

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

1.3.4.1.- Cuando se trate de terrenos en los que no se den las condiciones urbanísticas precisas para poder ser urbanizados y edificados de forma inmediata, su valor catastral será el resultado de aplicar al valor catastral del suelo alguno de los siguientes coeficientes:

a) En el Suelo Urbanizable Programado o Apto para Urbanizar:

- 0,20, si no dispone de Plan Parcial definitivamente aprobado.

- 0,30, si cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado, pero no con el correspondiente instrumento de gestión que atribuya los beneficios y cargas a cada una de las parcelas.

- 0,60, con Proyecto de Compensación o Reparcelación, pero sin Proyecto de Urbanización.

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

- 0,75, sin Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado, cuando resulte de obligada formulación.

- 0,75, sin Proyecto de Compensación o Reparcelación definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

Dado que el valor de repercusión lleva inherente la mayoría de los condicionantes del producto inmobiliario, sólo se podrán aplicar los coeficientes A y B del apartado siguiente.

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

Guneak, eragin balioak eta unitate balioak IV. eranskinean jasota daude.

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzoruaren eragin gabeko elementuak.

Sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek ez dute lurzoruaren eragin izango, IV. eranskinaren balio taulan kontraktorik adierazten ez bada. Berdin da zein den erabilera. (Eragin balioa erabiltzen bada beti ere).

Honako erabilerek ere ez dute lurzoruaren eraginik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, eta, lurzoru barreiatuaren kasuan, 1041. Ez eta ere nekazaritza erabilera baino ez duten eraikuntzak. (Eragin balioa erabiltzen bada beti ere).

Trastetegiak eta ganbarak izateko eraikitako azalerei ez zaie lurzoruaren eraginik edo eraikuntza baliorik aplikatuko, etxebizitzaren balioan sartuta daudela ulerturik, baldin:

a) landa erabilerako eraikuntzan eta estalkiarteko oinean badago.

b) Etxebizitza kolektiboan badago, honakoak betetzen dituzten trastetegiak izan ezik:

- ura, argia eta saneamendua izatea.

- etxebizitzarekin lotuta egotea.

- 30 m² baino azalera handiagoa izatea.

- estalkiarteko oinean ez egotea.

1.3.3.2.- Azpieraikitako lursailak edo nabarmen ondo aprobatutako daudenak.

Lursail batek Plan Orokorrek ematen dion eraikigarritasuna ahitu ez badu, eraikigarritasun hori kontuan hartuz kalkulatu da lursailaren balioa, ponentzia honen 1.3.5.1 c) atalean adieazi bezaka, eraikigarritasun hori gauzatzeko modukoa bada.

1.3.3.3.- Gaineraikitako lursailak.

Lursail batek planeamenduak baimendutakoa baino azalera handiagoa baldin badu eraikia, V.B.R. balioa azalera eraiki gutiari aplikatuz balioetsiko da.

Planeamenduak baimendutakoa baino 2,00 azalera eraiki gehiago duten lursailen kasuan, 4. zerga gunean badaude, haien unitate balioa 1,50 estimazio koefizientearekin biderkatuko da.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplika dakizkion koefiziente zuzentzaileak.

1.3.4.1.- Berehala urbanizatzeko eta eraikitzeke baldintzak betetzen ez dituzten lurren kasuan, ondorengo koefizienteetako bat aplikatuko zaio lurraren katastro balioari, katastro balioa zein den jakiteko:

a) Programatutako lurzoru urbanizagarrian edo urbanizatzekeo gai den lurzoruari:

- 0,20, behin-betiko onartutako plan partzialik ez badu.

- 0,30, behin-betiko onartutako plan partziala badu, baina ez lursail bakoitzari irabaziak eta kargak esleitzen dizkion kudeaketa tresnarik.

- 0,60, konpentsazio edo lursail-birbanaketa egitasmoa bai, baina urbanizazio egitasmorik ez.

- 0,90, urbanizazio proiektua bai.

b) Hiri lurrean:

- 0,75, behin-betiko onartutako barne berrikuntza plan berezirik gabe, nahitaezkoa baldin bada.

- 0,75, behin-betiko onartutako konpentsazio edo lursail-birbanaketa egitasmorik gabe, eraikitzeke eskubideaz baliatzeko beharrezkoa bada.

1.3.4.2.- Eraginez balioetsitako lurzoruak.

Eragin balioari ondasun higiezinaren baldintzapen gehienak datzekio, eta, beraz, hurrengo ataleko A eta B koefizienteak baino ezin izango dira aplikatu.

1.3.4.3.- Unitatez balioetsitako lurzoruak.

Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, se aplicarán cuando proceda, los siguientes correctores:

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas sin edificar, con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1) Dos fachadas, 1,10

A-2) Tres o más fachadas, 1,15

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 o, en su caso, en esta Ponencia de Valores (Anexo IV).

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,6.

C) Forma irregular.

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

D) Fondo excesivo.

Para parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada. A las parcelas con fondo superior al normal, cuyo aprovechamiento dependa de él, se aplicarán los siguientes coeficientes:

$F = F_n: 1,00$

$F_n < F \leq 1,5 F_n: 0,95$

$1,5 F_n < F \leq 2 F_n: 0,90$

$2 F_n < F \leq 4 F_n: 0,85$

$4 F_n < F: 0,80$

siendo F: fondo de la parcela

F_n : fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

$S/SM \leq 2: 1,00$

$S/SM > 2: 0,70$ (aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas que, por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte de la parcela afectada el coeficiente 0,60.

CAMPO DE APLICACION

Los correctores A, B, C, D, E y F serán de aplicación en el S.U. de todo el término municipal de Salvatierra.

No serán de aplicación en suelo urbanizable programado o suelo urbano sin P.E.R.I., proyecto de reparcelación, compensación, ... es decir, aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.3.4.1.

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

Superficie construida con elementos comunes x Valor de Repercusión en Parcela x Coeficientes.

b) En parcela sin edificar:

Superficie de parcela x Edificabilidad x Valor de Repercusión en Parcela x Coeficientes.

c) Si estuviera edificada, pero sin haber agotado la edificabilidad, se presentan dos situaciones:

1.- Si no se considera el derecho de vuelo, se procederá igual que en el apartado a).

2.- Si se considera el derecho de vuelo, tendremos que por un lado, la parte edificada se tratará como en el caso a) y por otro, lo que resta por edificar, como en el caso b).

Lurzoruaren merkatuaren bereizgarriak direla-eta, honako koefiziente zuzentzaileak aplikatuko dira, kasuari dagokionean:

A) Bide publikora fatxada bat baino gehiago dituzten lursailak.

Eraiki gabeko lursailak balioesteko, honako koefiziente hauek hartuko dira kontuan, lursailak fatxada bat baino gehiago dituenetan eta izkina bat baino gehiago osatzen baditu:

A-1) Bi fatxada: 1,10.

A-2) Hiru fatxada edo gehiago: 1,15.

B) Fatxadaren luzera.

Lursail batean fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako luzera gutxienezkoa baino txikiagoa bada, honako koefiziente zuzentzaile hau aplikatuko da: L/LM; "L" fatxadaren luzera izanik, eta "LM" planeamenduan edo balio ponentzian definitutako luzera gutxienezkoa izanik.

Ez da inolaz ere aplikatuko 0,6-ko koefizientea baino txikiagoa.

C) Forma irregularra.

Lursail baten ezaugarri geometrikoek planeamenduan aurrez ikusitako errentagarritasun lortzen eragozten edo zailtzen dutenean, 0,85-ko koefiziente zuzentzailea aplikatuko da.

D) Gehiegizko sakontasuna.

Etxesail itxian eraikitzeo ordenatuta dauden lursailatarako. Sakontasun normala baino handiagoa duten lursailetan honako koefiziente hauek aplikatuko dira, haien aprobetxamendua horren menpe badago:

$F = F_n: 1,00$

$F_n < F \leq 1,5 F_n: 0,95$

$1,5 F_n < F \leq 2 F_n: 0,90$

$2 F_n < F \leq 4 F_n: 0,85$

$4 F_n < F: 0,80$

lursailaren sakontasuna.

F_n : udalerraren edo gunearen sakontasun normala.

E) Gutxienezkoaz besteko azalera.

Eraikuntza irekirako ordenatuta dauden lursailetan, honako koefiziente hauek aplika daitezke, planeamenduan edo ohituraz ezarritako azalera gutxienezkoaz bestekoa badu (SM, gutxienezko azalera):

$S/SM \leq 2: 1,00$

$S/SM > 2: 0,70$ (2 SM-ko gehiegizko azalera aplikagarria)

F) Aldi baterako eraikieztasuna.

Lursail bat erabat edo zati batean eraikieztina bada behar bezala justifikatutako arrazoik urbanistikoko edo legekoengatik, 0,60-ko koefizientea aplikatuko zaio lursailari edo lursail zatitari, egoera horretan dirauen bitartean.

APLIKAZIO EREMUA

Aguraingo udal barruti osoaren lurzoru urbanizagarrian aplikatuko dira A, B, C, D, E eta F koefiziente zuzentzaileak.

Programatutako lurzoru urbanizagarrian edo barne berrikuntza plan berezirik gabeko hiri lurzorian, lursail-birbanaketa egitasmorik gabekoetan... ez dira aplikagarriak izango; hau da, 1.3.4.1. ataleko koefizienteetako bat aplikatu zaien lursailetan ez dira aplikatuko.

1.3.5.- Lurzoruaren balio lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Eraginez.

a) Eraikitako lursailean eta eraikigarritasuna ahituta:

Eraikitako azalera elementu komunekin x lursaileko eragin balioa x koefizienteak.

b) Eraiki gabeko lursailean:

Lursailaren azalera x eraikigarritasuna x lursaileko eragin balioa x koefizienteak.

c) Eraikita badago, baina eraikigarritasuna ahitu gabe, bi egoera gerta daitezke:

1.- Hegal eskubidea kontuan hartzen ez bada, a) puntuan bezala jokatuko da.

2.- Hegal eskubidea kontuan hartzen bada, zati eraikia a) kasuan bezala tratatuko da, eta eraiki gabe dagoen zatia b) kasuan bezala.

1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

Superficie de Parcela x Valor unitario de Parcela x Coeficientes.

1.3.5.3.- Diseminado.

Para las edificaciones levantadas en suelo fuera del núcleo urbano y áreas residenciales o industriales contempladas dentro de las zonas fiscales, el valor del suelo imputable a dichas edificaciones lo obtendremos mediante el siguiente esquema:

Superficie construida de la Edificación x Valor de Repercusión según Uso = Valor Suelo imputable.

sin aplicación de ningún tipo de correctores expuestos en el apartado 1.3.4.

Los valores de repercusión adoptados según usos para el municipio de Salvatierra, son:

- destinado a vivienda. 9.215,- pts/m².

- con otros usos distintos de vivienda 3.795,- pts/m².

- ocupado por viviendas rurales 5.420,- pts/m².

La superficie teórica de la parcela que está sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, se obtendrá dividiendo la superficie construida total de las edificaciones en la parcela, sujetas a dicho Impuesto, por la edificabilidad teórica adoptada para el municipio y este tipo de suelo.

Si la superficie así obtenida es menor que la de la parcela, la diferencia entre ambas estará sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza rústica.

La edificabilidad teórica adoptada para el diseminado del municipio de Salvatierra es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Se han establecido 2 zonas fiscales para Sistemas Generales de Equipamiento y Espacios Libres (26 y 27) definidas en el Anexo IV y delimitadas en los correspondientes planos. A dos de las zonas fiscales se les ha aplicado Valor Unitario. A estos valores no cabe aplicar ninguno de los coeficientes definidos anteriormente en el apartado 1.3.4.

En el caso de que existan parcelas sin edificar destinadas a espacios libres que no estén ubicadas en ninguna de las zonas citadas (26 y 27) adoptarán el valor de la Zona donde estén ubicadas con una edificabilidad de 0,20 m²/m². y con un coeficiente de depreciación de 0,60

2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

2.1.- Consideraciones Generales.

Para la determinación del coste de las construcciones, la normativa vigente establece un procedimiento muy simple basado en:

a) El coste actual del m². de construcción, equivalente al de una edificación de uso: Residencial; clase: Vivienda Colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y calidad: Media.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su uso, clase, modalidad o destino y calidad y el definido como tipo en el párrafo anterior.

c) La aplicación de unos coeficientes de amortización sobre el coste actual de las construcciones nuevas para determinar el de las edificaciones construidas anteriormente al año en que se efectúa la valoración.

Dado que tanto el cuadro de equivalencias como los coeficientes de amortización están fijados por Decreto número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero debe fijarse solamente el coste actual del m². de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos a utilizar para definir, en cada caso concreto, la calidad aplicable a una edificación determinada.

2.2.- Coste actual del m². o módulo de construcción (MBC).

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de uso: Residencial; clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y de calidad: media, se fija para el término municipal de Salvatierra y para el año 1999 en 57.463 pts/m² construido.

1.3.5.2.- Unitatez.

Eraikitako lursailean edo eraiki gabeko lursailean.

Lursaileko azalera x lursaileko unitate balioa x koefizientek.

1.3.5.3.- Barreiatua.

Hirigunetik kanpoko lurrian egindako eraikinetarako eta zerga gunean barruan kontenplazten diren bizitegi eta industri barrutietarako, eraikin horiei egotzitako lurzorua balioa eske-ma honen bidez lortuko dugu:

Eraikuntzaren azalera eraikia x erabileraren arabera eraikin balioa = egotzitako lurzoru balioa

1.3.4. atalean azaldutako zuzentailerik aplikatu gabe.

Aguraingo udalerrirako hartutako eragin balioak hauetxek dira, erabileren arabera:

- etxebizitzetarako: 9.214 pta/m².

- etxebizitzaz besteko erabileretarako: 3.795 pta/m².

- landa etxebizitzetarako: 5.420 pta/m².

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri lursailen azalera teorikoa lortzeko kalkulu hau egingo da: lursaileko eraikinen azalera eraiki osoa zatituko da udalerriri horretarako eta lurzoru mota horretarako hartu den eraikigarritasun teorikoarekin.

Horrela lortutako azalera lursailarena baino txikiagoa bada, bien arteko aldea landa izaerako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta egongo da.

Aguraingo udalerriraren barreiatutako hartutako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m²-koa da.

1.3.5.4.- Ekipamenduko sistema orokorrak.

IV. eranskinean definitutako eta dagozkien planoetan mugatutako espazio libre eta ekipamenduko sistema orokorretarako (26 eta 27), 2. zerga gunen ezarri dira. Bi zerga guneri unitate balioa aplikatuko zaie. Balio horiei ezin zaie aplikatu 1.3.4. atalean definitu diren koefizienteen arteko bat ere.

Eraiki gabeko lursailak espazio libreetarako badaude aipatu diren gunetatik kanpo (26 eta 27), dauden guneari dagokion balioa hartuko dute, 0,20 m²/m²-ko eraikigarritasunarekin eta 0,60-ko balio galtze koefizientearekin.

Hona zein diren Aguraingo udalerrirako hartu diren eragin balioak:

2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2.1.- Kontuan hartu beharreko oinarriak.

Eraikuntzen kostua zehazteko indarreango araudiak oso prozedura sinplea ezartzen du, ondorengoan oinarriturik:

a) Eraikuntzaren m²aren egungo balioa jarraian zehazten den eraikineren balio bera du: erabilera:egoitza; mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; modua: etxadi itxia eta kalitatea: erdikoa.

b) Eraikuntza moten artean baliokidetasun multzoa, erabilera, mota, modua edo destinoa eta kalitatea eta aurreko parrafoan zehaztutako ereduaren arabera.

c) Eraikuntza berrien kostuari kitapen koefiziente batzuk aplikatzea, balioespina egiten den urtea baino lehenago eraikitako eraikinena zehazteko.

Bai baliokidetasun multzoa bai kitapen koefizienteak urtarriaren 18ko Diputatu Kontseiluaren 2/1994 Dekretuak zehazten dituzenez, eraikuntza ereduaren (edo modulua) m²aren egungo balioa baino ez da zehaztu behar. Eta eraikuntza zehatz bati ezarritako kalitatea definitzeko, kasu bakoitzean, erabilitako elementuak adierazi behar dira.

2.2.- M²aren egungo balioa edo eraikuntza eredia (MBC).

Egoitza erabilera, hiri izaerako etxebizitza kolektibo motakoa, etxadi itxiko modua eta erdiko kalitatea daukan eraikuntza motari dagokion m²aren egungo balioa, Aguraingo udalerriri eta 1999 urterako, hauxe da 57.363 peseta/m² eraikia.

M.B.C. = 57.463 pesetas/m² constr.

Se entiende por superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los muros 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%.

Las superficies construidas en planta de entrecubierta tendrán su correspondiente valor de construcción en función del uso a que estén destinados, salvo que sean camarotes o traseros definidos en el punto 1.3.3.1.

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

En la tabla expuesta en el Anexo I, o Cuadro de Coeficientes aplicables a las construcciones según su Uso, Clase y Modalidad o destino, se establecen cinco (5) categorías o calidades de construcción aplicables a todo el término municipal.

La categoría de una edificación se obtiene automáticamente en base a las características constructivas que posee, recogidas en la carátula de calidades de cada ficha catastral realizada para cada tipo de edificio según uso predominante y multiplicando los coeficientes resultantes entre sí. El producto obtenido se compara con las bandas designadas para cada categoría.

En el Anexo II de esta Ponencia se encuentran definidas las carátulas de calidades, así como las bandas de coeficientes, para la obtención de categoría de los edificios según su uso predominante: Vivienda Colectiva - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Rural - Oficina Industrial - Pabellón Industrial - Parcelas y Edificios Singulares.

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva, lo que haría muy largo y complicado el proceso valorativo. Por lo tanto, y dado que no es excesivo el número de ellas, y que se trata prácticamente de edificaciones y construcciones singulares en la mayoría de los casos, la obtención de categoría se hará de forma directa y por comparación. La asignación de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vienen definidas por los siguientes códigos de Uso:

331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821, 822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021, 1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores que corrijan su valor.

2.4.2.- Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere el Anexo I de esta Ponencia.

2.4.3.- Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías definidas, se realizará una valoración singularizada.

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

El valor catastral de la construcción se obtendrá en función de la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes, del módulo de construcción, del coeficiente adquirido en función del uso y la categoría, del coeficiente de antigüedad y el del estado de conservación.

Superficie construida con p.p. elementos comunes x módulo de construcción x coefct. de uso y calidad x coefct. de antigüedad x coefct. de estado conservación = valor catastral de la construcción.

M.B.C. = 57.463 pezeta/m² eraikia.

Eraikitako azalera eraikuntza bateko inguruko hormen kanpoko marraren barruan sartutakoa da eta, hala balitz, artekormenten ardatzen barruan argi patioen azalera kenduta.

Balkoiak, terrazak, aterpeak eta estalitako bestelako elementuak azaleraren % 50ean zenbatuko dira, lau orientabideetatik hiru itxita badaude izan ezik, orduan % 100ean zenbatuko dira.

Estalkitarteko solairuetan eraikitako azalerek dagozkien eraikuntza balioa izango dute, zuzendutako erabileraren arabera, 1.3.3.1. puntuan definitutako ganbarak eta trastelekuak salbu.

Ez dira eraikitako azaleratzat hartuko 1,50 m baino gutxiagoko lekuak.

2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I. Eranskinean azaldutako taulan, edo koefiziente multzoan, eraikuntzei aplikatuta, erabilera, mota eta modua edo destinoaren arabera bost (5) kategoría edo eraikuntza kalitatea ezartzen dira udalerrí osoari aplikatuta.

Eraikuntza bateko kategoría eraikuntza ezaugarriek automatikoki ezartzen dute baita ateratako koefizienteak haien artean biderkatu ere. Ezaugarri hauek usaera nagusiaren arabera eraikuntza mota bakoitzeko egindako katastro fitxa bakoitzeko kalitate karatulan daude jasoak. Lortutako produktua kategoría bakoitzeko aukeratutako bandekin alderatzen da.

Ponentzia honen II. Eranskinean kalitate karatula eta koefiziente bandak definitzen dira, usaera nagusiaren arabera eraikuntzen kategoría zehazteko: Etxebizitza kolektiboa - Familia bakarreko etxebizitza - Landa etxebizitza - Bulego industrialak Pabilioi industrialak - Partzela eta eraikin bereziak.

Badira eraikuntza mota batzuk bere eraikuntza ezaugarriak direla-eta kalitate eta instalazio karatula bana soilik beharko luketenak, honek balioespen prozesua luzatu eta zailduko lukeenak. Beraz, gutxi eta gehienetan eraikuntza bereziak direnez gero, kategoría zuzenean eta alderatuz egingo da. Katastro eta Balioespen Sailak adieraziko du kategoría hori. Ondorengo erabilera kodigoez definitzen dituzte eraikuntza hauek.

331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821, 822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021, 1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4.- Eraikuntzen balioespenak.

2.4.1.- Birjarpen metodoaren bidez eraikuntzak balioesteko, egungo balioa kalkulatu da, Modulo (MBC), erabilera eta kate goriaren arabera eta aintzinasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta bere balioa zuzentzen dituzten balio Ponentzian ezarritako bestelako baldintzek gutxituko dute balioa.

2.4.2.- Balioespen handiak egiteko, eraikuntzak Ponentzia honetako I. Eranskinean adierazitako taularekin bat etorri sailkatuko dira.

2.4.3.- Eraikuntza bateko ezaugarri bereziak lehen aipatutako taulan definitutako ereduarekin ezin badira identifikatu ezta zehaztutako tipologiekin berdindu, balioespen berezia egingo da.

2.5.- Eraikuntzaren balioa lortzea.

Eraikuntzaren katastro balioa honen arabera lortuko da: elementu amankomunen proportziozko zatiarekin eraikitako azalera, eraikuntza moduloa, erabilera eta kalitatea dela-eta lortutako koefizientea, aintzinasun koefizientea eta mantentze egoeraren arabera.

Elementu amankomunen proportziozko zatiarekin eraikitako azalera x eraikuntza moduloa x erabilera eta kalitatea dela-eta lortutako koefizientea x aintzinasun koefizientea x mantentze egoeraren koefizientea = Eraikuntzaren katastro balioa.

2.6.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

G) 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.

Estos coeficientes se encuentran recogidos en la tabla expuesta en el Anexo III.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral. A efectos de notificación de actualización de Valores de Ponencia, el período de antigüedad se considerará hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de dicha Ponencia

Rehabilitación y Reforma.

Es necesario establecer un marco único de definición de las posibles reformas y de lo que podría entenderse como rehabilitación; para ello vamos a distinguir los siguientes supuestos:

* 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. El índice de antigüedad de la construcción en este caso será el que corresponda a la fecha de rehabilitación.

* 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 fachada o a algún elemento que suponga 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 supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La aplicación de estos coeficientes afectará a todo el municipio, y la fórmula de corrección que se contempla es la siguiente:

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

siendo: Fa = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente

Fc = Fecha de construcción

Fr = Fecha de Reforma

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

Normal: 1,00. Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

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

Deficiente: 0,50. Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y de estabilidad.

2.6.- Eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzaileak.

2.6.1.- Hauek dira aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

G) Eraikuntzaren aintzinasuna.

Lotutako balioa zuzenduko da eraikuntzaren aintzinasuna neurtzen duen koefizientea aplikatuz, beti ere, eraikuntzaren usaera nagusia eta eraikuntza kalitatea kontuan hartuz.

Koefiziente hauek III. Eranskinean dagoen taulan jasotzen dira.

Aintzinasuna urtealdietan adieraziko da, eraikitze, berrekitze edo osoko birgaitze datatik zenbatuta. Ponentzia balioen gaurkotzea adierazteko, aintzinasun aldia esandako Ponentzia onetsi eta hurrengo urteko urtarilaren 1era izango da.

Birgaitzea eta Berritzea

Egon daitezkeen berritzeak eta birgaitzea izan daitekena definitzeko marko bakarra jarri behar da, horretarako kasu hauek bereiztuko ditugu:

* Osoko birgaitzea.

Berritze lanak indarreango udal araudian edo planeamenduan birgaitzetat hitzartutakoari lotzen badira, eta horren ezean, lanen zenbatekoa oin berriko lana egiteak suposatzen duen kopuruaren % 75 baino gehiago bada, eta gainera eraikuntza ezaugarriek erakusten badute lehengo egoera bera lortu duela erabileran eta eraikuntza funtzio eta baldintzetan. Orduan, aintzinasun indizea birgaitze datari dagokiona izango da.

Berritze handia

Berritze lanek eraikuntzaren oinarrizko elementuei eragiten badie, hau da, lan bera oin berrikoa egiteak suposatzen duen zenbatekoaren % 50 baino gehiago eta % 75 baino gutxiago bada.

* Berritze ertaina.

Berritze lanek fatxadari edo eraikuntza ezaugarriak aldatzen dituen elementu bati eragiten badiote, hau da, lan bera oin berrikoa egiteak suposatzen duen zenbatekoaren % 25 baino gehiago eta % 50 baino gutxiago bada.

* Berritze txikia.

Berritze hauek oinarrizkoak ez diren eraikuntza elementuei eragiten badiete, hau da, lan bera oin berrikoa egiteak suposatzen duen zenbatekoaren % 25 baino gutxiago bada.

Koefiziente hauek aplikatzeak udalerrri osoan izango du eragina eta hauxe da zuzentze formula:

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

Fa = Aintzinasun data, koefizientea ezartzeko.

Fc = Eraikitze data.

Fr = Berritze data.

i = Berritze mota zehazten duen koefizientea, ondoren datozen balioak ditu:

i = 0,25 berritze txikia.

i = 0,50 berritze ertaina.

i = 0,75 berritze handia.

i = 1,00 birgaitzekotan.

H) Mantentze egoera.

Normala: 1,00; Garrantzizko konponketak behar ez dituzten eraikuntzak, zaharrak badira ere.

Hala moduzkoa: 0,85; Akatsak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalak aldatu gabe.

Eskasa: 0,50; Garrantzizko konponketak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalak aldatuz.

Ruinoso: 0,00. Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

2.6.2.- El campo de aplicación de estos coeficientes correctores será en todo el ámbito municipal y para todo tipo de construcción, excepto para las valoradas de forma singular.

2.7.- Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones.

2.7.1.- 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.

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

I) Depreciación funcional o inadecuación.

Se aplicará en caso de construcción, diseño, uso o instalaciones inadecuados y, en particular, en los casos de viviendas antiguas no rehabilitadas y con superficie superior al doble de la normal en su tipo. También se podrá aplicar en el caso de que las condiciones especiales del edificio imposibiliten o hagan no rentable su ampliación para obtener la superficie máxima permitida. Se aplicará el coeficiente 0,80.

J) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela y de manzana en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente de 0,75.

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrá aplicar un coeficiente reductor máximo del 0,70.

Este coeficiente no será de aplicación en el caso de que se permitan edificaciones de nueva planta.

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente de 0,80.

Este coeficiente no será de aplicación en suelo urbanizable programado o suelo urbano sin P.E.R.I., proyecto de reparcelación, compensación, es decir, aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.3.4.1.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F).

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

Para bienes arrendados sometidos a régimen de prórroga forzosa, así como para bienes gravados con usufructos, concesiones administrativas o cualquier otra circunstancia de carácter similar, se aplicará mientras persista tal situación, el coeficiente 0,70.

La aplicación de éste coeficiente exige prueba por parte del interesado, de la existencia de las circunstancias a que se refiere.

N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.

Situaciones de apreciación: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10

Situaciones de depreciación: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,80 en aquellos locales comerciales (usos 114, 332, ... 722, definidos en el

Hondatua: 0,00; Biziezinak edo legalki aurri deklaraturako eraikuntzak.

2.6.2.- Koefiziente zuzentzaile hauek udalerrri osoan eta edozein eraikuntza motari aplikatuko diote, modu berezian balioetsiak direnak salbu.

2.7.- Lurzoru eta eraikuntzen balioen koefiziente zuzentzaileak.

2.7.1.- Higiezinaren barneko zein kanpoko ezaugarri batzuko eragina bera dute lurzoruan eta eraikuntzetan, beraz, horri buruzko koefizienteak lehenengo zein besteen balioei aplikatu behar zaie.

2.7.2.- Aipaturako koefiziente zuzentzaileak hauexek dira:

I) Baliogaltze funtzionala edo desegokitasuna.

Eraikuntza, diseinua, erabilera edo instalazioa desegokia bada orduan erabiliko da, eta bereziki, etxebizitza zaharren kasuan birgaitu ez badira eta bere azalera normalaren bikoitza baino handiagoa bada. Eraikuntzaren baldintza berezik ezin badute handitu edo errentagarria ez bada, orduan ere, erabiliko da baimendutako gehienezko azalera lortzeko. 0,80 koefizientea jarriko da.

J) Barruko etxebizitzak eta tokiak.

Argi bako guztiak eraikuntza itxiko partzelako eta etxaldeko patioetara irekitzeagatik izendaturako barruko etxebizitzetan eta tokietan 0,75 koefizientea ezarriko da.

K) Karga bereziek eragindako finkak.

Karga bereziak dituzten finken kasuan, historiko-artistiko ofizialki deklaraturako multzoan egoteagatik edo babes katalogo edo plan berezietan egoteagatik, 0,70 koefiziente murriztailea ezarriko da gehienez.

Koefiziente hau ez da ezarriko oin berriko eraikuntzak baimentzen badira.

L) Kanpoko izaerako egoera bereziek eragindako finkak.

Etorkizuneko bideek, urbanizatzeko konkezio ezak edo erabileragatik antolamendutik kanpo egoteak eragindako finketan, egoera hori mantenduz gero, urtero jakinaraziko dena, 0,80 koefizientea ezarriko zaio.

Koefiziente hau ez da ezarriko 1.3.4.1. apartaduan koefizienteak aplikaturako partzeletan, hau da, programaturako lurzoru hiritargarrin, edo (Barruko Berritze Plan Berezia) P.E.R.I. gabeko lurzoru hiritargarrin, bipartzelazio proiektuan, konpentsazioan.

Eraiki gabeko lurzoru bada edo unitateak balioetsitako lurzorua, koefiziente hau ezin izango da F) koefizientearekin bateratu.

M) Barruko izaerako egoera bereziek eragindako finkak.

Derrigorrezko luzapen erregimenpean dauden alokatutako ondasunetan. baita usufruktuek, administrazio emateak edo izaera berdineko edozein baldintzak kargaturako ondasunetan, egoera mantendu bitartean, 0,70 koefizientea ezarriko da.

Koefiziente hau ezartzeak interesatuari eskatzen dio aipaturako baldintzen frogarekin ematea.

N) Balioespen eta baliogaltze ekonomikoa.

Koefiziente hau ezarriko da aurreko arauak aplikatzean lortutako emaitzak merkatu higiezinaren errealitateari egokitzeko. Horretarako, produktu higiezinaren gainprezio kasuak balioetsiko dira, merkatuko eskari handiko arrazoi kontrastatuek, edo eraikuntza ezaugarrien kalitatea handia dela-eta antzeko produkturik ez egoteagatik. Baita prezio txikia balioesteko ere, merkatuaren falta edo usaera galtzeagatik.

Balioespen egoerak: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10

Baliogaltze egoerak: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50

Ezarriko den baliogaltze koefizientea 0,80 izango da merkataritza lokal hauetan (erabilerak 114, 332, ... 722, 1.3.2.2.aparta-

apartado 1.3.2.2.) donde relación de longitud de fachada/longitud de fondo sea menor a 1/3.

LFa/LFon < 1/3: Depreciación = 0,80

También se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,70 en aquellos locales comerciales (usos anteriores) ubicados en Planta de Sótano.

O) Inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta.

A la suma de los valores del suelo y de la construcción (Vs y Vc), le podrá ser de aplicación un coeficiente corrector igual a:

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{Vs + Vc}$$

La aplicación de este coeficiente exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo la notificación individualizada del valor, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviera acogido el inmueble.

2.7.3.- Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2.7.2. anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J), M) y N). En los demás casos de concurrencia se optará por el que presente mayor disminución del valor.

3.- PROCESO DE OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL.

El Valor Catastral Total será la suma de los valores catastrales del Suelo y de la Construcción, corregidos por los coeficientes definidos en el apartado 2.7.2., y representados por W, y que se emplearán según disposiciones contenidas en la Ponencia de Valores.

$$VCT = (VS + VC) W$$

3.1.- Referencia al mercado

Actualmente se pretende que el Valor Catastral sea como media el 70% del Valor de Mercado.

En los casos en que el producto inmobiliario esté terminado (edificios de viviendas colectivas, de oficinas,..) el Valor Catastral obtenido (Vs + Vc), con aplicación de los coeficientes correspondientes, supone un 70% del valor de Mercado, ya que hemos considerado que:

$$Vm = 1,4 (Vs + Vc), \text{ siendo,}$$

Vm = Valor de mercado del producto inmobiliario

Vs = Valor de mercado del suelo

Vc = Valor de la construcción

y considerando un 30% de gastos y beneficios de promoción sobre el Valor de Mercado, por lo que:

$$VCT = VS + VC = VM / 1,40 = VM \times 0,70.$$

Como se ve, en estos casos, sumando el Valor del Suelo y el de la Construcción obtenemos el Valor Catastral, que es aproximadamente el 70% del valor de mercado.

En el caso de suelo sin edificar, al no intervenir ni beneficios ni gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado, el valor del suelo obtenido es el de mercado, por lo que habría que aplicar el coeficiente de referencia anteriormente citado (RM = 0,70) para que el Valor Catastral sea el 70% del mencionado valor de mercado.

Existen también casos en los que tampoco intervienen beneficios y gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado aunque el suelo no esté vacante, como es el caso de parcelaciones destinadas a uso residencial unifamiliar o industrial, en los que se produce la venta de la parcela libre y el interesado materializa la construcción, contratando directamente la obra. En estos casos y cuando el mercado de ese suelo sea de valores unitarios, teniendo en general más incidencia en el precio de venta la superficie y forma de la parcela que la posible edificabilidad que se pueda materializar, considerando que el VU que figura en Ponencia de Valoración deberá ser el valor real detectado en el mercado y que en el precio de la posible construcción existente está incluido el coste de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los impuestos que gravan la construcción, a la suma de suelo y construcción, cuando existe, también le será de aplicación RM

duan definituta): fatxada luzera/sakontasun luzera erlazioa 1/3 baino gutxiagoko tokietan.

LFa/LFon < 1/3: Baliogaltzea = 0,80

Sotoan dauden merkatal tokietan ere (lehenago erabilerak) 0,70 baliogaltze koefizientea ezarriko da.

O) Administrazioak finkatutako gehienezko salneurria duten higiezinak.

Lurzoru eta eraikuntzaren balioen (Vs eta Vc) baturari ezarri ahal zaion koefiziente zuzentzaileak hurrengo balioa du:

$$\frac{\text{Gehienezko salneurria}}{Vs + Vc}$$

Koefiziente hau ezartzeak gehienezko salneurriaren froga eskatzen du. Horretarako, organu eskudunak emandako prezioaren ziurtagiria aurkeztea beharrezkoa izango da: balioaren banakako jakinarazpenaren urteko urtarrilaren 1i buruzkoa baita higiezinak zeukan babes erregimena bukatu zen data ere.

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. apartaduan kontuan hartutako bi edo koefiziente gehiago elkartzuz gero, horietako bat baino ezin izango da aplikatu, J), M) eta N) kasuetan izan ezik. Elkartzea dagoen gainontzeko kasuetan balioaren gutxipen handiena jasaten duena aukeratuko da.

3.- KATASTRO BALIOA LORTZEKO PROZESUA.

Katastro balio osoa Lurzoru eta Eraikuntzaren balioen batura izango da, 2.7.2. apartaduan definitutako koefizienteek zuzenduta eta W-k ordezkaturik. Balio Ponentzian dauden xedapenen arabera erabiliko dira.

$$VCT = (VS + VC) W$$

3.1.- Merkatuari buruzko erreferentzia

Gaur egun Katastro Balioa Merkatuko Balioaren batatzabeteko % 70 izatea nahi dute.

Produktu higiezina bukatuta dagoen kasuetan, (etxebizitza kolektiboko eraikuntzak, bulegokoak,..), dagozkien koefizienteak aplikatzean, lortutako Katastro Balioa (Vs + Vc) Merkatuko Balioaren % 70 suposatzen du, kontuan hartu baitugu hauxe:

$$Vm = 1,4 (Vs + Vc),$$

Vm = Produktu higiezinaren merkatuko balioa.

Vs = Lurzoruaren merkatuko balioa.

Vc = Eraikuntzaren balioa.

eta kontuan hartuz Merkatuko Balioaren gaineko sustapen gastu eta etekinen % 30, beraz:

$$VCT = VS + VC = VM / 1,40 = VM \times 0,70.$$

Ikusten dugunez, kasu hauetan, Lurzoru eta Eraikuntzaren Balioa batuz Katastro balioa lortzen dugu, merkatuko balioaren % 70 dena gutxi gora behera.

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, bukatutako produktu higiezina lortzeko ez etekinek ezta gastuek parte hartzen ez dutenez, lortutako lurzoruaren balioa merkatukoa da. Beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (RM = 0,70) ezarri beharko litzateke, Katastro balioa esandako merkatuko balioaren % 70 izateko.

Beste kasu batzuetan ere bukatutako produktu higiezina lortzeko etekinek eta gastuek ez dute parte hartzen, nahiz eta lurzorua hutsik ez egon; esaterako, familia bakarreko egoitza edo industria erabilerara zuzendutako lursail banaketa. Hauetan, lursail librean saltzen da eta interesatuak eraikuntza burutzen du, lana zuzenean kontratatuz. Kasu honetan eta lurzoru horren merkatua unitate baliokoa denean, orokorrean, eragin handiagoa du salneurriaren azalerak eta lursailaren formak burutu daitekeen eraikigarritasunak baino. Kontuan hartzen badugu ondorengo: Balioespen Ponentzian dagoen VUa merkatuko balio erreala izan behar du eta egon daitekeen eraikuntzaren kostuaren barruan burutze materialaren kostua, kontrataren etekinak, ogibide ordainsariak eta eraikuntza kargapetzen dituzten zergen zenbatekoa sartuta daude; beraz, lurzoru eta eraikuntzaren baturari ere, baldin badago, RM = 0,70 aplikatuko zaio. Halaber, lurzoru barreiatuaren kasuan, non lurzoruaren balioa modu berezi

= 0,70; asimismo, cuando se trate de suelo diseminado, donde el cálculo del valor del suelo se realiza de forma especial, también le será de aplicación $RM = 0,70$, tanto al suelo al suelo como a la construcción.

Por tanto, resumiendo lo anterior en caso de utilizar valores de repercusión, tanto para el suelo vacante como para el diseminado, llevará aplicado el factor RM ; y en caso de utilizar valores unitarios dentro del marco establecido en este punto, tanto el suelo vacante como la suma de suelo y construcción en caso de suelo ocupado, independientemente de los coeficientes correctores que le sean de aplicación, también deberá conllevar la aplicación del factor RM .

ANEXOS

- I.- Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones.
- II.- Carátulas de Calidades, para la obtención de Categoría.
- III.- Cuadro de Coeficientes de Antigüedad.
- IV.- Valores de Repercusión y Valores Unitarios.

batez kalkulatzeko baita, $RM = 0,70$ aplikatuko da, lurzoruari zein eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, eragin balioak erabiltzen badira, bai lurzoru hutsean bai barreiatuan, RM faktorea ezarriko da; puntu honetan xedatutako marko barruko unitate balioak erabiltzen badira lurzoru hutsak eta lurzoru eta eraikuntzaren baturak ere, lurzoru betearen kasuan, RM faktorearen aplikazioa eramango dute, ezarri beharreko koefiziente zuzentzaileaz aparte.

ERANSKINAK

- I.- Eraikuntzen Balioen Koefiziente taula.
- II.- Eraikuntzen Kategoría zein den jakiteko Klitate Kartulak.
- III.- Aintzinasun Koefizientee Taula.
- IV.- Eragin Balioak eta Unitate Balioak.

ANEXO I

I. ERANSKINA

Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

Eraikuntzen balioen koefiziente taula

EDIFICIOS				CATEGORIA					
USO	CLASE		MODALIDAD	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
1 Residencial	11	Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75
			112	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70
			113	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			114	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			115	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
			122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
	22	Garajes, aparcamientos.	221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23	Servicios de transportes	231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	32	Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
	33	Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
			332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Comercios	41	Comercios en edificio mixto	411	Locales comerciales	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Mercados y Supermercados	431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Deportes	51	Cubiertos	511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Descubiertos	521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
			54	Espectáculos deportivos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos,...etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10			
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Bañeros, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Culturales sin residencia	921	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	De carácter oficial	1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
	105	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....
	106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc....	....	....	....	....	....

ANEXO II

Caratulas de calidades y bandas de coeficientes para la obtención de la categoría de los edificios

II. ERANSKINA

Eraikuntzen kategoriaz zein den jakiteko kalitate karatulak eta koefiziente bandak

VIVIENDAS
COLECTIVAS

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	FUERTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACIO	URBANIZAC. PARTICULAR
PIEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.90	UNA 1.00	MARMOL 1.00	NINGUNO 0.80	MADERA 1* 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	DOS 1.00	MADERA 1* 1.00	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00	> NORMATIVA 1.20	VIDEO- PORTERO 1.05	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS 1.00	PARQUET 1.10	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.10			TERRAZO 1.25	MAS DE DOS 1.25	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

SUPERFICIE	S < 80	80 < S < 130	130 < S < 180	180 < S
	0.95	1.00	1.05	1.10

AÑO CONSTR.	ANTERIOR A 1.945	DE 1.945 A 1.964	DE 1.965 A 1.979	POSTERIOR A 1.979
	0.85	0.90	0.95	1.00

VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	GARAJES	SUPERFICIE	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACIO	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA 1.10	TIENE 1.10	FISICO 1.20	INDIVIDUAL 1.05	ANEXO 1.10	> 200 M2 1.10	MAS DE DOS 1.20	MADERA 1* 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	NO TIENE 1.00	VIDEO- PORTERO 1.10	NO TIENE 0.95	EDIFICIO APARTE 1.05	> 150 M2 HASTA 200 M2 1.05	DOS 1.10	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00		AUTOMATICO 1.05		SIN GARAJE 1.00	DE 100 M2 A 150 M2 1.00	UNO 1.00	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	MALA 1.00
RASEO 0.95		NO TIENE 1.00			< 100 M2 0.95	NINGUNO 0.80	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, según Tipología Edificatoria

VIVIENDAS COLECTIVAS	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>>= 1.60</td></tr> <tr><td>>= 1.20 hasta 1.60</td></tr> <tr><td>>= 0.85 hasta 1.20</td></tr> <tr><td>>= 0.60 hasta 0.85</td></tr> <tr><td>< 0.60</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	>= 1.60	>= 1.20 hasta 1.60	>= 0.85 hasta 1.20	>= 0.60 hasta 0.85	< 0.60
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
>= 1.60														
>= 1.20 hasta 1.60														
>= 0.85 hasta 1.20														
>= 0.60 hasta 0.85														
< 0.60														
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>>= 2.00</td></tr> <tr><td>>= 1.45 hasta 2.00</td></tr> <tr><td>>= 1.00 hasta 1.45</td></tr> <tr><td>>= 0.80 hasta 1.00</td></tr> <tr><td>< 0.80</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	>= 2.00	>= 1.45 hasta 2.00	>= 1.00 hasta 1.45	>= 0.80 hasta 1.00	< 0.80
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
>= 2.00														
>= 1.45 hasta 2.00														
>= 1.00 hasta 1.45														
>= 0.80 hasta 1.00														
< 0.80														
VIVIENDAS RURALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>>= 1.65</td></tr> <tr><td>>= 1.35 hasta 1.65</td></tr> <tr><td>>= 0.95 hasta 1.35</td></tr> <tr><td>>= 0.80 hasta 0.95</td></tr> <tr><td>< 0.80</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	>= 1.65	>= 1.35 hasta 1.65	>= 0.95 hasta 1.35	>= 0.80 hasta 0.95	< 0.80
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
>= 1.65														
>= 1.35 hasta 1.65														
>= 0.95 hasta 1.35														
>= 0.80 hasta 0.95														
< 0.80														
OFICINAS INDUSTRIALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>>= 1.37</td></tr> <tr><td>>= 1.20 hasta 1.37</td></tr> <tr><td>>= 0.94 hasta 1.20</td></tr> <tr><td>>= 0.75 hasta 0.94</td></tr> <tr><td>< 0.75</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	>= 1.37	>= 1.20 hasta 1.37	>= 0.94 hasta 1.20	>= 0.75 hasta 0.94	< 0.75
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
>= 1.37														
>= 1.20 hasta 1.37														
>= 0.94 hasta 1.20														
>= 0.75 hasta 0.94														
< 0.75														
PABELLONES INDUSTRIALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>>= 1.33</td></tr> <tr><td>>= 1.10 hasta 1.33</td></tr> <tr><td>>= 0.77 hasta 1.10</td></tr> <tr><td>>= 0.60 hasta 0.77</td></tr> <tr><td>< 0.60</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	>= 1.33	>= 1.10 hasta 1.33	>= 0.77 hasta 1.10	>= 0.60 hasta 0.77	< 0.60
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
>= 1.33														
>= 1.10 hasta 1.33														
>= 0.77 hasta 1.10														
>= 0.60 hasta 0.77														
< 0.60														

VIVIENDAS RURALES

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALIENTE	PUERTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.95	UNA	MARMOL	NINGUNO 0.80	MADERA 1"	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA	AUTOMATICO 1.05	INDIVIDUAL 1.05	DOS	MADERA 1"	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V. BLOQUE 1.00	> NORMATIVA	VIDEO- PORTERO 1.10	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	PARQUET	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.20			TERRAZO	MAS DE DOS 1.20	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

OFICINAS INDUSTRIALES

MATERIAL EN FACHADA	MATERIAL DE CUBIERTA	CALEFACCION	CARPINTERIA EXTERIOR	SERVICIOS INCORPORADO	VIVIENDA INCORPORADA	ZONA JARDIN O URBANIZAC.	ESTADO DE CONSERVACION
MARMOLES GRANITOS 1.15	PLANA O INVERTIDA 1.10	AIRE ACON- DICIONADO 1.10	MADERA BARNIZADA 1.10	NO TIENE	SI 1.00	BUENA 1.05	BUENO 1.00
PLAQUETA MURO CORTINA 1.10	TEJA 1.00	INDIVIDUAL 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	TIENE EN PLT. BAJA 1.00	NO 1.00	REGULAR 1.00	REGULAR 0.90
HORMIGON VISTO 1.05	URALITAS O CHAPAS 0.95	NO TIENE 0.90	ALUMINIO ANODIZADO 1.00			NO TIENE 0.95	MALO 0.80
L.C.V. BLOQUE 1.00			MAD. PINTADA METALICA 1.00				
RASEOS Y PINTURA 0.95			PREFABRI- CADAS 0.90				

PABELLONES INDUSTRIALES

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DED CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	FACHADAS	GRUA PUENTE	OFICINAS	ESTADO DE CONSERVACION
HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HASTA 5 M. 1.00	FIBROCEMENTO SOLO 0.90	RASEO Y PINTURA 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.95	BUENO 1.00
METALICA 1.00	METALICA 1.00	DE 5 M. A 8 M. 1.05	TEJA O CHAPA SOLA 1.00	L.C.V. BLOQUE 1.00	PEQUEÑA 5 TM. 1.05	SENCILLA INTERIOR 1.00	REGULAR 0.85
HORMIGON ARMADO 1.05	MIXTA 1.10	MAS DE 8 M. 1.10	FIBROCEMENTO + AISLAMTO. 1.00	PANELES DE HORMIGON 1.10	MEDIA 10 TM. 1.10	ANEXA EXTERIOR 1.05	MALO 0.70
			CHAPA PER. + AISLAMTO. 1.10		GRANDE 20 TM. 1.15		

AÑO CONST.	ANTERIOR A 1.945	DE 1.945 A 1.964	DE 1.965 A 1.979	POSTERIOR A 1.979
	0.85	0.90	0.95	1.00

ANEXO III

Cuadro de coeficientes reductores del valor de la construcción en función de la edad (antigüedad) de los edificios, así como su tipología y categorías respectivas.

III. ERANSKINA

Eraikuntzaren balioaren koefiziente murriztaileen taula.
Eraikuntzen urteak, tipologia eta kategoriak dira erreferentziak.

t	G								
	Uso 1º Categorías			Uso 2º Categorías			Uso 3º Categorías		
	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
0-4	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00
5-9	0'93	0'92	0'90	0'93	0'91	0'89	0'92	0'90	0'88
10-14	0'87	0'85	0'82	0'86	0'84	0'80	0'84	0'82	0'78
15-19	0'82	0'79	0'74	0'80	0'77	0'72	0'78	0'74	0'69
20-24	0'77	0'73	0'67	0'75	0'70	0'64	0'72	0'67	0'61
25-29	0'72	0'68	0'61	0'70	0'65	0'58	0'67	0'61	0'54
30-34	0'68	0'63	0'56	0'65	0'60	0'53	0'62	0'56	0'49
35-39	0'64	0'59	0'51	0'61	0'56	0'48	0'58	0'51	0'44
40-44	0'61	0'55	0'47	0'57	0'52	0'44	0'54	0'47	0'39
45-49	0'58	0'52	0'43	0'54	0'48	0'40	0'50	0'43	0'35
50-54	0'55	0'49	0'40	0'51	0'45	0'37	0'47	0'40	0'32
55-59	0'52	0'46	0'37	0'48	0'42	0'34	0'44	0'37	0'29
60-64	0'49	0'43	0'34	0'45	0'39	0'31	0'41	0'34	0'26
65-69	0'47	0'41	0'32	0'43	0'37	0'29	0'39	0'32	0'24
70-74	0'45	0'39	0'30	0'41	0'35	0'27	0'37	0'30	0'22
75-79	0'43	0'37	0'28	0'39	0'33	0'25	0'35	0'28	0'20
80-84	0'41	0'35	0'26	0'37	0'31	0'23	0'33	0'26	0'19
85-89	0'40	0'33	0'25	0'36	0'29	0'21	0'31	0'25	0'18
90 ó más	0'39	0'32	0'24	0'35	0'28	0'20	0'30	0'24	0'17

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

Uso 2.: Industrial no fabril, Comercial y Deportivo, Turístico, Sanitario y Beneficencia, Cultural y Religioso.

Uso 3.: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos).

La calidad que le corresponde se calcula en base a la tabla del Anexo I.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

A efectos de notificación de actualización de valores producidos por aplicación de la Ponencia de Valoración, el período de antigüedad se considerará hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de dicha Ponencia.

1., 2., eta 3. erabileren definizioa.

1. erabilera: Bizitegia, bulegoak eta eraikin bereziak.

2. erabilera: Industrial (fabrikak ez), merkataritza eta kirollekoa, turismokoa, sanitarioa eta ongintzako, kulturala eta erlijioso.

3. erabilera: Fabrikak eta ikuskizunak (kirollekoak ere bai).

Dagokion kalitatea I. eranskinetako taulan oinarri harturik kalkulatu behar da.

Eraiki, berritu edo erabat gaitu zenetik zenbat urte pasatu diren adieraziko da antzinatasunean, urte osoak bakarrik kontatuaz.

Balioespen ponentzia aplikatuz gertatzen diren balio eguneratuak jakinarazteko, antzinatasun aldia ponentzia hau onartu eta hurrengo urteko urtarrilaren 1etik aurrera kontatuko da.

ANEXO IV

Valores de repercusión y valores unitarios
a nivel de zona y calle o tramo de calle
(callejero de valores)

IV. ERANSKINA

Eragin balioak eta unitate balioak, aldeei
kaleei edo kale tarteei dagokienez
(balioen kale zerrenda)

Valores uso residencial e industrial de Salvatierra

1998

Aguraingo bizitegi eta industri erabileren balioak

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	Fachad. Mínima	Fondo Máxima	Parcela Mínima	Valor en ZONA		Valor en CALLE	
									Factor Local	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Zona	Factor Local	VRC/VUC en Calle
1	S.U.	Centro Histº	M.O.A.-1	Residencial	Agot.					18.000,-		
2	S.U.	Centro Histº	M.O.A.-1	Residencial	Agot.					16.000,-		
3	S.U.	Bº Santa Mª	OD-2	"	2.00					16.000,-		
	S.U.	Bº San Jorge	OD-3	"	2.00					16.000,-		
4	S.U.	Bº Magdalena	OD-1	"	0.45						7.500,-	
	S.U.	"	D-1	"	0.60						7.500,-	
5	S.A.U.	Zadorra	R-1	"	0.30						8.000,-	
	S.A.U.	Misioneras	R-2	"	0.30						8.000,-	
6	S.A.U.	Sª Bárbara	R-3	"	0.23						6.500,-	
		"	R-4	"	0.23						6.500,-	
7	S.U.	Res.Puntual	OD-6	"	Agot.					15.000,-		
		"	OD-7	"	"					15.000,-		
		"	OD-8	"	"					15.000,-		
8	S.U.	Piscinas	PERI-1	"	0.30						10.000,-	
9	S.U.	Plaza Fueros	D-14	"	Agot.					22.500,-		
		"	D-15	"	"					22.500,-		
	S.U.	Plz. San Juan	M.O.A.-1	"	"					22.500,-		
10	S.U.	San Martín	M.O.A.-2	"	"					18.000,-		
	S.U.	Eras S.Juan	D-2	"	1.07					18.000,-		
		"	D-3	"	1.07					18.000,-		
		"	D-4	"	1.07					18.000,-		
		"	D-5	"	1.07					18.000,-		
		"	D-6	"	1.07					18.000,-		
		"	D-7	"	1.07					18.000,-		
	S.U.	Urzabal	D-8	"	Agot.					18.000,-		
		"	D-9	"	"					18.000,-		
	S.U.	Fca.Curtidos	SubAmb.-1	"	0.93					18.000,-		
		"	SubAmb.-2	"	0.93					18.000,-		
		"	SubAmb.-3	"	0.93					18.000,-		
		"	SubAmb.-4	"	0.93					18.000,-		
11	S.U.	Estación	D-13	"	Agot.					12.000,-		
		"	PERI-2	"	"					12.000,-		

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE SALVATIERRA

1998

Zona Eisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponimica	Denominac. Urbanistica	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Máxim.	Parcela Mínima	Valor en ZONA			Valor en CALLE		
									Factor Local.	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Zona	Factor Local.	VRC/VUC en Calle	
12	S.U.	Langarica	M.O.A.-3	Residencial	Agot.					14.000,-				
		"	M.O.A.-4	"	"					14.000,-				
	S.U.	Apategui	M.O.A.-6	"	"					14.000,-				
13	S.U.	Dulantzi	OD-12	"	0.88					15.000,-				
14	S.U.	N.S. Rosario	M.O.A.-5	"	Agot.						10.000,-			
15	S.U.	Litutxipi	OD-15	Industrial	0.75						3.000,-			
		"	OD-16	"	0.75						3.000,-			
		"	OD-17	"	0.75						3.000,-			
		"	OD-18	"	0.75						3.000,-			
		"	OD-19	"	0.75						3.000,-			
	S.U.	Litutxipi	PERI-5	"	0.60						3.000,-			
16	S.U.	Sapem	UA-4	"	0.60			2.500,-			2.200,-			
17	S.U.	Atusa	UA-1	"	0.60			5.000,-			2.000,-			
18	S.A.U.	Alivio - S	UA-2	"	0.65			5.000,-			2.000,-			
19	S.A.U.	Alivio - N	UA-3	"	0.60			5.000,-			2.000,-			
20	S.U.	Gasolinera	OD-13	"	0.75						6.000,-			
21	S.U.	Gasolinera	OD-13	"	0.75					20.000,-				
		"	OD-14	"	0.75					20.000,-				
22	S.U.	Santa M*	D-18	"	0.60						3.000,-			
23	S.U.	Santa M*	OD-23	"	0.40						600,-			
		"	OD-24	"	0.40						600,-			
24	S.U.	L.Aislado	OD-20	"	0.60						800,-			
		"	OD-21	"	0.60						800,-			
25	S.U.	Ctra. Zuazo	PE-1	"	Agot.					20.000,-				
26	S.U.	Piscinas	GO-1	Equipamiento	0.20						1.800,-			
		"	GO-2	"	0.20						1.800,-			
		"	GO-3	"	0.20						1.800,-			
		"	GO-4	"	0.20						1.800,-			
		"	GO-5	"	0.20						1.800,-			
		"	GO-6	"	0.20						1.800,-			

VALORES USO GARAJE EN PLANTA SOTANO DE SALVATIERRA

1998

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Maxim.	Parcela Mínima	Valor en ZONA			Valor en CALLE		
									Factor Local	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Zona	Factor Local	VRC/VUC en Calle	
1	S.U.	Centro Hist°	M.O.A.-1	Residencial	Agot.									
2	S.U.	Centro Hist°	M.O.A.-1	Residencial	Agot.						10.000,-			
3	S.U.	B° Santa M°	OD-2	"	2.00									
	S.U.	B° San Jorge	OD-3	"	2.00									
7	S.U.	Res.Puntual	OD-6	"	Agot.									
		"	OD-7	"	"									
		"	OD-8	"	"									
9	S.U.	Plaza Fueros	D-14	"	Agot.						17.500,-			
		"	D-15	"	"						17.500,-			
	S.U.	Plz. San Juan	M.O.A.-1	"	"						17.500,-			
10	S.U.	San Martín	M.O.A.-2	"	"						15.000,-			
	S.U.	Eras S.Juan	D-2	"	1.07						15.000,-			
		"	D-3	"	1.07						15.000,-			
		"	D-4	"	1.07						15.000,-			
		"	D-5	"	1.07						15.000,-			
		"	D-6	"	1.07						15.000,-			
		"	D-7	"	1.07						15.000,-			
	S.U.	Urzabal	D-8	"	Agot.						15.000,-			
		"	D-9	"	"						15.000,-			
	S.U.	Fca.Curtidos	SubAmb.-1	"	0.93						15.000,-			
		"	SubAmb.-2	"	0.93						15.000,-			
		"	SubAmb.-3	"	0.93						15.000,-			
		"	SubAmb.-4	"	0.93						15.000,-			
11	S.U.	Estación	D-13	"	Agot.									
		"	PERI-2	"	"									
12	S.U.	Langarica	M.O.A.-3	Residencial	Agot.						10.000,-			
		"	M.O.A.-4	"	"						10.000,-			
	S.U.	Apategui	M.O.A.-6	"	"						10.000,-			
13	S.U.	Dulantzi	OD-12	"	0.88									
21	S.U.	Gasolinera	OD-13	"	0.75						20.000,-			
25	S.U.	Ctra. Zuazo	PE-1	Ind. - Gar.	Agot.						20.000,-			

VALORES USO COMERCIAL DE SALVATIERRA

1998

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Máxim.	Parcela Mínima	Valor en ZONA			Valor en CALLE		
									Factor Local	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Zona	Factor Local	V.B.R. en Calle	
12	S.U.	Langarica	M.O.A.-3	Residencial	Agot.					14.000,-				
		"	M.O.A.-4	"	"					14.000,-				
	S.U.	Apategui	M.O.A.-6	"	"					14.000,-				
13	S.U.	Dulantzi	OD-12	"	0.88					15.000,-				
21	S.U.	Gasolinera	OD-13	Industrial	0.75					20.000,-				
		"	OD-14	"	0.75					20.000,-				
25	S.U.	Ctra. Zuazo	PE-1	Garajes	Agot.					20.000,-				

VALORES USO COMERCIAL DE SALVATIERRA

1998

Zona	Clasific. Fisc.	Denominac. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Máxim.	Parcela Mínima	Valor en ZONA			Valor en CALLE	
										Factor Local	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Zona	Factor Local	V.B.R. en Calle
1	S.U.	Centro Hist°	M.O.A.-1	Residencial	Agot.						18.000,-			
		C/Mayor (Pares) nº 4 a 34												50.000,-
		C/Mayor (Impares) nº 3 a 25												50.000,-
		C/Cantón Lope de Larrea nº 1												50.000,-
		C/Zapatari (Pares) nº 2 a 14												50.000,-
		C/Zapatari (Impares) nº 3 a 13												50.000,-
2	S.U.	Centro Hist°	M.O.A.-1	Residencial	Agot.						16.000,-			
		C/Mayor (Pares) nº 36 a 72												40.000,-
		C/Mayor (Impares) nº 27 a 73												40.000,-
		C/Cantón Lope de Larrea nº 2												40.000,-
		C/Carnicerías nº 20, 22 y 24												40.000,-
3	S.U.	B° Santa M°	OD-2	Residencial	2.00						16.000,-			
	S.U.	B° San Jorge	OD-3	"	2.00						16.000,-			
7	S.U.	Res.Puntual	OD-6	"	Agot.						15.000,-			
		"	OD-7	"	"						15.000,-			
		"	OD-8	"	"						15.000,-			
9	S.U.	Centro	M.O.A.-1	"	Agot.						22.500,-			
		C/Fueros nº 21												70.000,-
		C/Fueros nº 12 y 14												70.000,-
		C/Portal del Rey (Pares) nº 2 a 8												70.000,-
		C/Plaza San Juan nº 11 y 12												70.000,-
		C/Portal del Rey nº 1, 3 y 5												70.000,-
		C/Plaza San Juan nº 1 a 8												70.000,-
		C/Mayor nº 1 y 2												70.000,-
		C/Arramel nº 1												70.000,-
		C/Zapatari nº 1												50.000,-
		C/Fueros, nº 25, 27 y 29												50.000,-
		C/Fueros nº 16 y 18												50.000,-
10	S.U.	Fueros Sur	M.O.A.-2	Residencial	Agot.						18.000,-			
		C/Fueros nº 6, 8 y 10												50.000,-
		C/San Martín nº 2 a 12												50.000,-
		C/Zumalburu nº 4 y 6												50.000,-
		C/Zumalburu nº 1												70.000,-
		C/Zumalburu nº 3, 3A, 5 y 7.												50.000,-
		C/Fueros nº 20 y 22												50.000,-
		C/Urzabal nº 1, 3, 5 y 7												40.000,-
		C/Santa Bárbara nº 1 y 2												40.000,-
		C/San Martín nº 1												40.000,-
11	S.U.	Estación	D-93	Residencial	Agot.						12.000,-			
		"	PERI	"	"						12.000,-			

INFORME TECNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Salvatierra, se han seguido las directrices de las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones aprobadas por Decreto Foral número 21/1994.

VALOR DE LA CONSTRUCCION

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Alava en 57.463 pesetas/m², y a través de los distintos cuadros de coeficiente de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

VALOR DEL SUELO

En cuanto al Valor del Suelo, se han seguido los siguientes pasos:

DELIMITACION DE SUELO:

El Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar se delimitan de acuerdo a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Salvatierra y sus posteriores modificaciones.

Del Suelo No Urbanizable, sólo se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles, el ocupado por edificaciones sujetas a dicho impuesto. Este suelo es el llamado "Diseminado", asignándole la Zona Fiscal 999, con los valores de repercusión para usos mencionados anteriormente en la Ponencia.

ZONIFICACION:

Se establecen 31 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (residencial e industrial).

En base a la tipología constructiva por zonas de Salvatierra, se ha optado por el precio unitario (pesetas por m² de parcela) para aquellas zonas de construcciones de viviendas unifamiliares (zonas fiscales 4 y 8), para los pueblos de: Alangua, Arrizala, Eguileor y Opacua (zonas fiscales 28, 29, 30 y 31), para la mayor parte de la zona industrial (zonas fiscales 15, 16, 17, 20, 22, 23 y 24), para las zonas de equipamiento (zonas fiscales 26 y 27) y, para el suelo apto para urbanizar (zonas fiscales 5, 6, 18 y 19); y se ha optado por el valor de repercusión (pesetas por m² de edificio construido o, m² de edificabilidad posible sobre la parcela), para el resto de zonas fiscales de Salvatierra y el diseminado.

Esta zonificación se ha realizado en base a los usos predominantes: residencial e industrial.

Al objeto de poder recoger también los valores de repercusión de los usos comerciales y de aparcamiento en planta de sótano, se han mantenido las mismas zonas, pero, o bien modificando el valor de repercusión para cada uso, o bien aplicando un valor concreto por calle o tramo de calle, con el fin de obtener los valores de suelo para los usos citados.

VALORACION:

Para obtener los Valores asignados a cada Zona Fiscal, se ha realizado un Estudio de Mercado de viviendas y locales comerciales, obteniendo 7 muestras de viviendas y 4 de locales comerciales.

Así mismo, tanto para el tipo de inmuebles antes citados como para el resto de inmuebles (plazas de aparcamiento, pabellones industriales, viviendas unifamiliares, parcelas sin edificar en suelo industrial o residencial, etc.), se han consultado precios y valores con técnicos del Gobierno Vasco para las viviendas de protección oficial o sociales, con técnicos del propio Ayuntamiento, inmobiliarias, particulares, transmisiones recientes, etc.

Con los valores de mercado y mediante el método residual mencionado en Ponencia, obtenemos los valores de repercusión del suelo que, unificando con el resto de datos y fuentes, llegamos como resultado al Valor de Repercusión de Zona Fiscal.

En el caso de Zonas Fiscales donde no se han obtenido muestras, por no haber mercado, el Valor del Suelo se establece por comparación con zonas similares.

El Valor Unitario se obtiene de la misma forma, aunque en este caso no influyen tanto los beneficios de promoción, venta,

TXOSTEN TEKNIKOA

Aguraingo udalerrriaren Balioespen Ponentzia burutzeko, 21/1994 zenbakiko Foru Dekretuak onetsitako Balioespen Arau Tekniko eta lurzoru eta eraikuntzen balioen taularen gidallerroak jarraitu dira.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago tabulatuta horren bidez: lehenengo, Eraikuntzaren Oinarritzako Moduloa (MBC), Araba Lurralde Historiko osorako 57.463 pezeta/m²tan xedatua; eta kategoria, kalitate, aintzinasuna, mantentze, e.a.ko taulak

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren Balioari dagokionez, ondorengo pausuk jarraitu dira:

LURZORUA MUGATZEA:

Hiri Lurzorua eta Lurzoru urbanizagarria Aguraingo udalaren Arau Subsidiario eta geroko aldaketan arabera mugatzen dira.

Lurzoru hiritarrezinetik zerga horri lotutako eraikuntzek betetakoa soilik Ondasun Higiezinaren Zergari lotutaz emango da. Lurzoru hau "Barreiatu" izeneko da eta 999. Zerga Gunea ezarriko zaio, Ponentzian lehen aipatutako usaerako eragin balioekin.

ZERGA GUNEA ZEHATZEA:

Arau Subsidiarioek definitzen dituzten hainbat eremu eta hainbat erabilera nagusi (Egoitza eta industrial) abiapuntutzat hartuz, barreiatuaz gain, 31 zerga gune ezartzen dira.

Aguraingo eraikitze tipologiari dagokionez, unitate prezioa (lursailaren m² ko pezetak) aukeratu da familia bakarreko etxebizitzaren eraikuntza guneetarako (4. eta 8. zerga guneak), herri hauetarako: Alangua, Arrizala, Eguileor eta Opacua (28., 29., 30. eta 31. zerga guneak), gune industrialaren zatirik handienetarako (15., 16., 17., 20., 22., 23. eta 24. zerga guneak), ekipamendu guneetarako (26. eta 27. zerga guneak) eta lurzoru urbanizagarriarako (5., 6., 18. eta 19. zerga guneak); Eragin balioa aukeratu da (eraikitako eraikinaren edo lursailaren ahalezko eraikigarritasunaren m² ko pezetak), Aguraingo gainontzeko zerga guneetarako eta barreiatutarako.

Zerga guneak zehatu dira erabilera nagusietan oinarriturik: egoitza eta industrial.

Sotoko merkataritza eta aparkaleku erabilerean eragin balioak jaso ahal izateko, gune hauek mantendu dira. Baina, edo bakoitzaren eragin balioa aldatuko da, edo kaleko edo kale tartearen balio zehatza aplikatuko da, aipatutako erabilerei begira lurzoruaren balioak lortzeko.

BALIOESPENA:

Zerga gune bakoitzari ezarritako Balioak lortzeko, etxebizitza eta merkataritza lokalen Merkaturako Azterketa egin da eta etxebizitzaren 7 lagin eta merkataritza lokalen 4 lortu dira.

Halaber, bai lehen aipatutako higiezinaren eredurako bai gainontzeko higiezinarentako (aparkaleku plazak, pabilioi industriallak, familia bakarreko etxebizitzak, lurzoru industrialean edo egoitza lurzoruan eraiki gabeko lursailak, e.a.) prezioak eta balioak kontsultatu dira Eusko Jaurlearitza teknikariekin, babes ofizialeko etxebizitza eta etxebizitza sozialetarako, Udaleko teknikariekin, agentzia inmobiliarioa, partikularrak, berriki egindako eskualdaketak, e.a.

Merkaturako balioekin eta Ponentzian aipatutako hondar metodoaren bidez, lurzoruaren eragin balioak lortzen ditugu. Hauek gainontzeko datu eta iturriekin batzen baditugu Zerga gunearen eragin balioa lortzen dugu.

Merkataritza ez egoteagatik, eredurik ez daukaten Zerga guneen kasuan, Lurzoruaren prezioa antzeko guneekin alderatuz lortuko da.

Unitate balioa modu berean lortzen da, baina kasu honetan sustapen, salmenta, e.a.eko etekinek ez daukate hainbeste era-

etc., y la información del mercado es más directa, facilitándose el valor por m². de parcela.

Ejemplo de Obtención de Valor de Suelo por Repercusión:

Vivienda situada en la Zona Fiscal número 9, calle Fueros.

- Valor en venta: 17.000.000,- pesetas

- Superficie construida con elementos comunes: 119,29 m².

- Valor de la construcción: 79.300,- pesetas/m².

Según el método residual: $V_v = 1,40 \times (V_s + V_c)$.

siendo: V_v = Valor en venta.

V_s = Valor del suelo.

V_c = Valor de la construcción.

Luego, $V_s = V_v/1,40 - V_c = (17.000.000 / 1,40) - (79.300 \times 119,29) = 2.683.160$ pesetas

Resultando una repercusión del suelo por m². construido de 22.493 pesetas/m².

Realmente, el número de muestras obtenido no es grande para la cantidad de zonas existentes, pero es representativo y significativo. Con estos datos y, teniendo en cuenta las demás circunstancias mencionadas, como comparación entre zonas, ubicación, etc..., así como la información recibida aparte del estudio de mercado, se ha ido asignando Valor de Repercusión a cada Zona Fiscal, pormenorizando en aquellas calles o tramos de calle que así lo requieran.

El mercado de locales comerciales es mucho más reducido, por lo que el número de muestras ha sido muy pequeño y, aunque han servido de orientación, no han sido determinantes. No obstante, la información recibida por parte de las inmobiliarias y particulares ha sido fundamental a la hora de establecer las distintas Zonas Comerciales.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, por lo general en planta de sótano, los valores oscilan entre las 750.000 pesetas y las 800.000 pesetas por plaza en las zonas más alejadas del centro y, entre las 2.000.000 pesetas y las 2.200.000 pesetas de la zona centro, lo cual supone una repercusión de suelo por m². construido de 0 pesetas a 17.500 pesetas.

Los valores para las Zonas Industriales se han obtenido a través de la información facilitada por Alava Agencia de Desarrollo, Inmobiliarias, Transmisiones y valoraciones recientes.

Para los Sistemas Generales de Equipamiento, se ha considerado que el Valor de Repercusión de Suelo puede suponer un 50% aproximadamente del Valor Residencial, de ahí los valores obtenidos.

En las páginas siguientes se adjuntan los datos del estudio de mercado realizado, el cual ha servido de orientación a la hora de establecer los valores de repercusión de suelo por Zonas Fiscales.

CARTOGRAFIA

Se adjuntan 15 planos a escala 1:1000 con la delimitación del suelo sujeto a Impuesto sobre Bienes Inmuebles incluyendo las distintas Zonas Fiscales.

- Decretos Forales del Diputado General

8.665

DECRETO FORAL del Diputado General 266/1998, de 29 de diciembre, que establece los días inhábiles en el ámbito de la Diputación Foral de Alava para 1999.

Mediante Decreto Foral del Consejo de Diputados 408/1987, de 7 de abril, se resolvió declarar inhábiles para cuantos actos trámites y recursos debieran formularse en el ámbito de la Diputación Foral de Alava los días que, aún no teniendo la consideración de festivos con arreglo a las resoluciones aprobadas por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma del País Vasco para este Territorio Histórico y la ciudad de Vitoria-Gasteiz, tuviesen la calificación de no laborables para los empleados de provincia.

Por Decreto del Departamento de Justicia, Economía, Trabajo y Seguridad Social 241/98, de 22 de septiembre, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco número 193, de 9 de octubre,

ginik eta merkatuko informazioa zuzenagoa da; honela, lursailaren m² ko balioa errezago lortzen da.

Eraginagatik Lurzoruaren Balioa lortzeko eredua:

Etxebizitza, 9. zerga gunean kokatua, Foruak kalean.

- Salmentaren balioa: 17.000.000 pezeta.

- Eraikitako azalera, elementu arruntekin: 119,29 m².

- Eraikuntzaren balioa: 79.300 pezeta/m².

Hondar metodoaren arabera: $V_v = 1,40 \times (V_s + V_c)$.

V_v = Salmentaren balioa.

V_s = Lurzoruaren balioa.

V_c = Eraikuntzaren balioa.

Beraz, $V_s = V_v/1,40 - V_c = (17.000.000 / 1,40) - (79.300 \times 119,29) = 2.683.160$ pezeta

Eraikitako m²aren lurzoruaren eragin hau lortuko da: 22.493 pezeta/m².

Egia esateko, lortu den lagin kopurua ez da oso handia izan, zenbat gune dauden kontuan harturik, baina esanguratsua bai da. Datu horiek, aipatu diren bestelako puntuak (guneen alde-raketa, kokagunea, e.a.) eta merkatu azterketak eskainitako informazioak kontuan hartuz, zerga guneei eragin balioa esleitu zitzaizen, eskatzen zuten kale edo kale tarteetan zehaztu egin zela.

Merkataritzako lokalen merkatua askoz ere txikiagoa da, eta lagin kopurua, beraz, oso txikia izan da. Orientatzeko erabili diren arren, ez dira erabakiorrak izan. Hala ere, agentzia inmobiliarioek eta partikularrek emandako informazioa funtsezkoa izan da merkataritza guneak ezartzeko garaian.

Aparkaleku plazei dagokienez (sotoetan izaten direnak eskuarki), balioak 750.000 pezetatik 800.000 pezetara doaz plaza bakoitzeko, erdigunetik urrunen dauden alderdietan, eta 2.000.000 pezetatik 2.200.000 pezetara, erdigunean, hau da, lurzoruaren eragina 0 pezetatik 17.500 pezetara doa metro karratu eraiki bakoitzeko.

Industri gunetarako balioak Araba Garapen Agentziak eta agentzia inmobiliarioek emandako datuen bidez eta berriki egindako eskualdaketa eta balioespenen datuen bidez lortu dira.

Ekipamenduko sistema orokorretarako hauxe hartu da kontuan: lurzoruaren eragin balioa bizitegi balioaren % 50 izan daitekeela gutxi gorabehera. Eta horregatik lortu dira lortu diren balioak.

Egin den merkatu azterketaren datuak jasotzen dira hurrengo orrietan. Lurzoruaren eragin balioak zerga gunez zerga gune ezartzeko garaian hartu dira kontuan datu horiek.

KARTOGRAFIA

Hamabost plano eransten zaizkio txosten honi, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta dagoen lurzoruaren mugapena jasotzeko (zerga guneak ere bai). Planoen eskala 1:1000 da.

- Diputatu Nagusiaren Foru Dekretuak

8.665

266/98 FORU DEKRETUA, Diputatu Nagusiarena, zeinen bidez Foru Aldundiaren barruan 1999. urterako balio gabeko egunak zehazten baitira.

Diputatuen Kontseiluak, apirilaren 7an emandako 408/1987 Foru Dekretuaren bidez, ebatzi zuen probintziako langileentzat jaiegunak ez diren egunak balio gabekotzat hartzea Arabako Foru Aldundiaren barruan ekitaldi, tramite eta errekurtsioak burutzeko, nahiz eta Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunek Lurralde Historiko honetarako eta Gasteiz hirirako egun horiek jaieguntzat hartzen ez dituen.

Euskal Herriko Aldizkari Ofizialaren 193. zenbakian, urriaren 9an, Justizi, Ekonomi, Lan eta Gizarte Segurantzza Sailaren 241/98 Dekretua argitaratu zen, irailaren 22koa. Dekretu honek