

**DIPUTACION FORAL DE ALAVA  
ARABAKO FORU ALDUNDIA**

**DISPOSICIONES Y RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS**

*- Acuerdos del Consejo de Diputados*

**8.227**

**ACUERDO 1036/1999, del Consejo de Diputados de 30 de noviembre, relativo a la aprobación de 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 Aramaio.**

Por Orden Foral número 1258/1999, de 19 de octubre 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 Aramaio.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Aramaio, disposición que se realizó con fecha 20 de octubre de 1999, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 20 de octubre de 1999.

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 quince días desde la notificación, tal y como se especifica en el artículo 3º de la referenciada Orden Foral, el Ayuntamiento de Aramaio 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 Aramaio.

**ARTICULO SEGUNDO.-** El presente Acuerdo será publicado en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, cuidando además el Ayuntamiento de Aramaio 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 modificación 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 1080/1992, 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 30 de noviembre de 1999.— El Diputado General, RAMON RABANERA RIVACOBA.— El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZARATE PEREZ DE ARRILUCEA.

**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*

**8.227**

**1036/1999 ERABAKIA, azaroaren 30eko Diputatuen Kontseiluarrena, Aramaioko udal barrutirako egindako Ondasun Higiezin gaineko Zergarekin lotutako hiri ondasun higiezin zoru eta eraikuntzak Baloratzeko Txostena onesten duena.**

Urriaren 19ko, 1258/1999 zenbakiko Foru Agindu bidez, Aramaioko udalerrirako egindako, Ondasun Higiezin gaineko Zergari lotutako zoruaren eta eraikinen Baloraketa Txostena, behin-behingarako izaeran onestu zen.

Aipatutako legezko arauteriaren xedatze zatiaren 2. artikuluan, Aramaioko Udalari hori jakinarazteko agintzen zen; xedapen hori 1999ko urriaren 20an gauzatu zen, eta aipatutako Udalean, 1999ko urriaren 20an, jaso zen.

Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen, uztailaren 19ko, 42/89 Foru Arauak, bere 11. artikuluan, 4. atalean, ezarritzen du, dagozkion Udal bakoitzari entzuteko epea hamabost egunekoa jartzten du, bidezkoak iruditzen zaiona informatu dezan.

Aipatzen ari garen Foru Aginduaren 3. artikuluan zehazten den bezala, jakinarazpena eman zen egunetik hasita hamabost eguneko epea amaituta, Aramaioko Udalak hartutako erabakia-ekin inolako desadostasunik ez du azaldu.

Esandakoagatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuaren proposamenez eta garuko egunean Diputatuen Kontseiluak egin duen bilkuran gaia aztertu ondoren,

**ERABAKITZEN DUT:**

**LEHENENGO ARTIKULUA.-** Aramaioko udalerrirako egindako, Ondasun Higiezin gaineko Zergari lotutako zoruaren eta eraikuntzen Baloraketa Txostena onestea.

**BIGARREN ARTIKULUA.-** Oraingo Erabaki hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da. Gainera Aramaioko Udalak berari behar bezalako zabalkuntza ematen arduratuko da, dagozkien ediktoak argitaratuz, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen, uztailaren 19ko, 42/89 Foru Arauaren 11 artikulua, 6. atala, eta geroago arau bidez garatzen duen, abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren, 1.080/1992 zenbakiko, bere 15. artikuluan ezartzen den bezala.

**HIRUGARREN ARTIKULUA.-** Behin Baloraketa Txostena argitaratu ondoren, ematen diren katastro balioak, beraiek ondorioak ematen hasi behar duten hurren-hurrengo aurreko urtea amaitu aurretik, subjektu pasibo bakoitzari banaka jakinarazi beharko dira, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen, uztailaren 19ko, 42/89 Foru Araua arau bidez garapen bezala balio duen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren, 1.080/1992 zenbakiko Foru Dekretuan, bere 17. artikuluan, ezarritakoarekin bat.

Vitoria/Gasteiz, 1999ko azaroaren 30a.— Diputatu Nagusia, RAMON RABANERA RIVACOBA.— Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatu titularra, JUAN ANTONIO ZARATE PEREZ DE ARRILUCEA.

**MEMORIA**

42/89 Foru Arauak, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duenak, bere 6 artikuluko 2 atalean ezarritzen du, aipatu Ondasun Higiezin gaineko Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezin balioztat horien balio katastrala hartuko dela, eta hura finkatzeko erreferentzia modura haien merkatuko balioa hartuko dela, baina balio hori inoiz gainditu gabe.

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 posibilita 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./m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> y MBR2 = 18.500 pts/m<sup>2</sup> y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 58.497 pts/m<sup>2</sup>.

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 18.500 pts/m<sup>2</sup> const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 58.497 pts/m<sup>2</sup> const.

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.

Uso: Residencial: S.U.: Max: 27.500; min: 12.000.

Diseminado: Vivienda: 11.589

Otros us.: 4.966.

Viv. rural: 7.174

V.U.P.:

Uso: Industrial. S.A.U.: max. 3.000; min 3.000.

Uso: Equipamiento: S.U.: max. 2.200; min. 2.200

Era berean, 12 artikuluko 1 atalak balio katastralak Arabako Foru Diputazioak aldatuko dituela adierazten du, bai ofizioz, bai dagokion udalak eskatuta, hirigintza-plangintza edo beste edozein inguruabarrek, balio horien eta udalerrri horretan -edo bertako eremuren batean edo batzuetan- kokatzen diren ondasun higiezin merkatuko balioen diferentzia nabarmena dela uzten badute agerian.

Ondorioz, horrelako aldaketa bat egiteko ezinbestekoa izango da Balio Txosten berria egitea, beti ere, Foru Arauak berak, bere 11 artikuluan, 3 atalean, jasotako moduan. Aipatu Ponentziek honako helburu hau bete beharko dute: bai eraiki gabeko lurzoruaren balio katastralak, bai eraikinenak ere (lurzorua + eraikuntza) merkatuan izango luketen balioarekin lotura bat izan behar dute.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18koak, Diputatuen Kontseiluarenak, beti ere, 21/1994 Foru Dekretuak, martxoaren 1ekoak, Diputatuen Kontseiluarenak, osatzen duenak, ondorengoak onartu zituen: batetik, Balorazio Arau Teknikoak, eta bestetik, lurzoruaren eta eraikuntzen balioen koadro-markoa, hauek direlarik Balorazio Ponentzien edukiak arautuko dituztenak.

Balorazio Txostenek udalerrri bakoitzean aplikagarri diren parametroak zehaztuko dituzte, batetik, ondasun higiezin balorazio masiboa egiteko, eta bestetik, horietako bakoitzarentzat balio katastrala banaka kalkulatzeko.

Lurzoruaren balioa lortzeko erabiltzen den balorazio-metodologia hondarren metodoa da eta eraikitzen diren balioaren kasuan, berriz, erabilitako metodoa bakoitzaren erreposizio-balioa da, bi kasuetan merkatuko balioa izanik erreferentzia.

Balorazio Txostenak gauzatzeko jarduketa lan-tresna baten bidez artikulatzen da, M modulua, eta modulu hori urtero finkatzen da, hiri-higiezin sektorearen koordinada ekonomikoek jasandako aldaketen arabera. Horrela, balio-moduluen egokitze korrelatiboa egiten da, eta honek posible egiten du balio kataltralaren zehazketa edo aldaketa, hori gomendagarria denean edo 42/89 Foru Arauak, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezin gainerako Zergari buruzkoak, jasotzen dituen aurreikuspenek derri gorrezko egiten dutenean, beti ere, merkatu-balioari egin behar zaion erreferentzi eskakizun legalak estuki errespetatuz.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18koak, Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen kopurua 85.000 pezeta/m<sup>2</sup>-tan finkatuz. Parametro honetatik abiatuta, eta kontuan edukiz, batetik, ondasun higiezin merkatuaren egungo dinamika, eta bestetik, kostu eta mozkinak aldatu egiten direla promozio-mota ezberdinen arabera, erreperkusiobalioen modulu-tipo batzuk kalkulatzeko dira lurzoruaren baliorako: MBR1 = 30.200 pezeta/m<sup>2</sup> eta MBR2 = 18.500 pezeta/m<sup>2</sup>. Era berean, eraikitzen diren baliorako ere modulu-tipo bat kalkulatzeko da: MBC = 58.497 pezeta/m<sup>2</sup>.

Beraz, lehen aipatu ditugun lege-xedapenetan oinarrituz, Aramaioko udalerrirako ondorengo modulu hauek ezartzen dira:

MBR2: Lurzoruaren Erreperkusioko Oinarrizko Modulua: 18.500 pezeta/m<sup>2</sup>eraikia.

MBC: Eraikuntzako Oinarrizko Modulua: 58.497 pezeta/m<sup>2</sup>eraikia.

Lurzoruaren balioak eta eraikuntzen zehazteko udalerrian egindako Azterlan Tekniko Ekonomikotik, balorazio masibo bat egitera zuzendua dagoena, ondorengo konklusioak atera daitezke:

LURZORUAREN BALIOAK

VBR.

Etxebizitza-erabilera. SU, maximoa: 27.000, minimoa: 12000.

Barreiatua: Etxebizitza: 11.589.

Beste erab.: 4.966.

Landa Etxeb.: 7.174.

VUP:

Erabilera industrial. SAU, maximoa: 4.000; minimoa, 3.000.

Ekipamendu-erabilera. SU, maximoa: 2.200; minimoa, 2.200.

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 pts/m<sup>2</sup> construido.

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. I: Industrial. X: Oficinas. C: Comercial. T: Turismo.

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 12 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 58.497 pts/m<sup>2</sup> construido.

MBC = 58.497 pts/m<sup>2</sup> construido

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; CATEGORIA 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:

- Por el método residual.
- Por el valor de mercado.

###### 1.1.1.- El Método Residual

El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono, 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%

Aipatu Balioak, Balorazio Arau Teknikoen 19 Arauaren araberako, udalerrirako aukeratutako lurzoru balio eta koefizienteen bandarekin alderatu ondoren, muga hauen barne geratzen dira.

Udalerrirako MBR: 18.500 pezeta/m<sup>2</sup> eraikia.

Lurzoru-baloreen koefiziente-banden koadroa: - Maximoak, lurzoru erabilerearen araberako: V250, 46.250; I150, 27.750; X630, 116.550; C670, 123.950; T405, 74.925. Minimoa, edozein erabileratan: 3: 555.

Ikurrak izanik:

V: etxebizitza-erabilera. I: industrial. X: bulegoak. C: komertziala. T: turismoa.

Lortutako lurzoru-balioak 12 zerga-eremutan banatzen dira, Txosten honetako IV Eranskinean jasoak. Zerga-eremu bakoitzari esleitutako balioetatik kalean edo kale-zatian duen baliora jaitzi daiteke. Koadroan jasotako koefiziente edo kokapen-faktore bat aplikatuz.

#### ERAIKUNTZEN BALIOAK

Honako hau da udalerrirako osorako finkatutako MBC Eraikuntza oinarritzko modulua: 58.497 pezeta/m<sup>2</sup>eraikia.

MBC = 58.497 pezeta/m<sup>2</sup> eraikia

Modulu hau 1.1.2. motako eraikuntza-tipologia bati dago, ondorengo ezaugarriak dituena: ERABILERA, etxebizitza-erabilera; MOTA, hiri-izaerako etxebizitza kolektiboak; MODALITATEA, etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA edo KALITATEA, hirugarrena edo tartekoa.

Bost (5) eraikuntza-kategoria ezartzen dira.

Eraikuntza-tipologia bakoitzari aplikagarri zaizkion eraikuntza-moduluak, batetik, lortutako kategoriaren araberakoak, eta bestetik, bere tipologiarenak Erabilera, Mota eta Modalitate berezkoen araberakoak dira, beti ere, 1 Eranskineko taulak jasotzen dituen koefizienteak betez.

#### BALORAZIO IRIZPIDEAK

##### 1.- ONDASUN HIGIEZINAREN GAINEKO ZERGARI LOTUA DAGOEN HIRI IZAERAKO LURZORU BALIOAREN ZEHAZTAPE-NA.

###### 1.1. Sarrera.

42/89 Foru Arauak, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 2 artikuluko a atalean ezartzen du zer lurzoru-mota hartuko den hiri-izaerazkotzat zerga honen ondorioetarako:

“Hiri-lurzorua, lurzoru hiritargarria dena, hiritargarri programatua edo programatua ez dagoen hiritargarria Hiri Jarduketara Programa bat onartzen den unetik aurrera: bide zolatu edo espaloien zintarriketa duten partzelak, eta gainera, estolderia, ur-horniketa, energia elektriko horniketa eta argiteria publikoak dutenak; eta horietaz gainera, hiri-izaerako eraikuntzaz okupatuak daudenak.”

Era berean, hiri-izaera izango dute nekazaritza-legeetan xedatutakoaren aurka banatzen diren partzelak, baldin eta zatiketa horrek bere nekazaritza-erabilera indarririk gabe uzten badu. Azpimarratu egiten da baieztapen hau zerga honen ondorioetarako bakarrik egiten dela, izan ere, hirigintza-ondorioetarako bere landa-izaera izaten jarraitzen dute.

Hortaz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga dela-eta baloratu diren lurzoru-motak orain arte aipatutakoak izango dira. Lurzoruaren balioaren zehaztapena bi modu ezberdinen bidez egin daiteke:

- Hondarren metodoaren bidez.
- Merkatuko balioaren bidez.

###### 1.1.1.- Hondarren metodoaren bidez

Lurzoruaren oinarritzko erreperkusio-balioa poligono bakoitzean, edo dagokionean, kale, kale-zati, eremu edo inguruan hondarren metodoaren bidez lortuko da. Horretarako, produktu higiezinaren balioari dagoen eraikuntzaren zenbatekoa, produkzio-kosteak eta sustapenaren mozkinak kendu beharko zaizkio.

Metodo honen araberako, hiri-eraikuntza bat modu honetan banatzen da:

- Lurzoruaren balioa (gutxi gora-behekoa): % 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 artículo 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 Aramaio, 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 11 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.

###### 1.3.2.- Valor del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

El valor del suelo de naturaleza urbana que se fija para las 12 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:

- Eraikuntza-kostuak (gutxi gora-behekoa): % 50
- Higiezinaren Sustapenaren Gastu eta Mozkinak (gutxi gora-behekoa): % 30

- Produktu higiezinaren Balioa: % 100

#### 1.1.2. Merkatuko Balioa.

Lurzorueren balioa merkatuko salneurrien arabera egiteko, batetik, merkatu-estudioen bidez lortutako informazioa edo merkatuko beste balore batzuen bidez lortutakoa erabiltzen dira, eta bestetik, esperientzia.

Ez da sarrera orokor hau amaitu nahi balorazio hau guztia beti subjektiboa dela, eta beraz, eztabaidagarria, errepikatutako gabe, bai hondarren metodoaren bidez egiten bada (azken finean, batez besteko etxebizitzaren balioan oinarritzen dena), bai merkatuko balioen bidez egiten bada ere.

#### 1.2. Zehaztu beharreko lurzoru-balioak.

42/89 Foru Arauak, uztailearen 19koak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 1 artikuluko a atalean modu generiko batean ezartzen du zer lurzoru-motak hartuko diren hiri-ondasun higiezinatzat. Artikulu honetako edukia dagokion udalerriko hirigintza-plangintza jasotako berezitasunekin lotu beharko da, bertan jasotzen diren lurzoru-moten balorazioari ekiteko.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuz, Balorazio Txostean zehaztu behar diren lurzoru-balioak honako hauek dira:

##### 1.2.1.- Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria.

Hirigunearen parte izanda edo ez, lurzoruaren balioa hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarriaren barne dauden den zerga-eremu bakoitzerako zehaztu behar da.

Lurzoruaren balioa zehazteko bi bide daude:

- a) Merkatuko balioaren bidez.
- b) Hondarren metodoaren bidez.
- c) Hurbileko beste balio batzuekin alderatuz, merkatuan mugimendurik ez dagoen kasuetan.

##### 1.2.2. Lurzoru barreiatua.

Lurzoru barreiatua hiri-lurzortatik edo lurzoru hiritargarri programatutik kanpo dagoena, baina Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuak dauden eraikuntzek okupatzen dutena da.

- a) Etxebizitza izateko dena.
- b) Etxebizitza ez den beste erabilera batzuk dituen.
- c) Landa-etxebizitzatarako dena.

Kasu guztietan, merkatu-salneurrietan baloratu behar da, udalerriri osorako balio bakar bat adieraziz.

Lurzoru-mota honen balioa kalkulatzeko, dagokion erabilerearen azalera eraikiari dagokion erreperkusiobalioa aplikatuko zaio.

##### 1.3. Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria

###### 1.3.1.- Zerga-eremuak.

Aramaio udalerriko hiri-izaerako lurra, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako definitua geratu den moduan, udalerriri honetan aipatu zergari lotua dagoen lurzoruaren mugaketaren arabera, 11 hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri sartuak; eta bestea, zerga-eremu bakar batean sartzen den lurzoru barreiatu osoari dagokiona.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotua dago hiri-izaerako lurzoru osoa, eta ez du axola bertan dagoen eraikuntza-mota, ezta batere eraikuntzarik ez badago ere.

###### 1.3.2. Hiri-lurzoruaren eta Lurzoru Hiritargarriaren Balioa.

Hiri-izaerako lurzoruaren balioa, zerga honi lotua dagoen hiri-izaerako lurzoruaren mugaketa barruan zehaztua dauden 12 zerga-eremuentzat finkatzen dena, Txosten honen IV Eranskinean jasotzen da.

###### 1.3.2.1.- Erabiltzen diren balioak:

A) Balioak eremuan, erreferentzi balioak direnak, eta eremuko batez besteko inguruabarrak edo Hirigintza-Plangintzaren arabera zehaztutako partzela-tipoari dagokion balorazioa adierazten dutenak. Bi balio hartzen dira kontuan:

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 (m<sup>2</sup>) 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.

Para el municipio de Aramaio sólo se ha considerado Valor de Repercusión Residencial (excepto en suelo diseminado).

Este Valor de Repercusión se fija para las zonas siguientes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 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: 10 y 11.

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

a) Oinarrizko Erreperkusio Balioa Zerga Eremuan.  
VRB sigla bidez adieraziko da.

b) Oinarrizko Balio Bateratua Zerga Eremuan.  
VUB sigla bidez adieraziko da.

VRBrik ez dagoenean VUB hirigintza-inguruabarren arabera eta merkatuko batez besteko balioen arabera finkatuko da.

B) Balioak Kalean, Kale Zatian, Inguruan, alegia, eremuko baloreen zehaztapen bat diren eta finka bakoitzari aplikatu dakizkiokeen balioen kalkulurako balio dutenak. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Erreperkusio Balioa Kalean, Kale Zatian, Inguruan.  
VRC sigla bidez adieraziko da.

b) Balio Bateratua Kalean, Kale Zatian, Inguruan.  
VUC sigla bidez adieraziko da.

VRC ez dagoenean, VUC VUB kaleka, kale-zatika, inguruak zehaztuz kalkulatu da.

C) Balioak partzelan. Partzela edo finka zehatz baten lurzoruen balioa lortzeko balioak dute. Bi balio hartuko dira kontuan:

a) Partzelaren Erreperkusio Balioa.  
VRP sigla bidez adieraziko da.

b) Partzelaren Balio Bateratua.  
VUP sigla bidez adieraziko da.

VRPrik ez dagoenean, VUP lortzeko Balorazio Arau Teknikoen 10 Arauaren koefiziente zuzentzaileak aplikatu beharko dira, VUCari aplikagarri zaiona.

1.3.2.2.- Etxebizitza-erabilerarako Erreperkusio Balioa erabiler horren azalera eraikiaren unitateari dagokio (m<sup>2</sup>); gauza bera erabiler komertzialerako, bulego-erabilerarako eta abar. Zerga-unitate ezberdinetako lurzoruen balioa lortzeko, aipatu zerga-unitatearen azalera eraikia eta lurzoruen metro karratuko erreperkusio-balioarekin biderkatu behar da.

Erreperkusio-balio bakar bat dagoenean, hau lurzoru erreperkusioa duten erabilerak guztiei aplikatuko zaie.

Erreperkusio-balio bat baino gehiago daudenean (Etxebizitza, Komertziala, Bulegoak, Aparkalekuak,...) Etxebizitza Erreperkusio Balioa erabilerak guztiei aplikatuko zaie. Salbuetsi egingo dira:

Erreperkusio Balio Komertzialerako erabilerak: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeen Erreperkusio Baliorako erabilerak: 115, 221, 222.

Bulegoen Erreperkusio Baliorako erabilerak: 311, 312, 321, 322, 331.

Erreperkusio Balio industrialerako erabilerak: 211, 212, 231, 232.

Aramaioko udalerrirako Etxebizitza Erreperkusio Balioa bakarrik hartu da (zoru barreiatuan salbu).

Erreperkusio Balio hau ondorengo Eremuetarako finkatuko da: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, eta 999.

Balio Bateratua lurzoruen azalera-unitateari dagokio (metro karratua). Edozein partzelen balioa, beraz, bere azalera eta lurzoruen metro karratuaren salneurria biderkatuz ateratzen den emaitza izango da.

Balio Bateratu hori ondorengo eremuetarako finkatzen da: 10 eta 11.

Bai eremuak, bai balioak ere, erreperkusiozko edota bateratu izan, VI. Eranskinean jasotzen dira.

1.3.3. Egoera bereziak.

1.3.3.1. Lurzoru-erreperkusio gabeko elementuak.

Ez dute lurzoru-erreperkusioa izango, orokorrean, eta ez bada IV. Eranskineko balioen taulan bestelakorik esaten, sotoak eta lur azpiko eraikuntzak, dena dela bere erabilerak. (Erreperkusio Balioa erabiltzen den kasuetan).

Ondorengoak ere ez dute lurzoru-erreperkusiorik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039; eta Lurzoru Barreiatuaren kasuan, 1041 eta nekazaritza-erabilerak bakarrik duten eraikuntzak ere. (beti ere, Erreperkusio Balioarekin).

Ez da lurzoru-erreperkusiorik, ez eraikuntza-balorerik esleituko, etxebizitzaren balioaren barne dagoela uste delako, tras-

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 m<sup>2</sup>.
  - 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).

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.

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.

teleku izateko diren azalerei, baldin bere kokapena hauetako bat bada:

- a) Landa-erabilerako eraikuntza, teilatu azpiko plantan kokatua.
- b) Etxebizitza kolektiborako eraikuntza, honako baldintza hauetako bat betetzen duten trastelekuak izan ezik:
  - Ur-, argi- eta saneamendu-instalazioak dituztenak.
  - Etxebizitzarekin komunikatuak daudenak.
  - 30 metroko azalera baino handiagoa dutenak.
  - Ez daudenak teilatu azpian kokatuak.

1.3.3.2.- Partzela azpieraikiak edo oso gutxi aprobetxatuak daudenak.

Partzela batek ez badu Plan Orokorrek esleitzen dion eraikigarritasuna agortzen, partzelaren balioa aipatu eraikigarritasuna kontuan hartuz kalkulatu da, Txosten honen 1.3.5.1. c) atalean adierazten den bezala, baldin eta bere gauzatzea posible bada.

1.3.3.3.- Gehiegi eraikitako partzelak.

Plangintzak baimendu baino azalera eraiki handiagoa duten partzelen balorazioa, eraikitako azalera osoan VBR aplikatuz lortuko da. (Erreperkusio Balioa).

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplika dakizkikeen koefiziente zuzentzaileak.

1.3.4.1.- Partzelan ez badira ematen berehalakoan urbanizatzeko eta eraikitzeko behar diren hirigintza-baldintzak, bere balio katastrala kalkulatzeko, lurraren balio katastralari ondorengo koefiziente hauetakoren bat aplikatu beharko zaio:

a) Lurzoru Hiritargarri Programatuan edo Lurzoru Hiritargarrian:

- 0,20, ez bazaio Plan Partzialari behin-betiko onspena eman.
- 0,30, Plan Partziala behin-betiko onartua badago, baina ez partzela bakoitzari onura eta kargak esleitzen dizkion dagokion gestio-tresnarekin.
- 0,60 Kompentsazio edo Birpartzelazio Proiektu batekin, baina Urbanizazio Proiekturik gabe.
- 0,90 Urbanizazio Proiektuarekin.

b) Hiri-lurzoruan:

- 0,75, Barne berritzeko Plan Berezirik ez dagoenean behin-betiko onetsia eta legez nahitaezkoa denean.
- 0,75, Kompentsazio edo Birpartzelazio Proiekturik ez dagoenean behin-betiko onetsia eta eraikitzeko eskubidea egikaritzeko hau beharrezkoa denean.

1.3.4.2. Erreperkusio bidez baloratutako lurzorua.

Erreperkusio-balioak barne hartzen dituzten produktu higiezinaren eragile gehienak, ondorengo ataleko A eta B koefizienteak bakarrik izango zaizkie aplikagarri.

1.3.4.3.- Bateratu bidez baloratutako lurzorua.

Lurzoru-merkatuaren ezaugarrien ondorioz, dagokionean ondorengo zuzentzaileak aplikatuko dira:

A) Bide publikora ematen duten zenbait fatxada dituzten partzelak.

Eraiki gabeko partzelak baloratzeko, fatxada bat baino gehiago dutenak eta ertz bat baino gehiago osatzen dutenak, ondorengo koefizienteak hartuko dira kontutan:

A- 1) Bi fatxada: 1,10.

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

B) Fatxadaren luzera.

Fatxadaren luzera Plangintzak ezarritako minimoa baino txikiagoa denean, L/LM bezalakoa den koefiziente zuzentzailea aplikatu da. L fatxadaren luzera izango da eta LM Plangintzak ezarritako luzera minimoa, edo dagokionean, Balio Txosten honetako (IV Eranskina).

Ez da inoiz aplikatuko 0,6 baino koefiziente txikiagoa.

C) Forma irregularra.

Partzela baten ezaugarri geometrikoek Plangintzan ezarritako errendimendua lortzea galarazten edo oztopatzen badute, 0,85 koefiziente zuzentzaile aplikatuko da.

## 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 <sub>n</sub> .....	1,00
F <sub>n</sub> < F ≤ 1,5 F <sub>n</sub> .....	0,95
1,5 F <sub>n</sub> < F ≤ 2 F <sub>n</sub> .....	0,90
2 F <sub>n</sub> < F ≤ 4 F <sub>n</sub> .....	0,85
4 F <sub>n</sub> < F .....	0,80

siendo F: fondo de la parcela

F<sub>n</sub>: 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 ≤ 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 Aramaio.

No serán de aplicación en suelo urbanizable programo 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 de 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).

## 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 Aramaio, son:

- destinado a vivienda: 11.589 pts/m<sup>2</sup>.

- con otros usos distintos de vivienda: 4.966 pts/m<sup>2</sup>.

- ocupado por viviendas rurales: 7.174 pts/m<sup>2</sup>.

La superficie teórica de la parcela que está sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, se obtendrá

## D) Gehiegizko sakonera.

Etxadi itxietan eraikitzeako antolatutako partzelentzat. Normala baino sakonera handiagoko partzelei, horrek bere aprobetxamendua baldintzatzen duenean, ondorengo koefizienteak aplikatuko zaizkie:

F = F <sub>n</sub> .....	1,00
F <sub>n</sub> < F ≤ 1,5 F <sub>n</sub> .....	0,95
1,5 F <sub>n</sub> < F ≤ 2 F <sub>n</sub> .....	0,90
2 F <sub>n</sub> < F ≤ 4 F <sub>n</sub> .....	0,85
4 F <sub>n</sub> < F .....	0,80

F izanik: partzelaren sakonera.

F<sub>n</sub> izanik: udalerriko edo eremu bateko sakonera normala.

## E) Minimoa ez den azalera.

Eraikuntza irekirako antolatutako partzeletan, Plangintzak, edo dagokionean, ohiturak ezarritako azalera minimoa (SM) ez badute, ondorengo koefizienteak ezarri ahal izango dira:

S/SM ≤ 2 .....	1,00
S/SM > 2 0,70 (2 SM gainditzen dituen azalera iri aplikagarria)	

## F) Aldi baterako eraikigarritasun eza.

Partzela batean ezinezkoa bada eraikitzea erabat edo partzialki, behar bezala justifikatutako hirigintza- edo lege-ingurua barrak ematen direlako, partzela zati horri 0,60 koefizientea aplikatuko zaio, baldintza horrek irauten duen bitartean.

## APLIKAZIO EREMUA

A, B, C, D, E eta F zuzentzaileak Aramaioko udalerriri osoko Hiri Lurzoruan aplikatuko dira.

Ez dira aplikagarri izango ondorengoetan: lurzoru hiritargari programatuan edo Barne Berritzeko Proiektu Berezi gabeko hiri-lurzoruan, birpartzelazio proiektuan, konpentsazio proiektuan...alegia, 1.3.4.1. ataleko koefizientea aplikatu zaion edozein partzelatan.

## 1.3.5. Lurzoruaren Balioaren lorpene-eskema.

## 1.3.5.1.- Erreperkusi bidez.

## a) Eraikitako lursailean, eraikigarritasuna agortua duenean:

Azalera eraikia elementu komunekin X Erreperkusi balioa Partzelan X Koefizienteak

## b) Eraiki gabeko partzelan.

Partzelaren azalera X Eraikigarritasuna X Erreperkusi Balioa Partzelan X koefizienteak.

c) Eraikia balego, baina eraikigarritasuna ez balitz egongo agortua, bi egoera eman litezke:

1.- Hegalkin-eskubidea ez bada kontuan hartzen, a) atalean esan bezala egingo da.

2.- Hegaldin-eskubidea kontuan hartzen bada, batetik, zati eraikia tratatuko dugu, eta a) kasuan bezala tratatuko da; eta bestetik, eraikitzeke dagoena, b) kasuan sartuko dena.

## 1.3.5.2.- Bateratu bidez.

Partzela eraiki edo eraiki gabeen.

Partzelaren azalera X Partzelaren Balio Bateratua X Koefizienteak.

## 1.3.5.3.- Barreiatua.

Hirigunetik eta zerga-eremuan dauden etxebizitza nahiz industria-guneetatik at dagoen lurzoruan altxa diren eraikuntzentzat, aipatu eraikuntzei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa ondorengo eskema bidez lortuko dugu:

Eraikuntzaren azalera eraikia X Erreperkusi Balioa Erabilaren arabera = Egotz daitekeen lurzoru-balioa.

Ez da 1.3.4. atalean jasotzen diren zuzentzaileetatik bat ere aplikatuko.

Aramaioko udalerrirako hartutako erreperkusi-balioak, erabilaren arabera, ondorengoak dira:

- Etxebizitzatarako dena: 11.589 pezeta/m<sup>2</sup>

- Etxebizitza ez den beste erabilera batzuekin: 4.966 pezeta/m<sup>2</sup>

- Landa-etxebizitzek okupatua: 7.174 pezeta/m<sup>2</sup>

Hiri-izaerako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotua dagoen partzelaren azalera teorikoa lortzeko, zatitu egin beharko

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 Aramaio es de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 10, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

No obstante, existen algunas parcelas destinadas a equipamiento, ubicadas en otras zonas fiscales. Estas adquirirán los valores correspondientes a las zonas donde estén ubicadas.

## 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  $\text{m}^2$  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  $\text{m}^2$  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 $\text{m}^2$ o módulo de construcción (MBC).

El coste actual del  $\text{m}^2$  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 Aramaio y para el año 2000 en  $58.497 \text{ pts}/\text{m}^2$  construido.

M.B.C. =  $58.497 \text{ pts}/\text{m}^2$  construido

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 trasteros 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

da partzelan dauden eraikuntzen azalera eraiki osoa, aipatu Zergari lotuak dagoena, eta udalerrirako eta lurzoru-mota honetarako hautatutako eraikigarritasun teorikoa.

Horrela lortutako azalera partzelarena baino txikiagoa bada, bien arteko diferentzia landa-izaerako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren pean geratuko da.

Aramaio udalerriko barreiatuarentzat onartutako eraikigarritasun teorikoa  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  da.

#### 1.3.5.4. Ekipamendu Sistema Orokorrak.

Ekipamendu izateko helburua duten partzelak 10 zerga-eremuen barruan integratu dira, dagokien bere balio bateratuarekin. Partzela horiei ez zaie aplikagarri izango 1.3.4. atalean zehaztutako koefizienteetako bat ere.

Dena dela, badira ekipamendu helburua duten partzela batzuk ere, beste zerga-eremu batzuetan kokatzen direnak. Horiek kokatuta dauden eremuei dagozkien balioak hartuko dituzte.

## 2.- ERAIKUNTZEN BALIOEN ZEHAZTAPENA

### 2.1.- Orokortasunak.

Eraikuntzen kostua zehazteko, indarrean dauden legeek ondorengo puntuetan oinarrituriko prozedura simple hau ezartzen du:

a) Eraikuntza  $\text{m}^2$ -aren egungo kostua, ondorengo ezaugarriak dituen eraikuntzari dagokiona: ERABILERA, etxebizitza; MOTA, hiri-izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA, etxadi itxian; eta KALITATEA, tartekoa.

b) Baliokidetasun-koadroa, ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo DESTINOA eta KALITATE araberako eraikuntza-tipo ezberdinen eta aurreko paragrafoan tipo modura definiturikoa-aren artekoa.

c) Eraikuntza berrien egungo kostuaren gaineko amortizazio-koefiziente batzuen aplikazioa, balorazio egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikuntzena kalkulatu ahal izateko.

Kontuan harturik, bai Baliokidetasun koadroa, bai amortizazio-koefizienteak ere, 2/1994 Dekretuak ezarri dituela, urtarillaren 18koak, Diputatuen Kontseiluarenak, bakar-bakarrik eraikuntza tipoaren (edo modulua)  $\text{m}^2$ -aren egungo kostea finkatu beharko da eta elementu objektiboak adierazi, alegia, kasu zehatz bakoitzean eraikuntza zehatz bakoitzari aplika dakioken kalitatea definitu ahal izateko beharrezkoak direnak.

### 2.2.- $\text{m}^2$ edo eraikuntza-moduluaren egungo kostea (MBC)

Eraikuntza  $\text{m}^2$ -aren egungo kostua, ondoren aipatzen diren ezaugarriak dituen eraikuntza-tipoari dagokiona, Aramaioko udal barrutirako eta 2000 urterakoa,  $58.497 \text{ pezet}/\text{m}^2$  eraikia da: Eraikuntza-tipoak ezaugarri hauek ditu: ERABILERA: etxebizitza; MOTA: hiri-izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxian; eta KALITATEA: tartekoa.

MBC:  $58.497 \text{ pezet}/\text{m}^2$  eraikia.

Azalera eraikitaz hartzen da eraikuntza bateko horma perimetralen kanpoko lerroaren barruan sartzen den azalera, eta dagokionean, mehelinean ardatzen barne dagoena, argi-patioen azalera kendu ondoren.

Balkoi, terraza, atarape eta estalita dauden antzeko elementuei, duten azaleraren % 50 kontaktuko zaie, bere lau aldetatik hiru itxita dituzten kasuetan izan ezik, kasu horietan % 100 kontaktuko baita.

Telaitupeko plantan eraikitako azalera dagokien eraikuntza-balioa izango dute, ematen zaien erabilerearen arabera, 1.3.3.1.- puntuan definituriko trastelekuak direnean izan ezik.

Ez dira azalera eraiki bezala kontaktuko 1,50 metroko altuera baino txikiagoa duten espazioak.

### 2.3. Eraikuntzen kalitatea.

I Eranskinean jasotako taulan edo Koefiziente Koadroan, eraikuntzei aplikatzen zaiena duten Erabilera, Mota, Modalitate eta Helburuaren arabera, bost (5) kategoria eta eraikuntza-kalitate ezartzen dira, udal-barruti osoan aplikagarri direnak.

Eraikuntza baten kategoria automatikoki lortzen da, lehenik, dituen eraikuntza-ezaugarriak oinarrituz hartuz, alegia, bere erabilera nagusiaren arabera eraikuntza-mota bakoitzari egiten

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 Coeficiente de uso y calidad X Coeficiente de antigüedad X Coeficiente de estado conservación = Valor catastral de la construcción

#### 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

zaion katastro-fitxaren kalitate-karatulan jasotzen diren horiek, eta gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatuz. Lortutako produktua kategoría bakoitzari esleitutako bandekin alderatzen da.

Txosten honen II Eranskinean kalitateen karatulak definitzen dira, baita koefiziente-bandak ere, eraikinen kategoría bere erabilera nagusiaren arabera lortu ahal izateko: Etxebizitza Kolektiboa - Familia bakarreko Etxebizitza - Landa inguruko Etxebizitza - Industri Bulegoa - Industri Pabilioia - Partzela eta Eraikuntza Bereziak.

Badira eraikuntza batzuk, dituzten eraikuntza-ezaugarrien gatik, beraientzat bakarrik izango litzatekeen kalitate- eta instalazio-karatula beharko luketenak, baina honek oso luzea eta korapilotsua bihurtuko luke balorazio-prozesua. Hortaz, eta hainbeste ez direnez gero, eta gainera, kasu gehienetan eraikin eta eraikuntza bereziak direnez gero, kategoría zuzenean eta konparazioz emango da. Kategoría honen esleipena Katastro eta Balorazioen Sekzioko pertsonal teknikoak egingo du. Eraikin eta eraikuntza horiek ondorengo erabilera-kodigo hauek definitzen dituzte:

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 balorazioak.

2.4.1. Eraikuntzak erreposizio-metodo bidez baloratzeko, bere egungo kostea Modulu (MBC), Erabilera eta Kategoriaren arabera kalkulatu da, eta kontuan hartuko dira antzinatasun-gatik balio-galera, kontserbazio-egoera, izaera historiko-artistikoa eta Balio Txostenean ezarritako gainerako inguruabarrak, bere balioa zuzenduko dutenak.

2.4.2.- Balorazio masiboak egin ahal izateko, eraikuntzak Txosten honen I Eranskinean aipatzen den koadroaren arabera sailkatuko dira.

2.4.3.- Eraikuntza baten ezaugarri bereziek lehen aipatu koadroan definitzen diren tipori baten batekin identifikatzea galarazten dutenean, eta ezin denean definituriko tipologia batean ere sartu, balorazio berezi bat egingo da.

#### 2.5.- Eraikuntza Balioaren zehaztapena.

Eraikuntzaren katastro-balioa zehazteko ondorengoak hartuko dira kontuan: eraikitako azalera, elementu komun zati proportzionala kontuan hartuz; eraikuntza-modulua; erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizienteak; antzinatasun-koefizienteak; eta kontserbazio-egoera.

Eraikitako azalera, elementu komun zati proportzionala kontuan hartuz X Eraikuntza modulua X Erabilera eta kalitatearen koefizienteak X Antzinatasun-koefizienteak X Kontserbazio-egoeraren koefizienteak = eraikuntzaren balio katastrala.

#### 2.6.- Eraikuntzen balioen koefiziente zuzentzaileak.

2.6.1.- Dagokionean aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak honako hauek dira:

##### G) Eraikuntzaren antzinatasuna.

Esleitutako balio-tipoa zuzentzeko koefiziente bat aplikatuko da, eraikuntzaren antzinatasuna neurtzen duena, erakinen erabilera nagusia eta eraikuntza-kalitatea kontuan hartuz.

Koefiziente horiek III Eranskinean agertzen den taulan jasotzen dira.

Antzinatasuna neurtzeko, eraikuntza, berreraikuntza edo erabateko birgaitze datatik igarotako urte osoak kontatuko dira. Txosteneko Balioen eguneratzea jakinarazteko, antzinatasun-aldia aipatu Txostena onartu eta hurrengo urteko urtarrilaren 1 arte kontatuko da.

##### Birgaitzea eta zaharberitzea.

Beharrezkoa da marko bakar bat ezartzea, egin litezkeen zaharberritzeak eta birgaitzetan har genezakeena definitzeko; horretarako ondorengo balizkoak bereiztuko ditugu:

##### - Birgaitze integrala.

Zaharberritze-obrak plangintzan edo indarrean dagoen udal-araudian birgaitze bezala onartzen den horretan sartzen

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.

Quando 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.

Quando 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.

Quando 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:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

siendo:  $F_a$  = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente

$F_c$  = Fecha de construcción

$F_r$  = 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, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Ruinosa: 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:

l) 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.

direnean, eta horren ezean, obren zenbateko ekonomikoak obra berdina planta berrian egiteak balioko lukeenaren % 75 gaindizten duenean, eta gainera, bere eraikuntza-ezaugarriek adierazten dutenean erabilera, funtzio eta baldintzei dagokienean hasieran zuen egoera bera edo baliokidea lortu dutela. Kasu honetan, eraikuntzaren antzintasun-indizea birgaitze-datari dagokiona izango da.

- Erabateko zaharberritzea.

Zaharberritze-obrak eraikuntzaren oinarrizko elementuetan eragina dutenean eta kostua obra berdina planta berrian eginda kostako litzatekeenaren % 50 eta % 75 bitartean dagoenean.

- Tarteko zaharberritzea.

Zaharberritze-obrek fatxada edo eraikuntza-ezaugarriak aldatzea suposatzen duen elementuren bat eragiten dutenean eta kostua obra berdina planta berrian eginda kostako litzatekeenaren % 25 eta % 50 bitartean dagoenean.

- Zaharberritze minimoa.

Zaharberritze-obrek oinarrizkoak ez diren eraikuntza-elementuetan dutenean eragina eta kostua obra berdina planta berrian eginda kostako litzatekeenaren % 25 baino gutxiago denean.

Koefiziente hauen aplikazioak udalerrri osoan izango dute eragina eta ezarriko den formula zuzentzailea jarraian jasotzen dena izango da:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Ikurren esanahia ondorengo izanik:  $F_a$  = Koefizientea aplikatzeko kontuan eduki beharreko antzintasun-data.

$F_c$  = Eraikuntza-data.

$F_r$  = Zaharberritze-data.

$i$  = Zaharberritze-motaren arabera aplikatuko den koefizientea. Ondorengo balioak aplikatuko dira:

$i = 0,25$  zaharberritzea minimoa denean.

$i = 0,50$  zaharberritzea tartekoa denean.

$i = 0,75$  zaharberritzea erabatekoa denean.

$i = 1,00$  birgaitze-kasuan.

H) Kontserbazio-egoera.

Normala: 1,00. Duen denbora duela, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Erdipurdikoa: 0,85. Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, baina ez direnean arriskuan jarten bizigarritasun- eta egonkortasun-baldintzak.

Eskasa: 0,50. Nahiko konponketa garrantzitsuak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun- eta egonkortasun-baldintzak arriskuan jarten direlarik.

Aurri-egoera: 0,00. Bizigarritasun-baldintzak nabarmen betetzen ez dituzten eraikuntzak edo legalki aurri-egoeran deklaratuak izan direnak.

2.6.2.- Koefiziente zuzentzaile horien aplikazio-eremua udal-barruti osoa izango da eta eraikuntza-mota guztiei aplikatuko zaie, modu berezian baloratuak izan diren horiei izan ezik.

2.7.- Lurzoruaren eta eraikuntzen balioen koefiziente zuzentzaileak.

2.7.1.- Ondasun higiezinaren barruko eta kanpoko ezaugarri zehatz batzuk modu bertsuan eragiten dieten lurzoruari eta eraikuntzei; horregatik, horiei aipamen egiten dieten koefizienteak batzuen eta besteen balioei aplikatu behar zaizkie.

2.7.2.- Aipatu koefiziente zuzentzaileak honako hauek dira:

l) Balio-galera funtzionala edo desegokitasuna.

Egokiak ez diren eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazioen kasuan aplikatuko da, eta bereziki, birgaituak izan ez diren etxebizitzetan eta azalera bere motakoaren bikoitza baino handiagoa duten etxebizitzetan. Era berean, aplikatu ahal izango da eraikinaren baldintza bereziek ez badute uzten edo errentagarri egiten bere handitzea, baimendutako azalera maximoa lortzeko. Orduan, 0,80 koefizientea aplikatuko da.

## 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 apartado 1.3.2.2.) donde la 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:

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{V_s + V_c}$$

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

## J) Barruko etxebizitza eta lokalak.

Etxebizitza eta lokalak barrukoak badira, alegia, bere gela argidun guztiek partzela edo etxadietako patio itxietara ematen badute, 0,75 koefizientea aplikatu da.

## K) Karga bereziak dituzten finkak.

Karga bereziak dituzten finkak badira, horiek ofizialki historiko-artistiko deklaratuak izan diren multzoen barne daudelako, edo katalogo edo babes-plan berezietan sarturik daudelako, 0,70 koefiziente murriztaile maximoa aplikatu ahal izango da.

Koefiziente hori ez da aplikagarri izango planta berriko eraikuntzak baimentzen badira.

## L) Kanpoko ezaugarri bereziek eragiten dituzten finkak.

Etorkizuneko bideen edo hirigintza zehaztugabetasunen ondorioak jasaten dituzten finkei edo erabilera dela-eta antolamenduz kanpo geratzen direnei 0,80 koefizientea aplikatu behar ko zaie, egoera horrek irauten duen bitartean, eta egoera hori, urtero justifikatu beharko dute.

Koefiziente hori ez da aplikagarri izango lurzoru hiritargarri programatuan edo Barne Birgaitze Proiektu Berezi gabeko hiri-lurzoruan, birpartzelazio-proiektuan, konpentsazio-proiektuan..., alegia, 1.3.4.1. atalean jasotako koefiziente horietatik baten bat aplikatu zaizen partzela horiei.

Eraiki gabeko lurzorua denean edo bateratu bidez baloraturako lurzorua denean, koefiziente hori ez da bateragarria izango F) koefizientearekin.

## M) Barne-izaerako ezaugarri bereziek eragindako finkak.

Nahitaezko luzapeneko erregimenpean dauden ondasun akuratuak, eta usufuktuarekin, emakida administratiboarekin edo antzeko beste kargaren batekin grabaturiko ondasunei, 0,70 koefizientea aplikatuko zaie, egoera horrek irauten duen bitartean.

Koefiziente hori aplikatzeko, interesatuak frogaren bat aurkeztu beharko du, alegia, aipatzen dituen inguruabarrak eman direla frogatuko dituena.

## N) Balio-igoera edo balio-galera ekonomikoa.

Koefiziente hau aurreko arauak aplikatuz lortutako emaitzak ondasun higiezinaren merkatura egokitze koefiziente da. Horretarako ondasun higiezinaren gehiegizko salneurria baloratu da, merkaturako demanda altua dela-eta, produktuaren urritasuna dela-eta, eta eraikuntza-ezaugarrien kalitate altua dela-eta eman daitekeena; era berean, salneurri baxua ere baloratuko da, merkatu faltagatik edo erabilpen ezagatik eman daitekeena.

Balio-igoera egoerak: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10.

Balio-galera egoerak: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50.

Balio-galeragatik 0,80 koefizientea aplikatuko da hainbat lokal komertzialetan (114, 332, .722 erabilera, 1.3.2.2. atalean definiturikoak), alegia, fatxadaren luzera eta sakoneraren luzeraren arteko zatiketa 1/3 baino txikiagoa duten horietan.

LFa/LFon < 1/3... Balio-galera = 0,80:

Era berean, 0,70 koefizientea aplikatuko da Sotoko plantan kokatuta dauden lokal komertzialetan (aurreko erabilera).

## O) Salmenta salneurri maximoa administratibotik finkatua duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioari eta eraikuntzarenari (Vs eta Vc), ondorengo koefiziente zuzentzailea ere aplikagarri izan dakioko:

$$\frac{\text{Salmenta salneurri maximoa}}{V_s + V_c}$$

Koefiziente hau aplikatzeko, salmenta salneurri maximoa frogatu beharko da, eta horretarako, beharrezkoa izango da organo eskudunak luzatutako ziurtagiri frogagarria aurkeztea, balio horren jakinarazpen banakakotua eman zen urteko urtarilaren 1eko, baita ondasun higiezinari aplika zekiwokeen babes-erregimenaren amaitze-data ere.

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. atalean jasotako koefiziente bat edo gehiago ematen direnean, bat bakarrik aplikatu ahal izango da,

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:

$$V_m = 1,4 (V_s + V_c), \text{ siendo,}$$

V<sub>m</sub> = Valor de mercado del producto inmobiliario

V<sub>s</sub> = Valor de mercado del suelo

V<sub>c</sub> = 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 = 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.

J), M) eta N) koefizienteen kasuan izan ezik. Konkurrentzia ematen den gainerako kasuetan, balorea gehien txikitzen duena hautatuko da.

### 3.- BALIO KATASTRALAREN ZEHAZTAPEN PROZESUA.

Balio Katastrala Guztira, Lurzoruaren eta Eraikuntzaren Balio Katastralak batzearen emaitza izango da, 2.7.2. atalean definituriko koefizienteek zuzenduak. Balio horiek W letra bidez adieraziko dira eta Balioen Txostenean jasotako xedapenek arautu bezala erabiliko dira.

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

#### 3.1.- Merkatuari erreferentzia.

Egun nahi da Balio Katastrala, batez beste, Merkatu Balioaren % 70 izan dadila.

Produktu higiezinak bukatua dagoen kasuetan (etxebizitza kolektiborako eraikinak, bulegoetarako direnak ...) lortutako Balio Katastralak (Vs + Vc), dagokion koefizienteak aplikatu ondoren, Merkatu balioaren % 70 suposatzen du, izan ere, ondorengo kontuan izanik:

$$V_m = 1,4 (V_s + V_c), \text{ ikurren esanahiak direlarik,}$$

V<sub>m</sub> = Produktu higiezinaren merkatu-balioa.

V<sub>s</sub> = Lurzoruaren merkatu-balioa.

V<sub>c</sub> = Eraikuntza-balioa.

Eta kontuan izanik % 30ko sustapen gastu eta mozkinak Merkatu Balioaren gainean, orduan:

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

Ikusten denez, kasu horietan, Lurzoru Balioa eta Eraikuntzarena batuz gero, Balio Katastrala lortzen dugu, eta hau Merkatuko Balioaren % 70 inguru izango da.

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, berriz, produktu higiezin amaitua lortzeko ematen diren gastu eta mozkinak ez dagoenez, lortutako lurzoruaren balioa Merkatu Balioa izango da, eta ondorioz, lehen aipatutako erreferentzi koefizientea aplikatu beharko da (RM = 0,70), horrela, Balio Katastrala Merkatu Balioaren % 70 izan dadin.

Badira beste kasu batzuk ere, produktu higiezin amaitua lortzeko gastu eta mozkinak ez dutenak, nahiz eta lurzoru ez dagoen hutsik. Hau da familia bakarreko etxebizitzatarako edo industriadirako diren partzelazioen kasua. Hauetan partzela librearen salmenta egiten da eta interesatuak eraikuntza zuzenean gauzatzen du, obra zuzenean kontratatuz. Kasu horietan eta lurzoru horren merkatua balio bateratuena denean, gauza daitekeen eraikigarritasunak baino garrantzi gehiago izanik salmenta-salneurrian partzelaren azalerak eta bere formak, eta kontuan hartuz, Balorazio Txostenean azaltzen den balio bateratuak merkatuan dagoen balio erreala izan behar duela eta eman litekeen eraikuntza posiblearen salneurriaren barne ondorengoak sartzen direla: gauzatze-materialaren salneurria, kontrataren mozkinak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntza grabatzen duten zergen zenbatekoa, orduan, lurzoru eta eraikuntzaren -dagoenean- arteko batuketari RM 0,70 aplikatuko zaio. Era berean, lurzoru barreiatua denean ere, lurzoruaren balioaren kalkulua ere modu berezian egiten den heinean, RM 0,70 aplikatuko zaio, bai lurzoruari, bai eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburtuz, erreperkusio-balioak erabiliz gero, bai lurzoru hutsean, bai barreiatuan ere, RM faktorea aplikatuko da; eta balio bateratuak erabiliz gero puntu honetako marko barruan, bai lurzoru hutsean, bai lurzoru eta eraikuntza batuketaren lurzoru okupatuaren kasuan, aplikagarri zaizkien koefiziente zuzentzaileak alde batera utzita, RM faktorea aplikatu beharko da.

### Eranskinak

- I.- Eraikuntzen balioen koefiziente-koadroa.
- II.- Kalitate-karatulak, kategoria lortzeko.
- III.- Antzinasun-koefizienteen koadroa.
- IV.- Erreperkusio-balioak eta balio bateratuak.

## ANEXO I

## CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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
212				Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
221				Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
22		Garajes, aparcamientos.	222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
			231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
23		Servicios de transportes	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 Comercial	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	541	Stadiums, Plazas de Toros	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
			621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
	63	Cines y Teatros	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, pajaros, 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 OBTENCION DE LA CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS**

**Carátulas de CALIDADES para la obtención de la CATEGORIA**

**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
PEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.90	UNA 1.00	MARMOL 1.10	NINGUNO 0.80	MADERA 1º 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	DOS 1.00	MADERA 1º 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
PEDRA 1.10	TIENE 1.10	FISICO 1.20	INDIVIDUAL 1.05	ANEXO 1.10	> 200 M2 1.10	MAS DE DOS 1.20	MADERA 1º 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
RASO 0.95		NO TIENE 1.00			< 100 M2 0.95	NINGUNO 0.80	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

**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 1º 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA	AUTOMATICO 1.05	INDIVIDUAL 1.05	DOS	MADERA 1º	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 JARDEN O URBANIZAC.	ESTADO DE CONSERVACION
MARMOLES GRANITOS 1.15	PLANA O INVERTIDA 1.10	AIRE ACONDICIONADO 1.10	MADERA BARNIZADA 1.10	NO TIENE 1.05	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			PREFABRICADAS 0.90				

**PABELLONES  
INDUSTRIALES**

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	FACHADAS	GRUA PUNTE	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

**Bandas para la obtención de la CATEGORÍA, según Tipología Edificatoria**

**VIVIENDAS  
COLECTIVAS**

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**

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**

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**

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**

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		

## ANEXO III

**CUADRO DE COEFICIENTES REDUCTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION EN FUNCION DE LA EDAD (ANTIGÜEDAD) DE LOS EDIFICIOS, ASI COMO SU TIPOLOGIA Y CATEGORIAS RESPECTIVAS.**

t Años completos	G								
	Uso 1° Categorías			Uso 2° Categorías			Uso 3° 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.

Erabilera 1: Etxebizitzak, Bulegoak eta Eraikin Bereziak.

Erabilera 2: Fabrika gabeko industria, Merkataritza eta Kiro-lak, Turistikoa, Osasunetazkoa eta Ongintzakoa, Kultura eta Erlijosoa.

Erabilera 3: Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokion kalitatea I Eranskinaren taulan oinarrituz kalkulatzen da.

Antxinatasun aldia iragandako urte osoetan azalduko da, eraiki, berreraiki edo erabateko birgaikuntza egiten den egunetik hasita.

Baloraketa Txostena aplikatu delako sortutako balioak eguneratzea jakinarazteko helburuz, antxinatasun aldia Txosten hori onestu eta hurrengo urteko urtarrilaren 1etik hasita kontatuko da.



**ANUNCIOS****DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO****8.251****Anuncio de adjudicación****1.- ENTIDAD ADJUDICADORA**

a) Organismo: Diputación Foral de Alava. Departamento de Obras Públicas y Urbanismo. Dirección de Urbanismo y Arquitectura.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría Técnica.

c) Número de expediente: 11/96

**2.- OBJETO DEL CONTRATO.**

a) Tipo de contrato: Obras.

b) Descripción del objeto: Obras de ejecución de almacén y muelle de carga de la Residencia de Ancianos de Arana, en Vitoria-Gasteiz.

c) Boletín o Diario Oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava número 96 de fecha 16 de agosto de 1999.

**3.- TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.**

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso sin admisión previa.

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACION: Importe total: 12.423.397 pesetas (74.666,12 euros).

**5.- ADJUDICACION:**

a) Fecha: 27 de octubre de 1999.

b) Contratista: Nombre: Pazos, Construcciones y Restauraciones, S.L.

Dirección: Reyes de Navarra, 15-bajo. Localidad: Vitoria-Gasteiz. N.I.F.: B-1101351.

c) Nacionalidad: Española

d) Importe de adjudicación: 12.402.759 pesetas (75.542,08 euros).

e) Resolución de adjudicación: Orden Foral número 157 de fecha 27 de octubre de 1999.

Vitoria-Gasteiz a 24 de noviembre de 1999.— El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

**DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO****8.262****Anuncio de adjudicación****1.- ENTIDAD ADJUDICADORA**

A) Organismo: Diputación Foral de Alava. Departamento de Obras Públicas y Urbanismo. Dirección de Urbanismo y Arquitectura.

B) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría Técnica.

C) Número de expediente: A04/97.

**2.- OBJETO DEL CONTRATO.**

a) Tipo de contrato: de Suministro.

b) Descripción del objeto: Mobiliario con destino al Centro Vitivinícola de Laguardía (Alava).

c) Boletín o Diario Oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava número 113 de fecha 24 de setiembre de 1999 con el número de anuncio 6370/99.

**3.- TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.**

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso sin admisión previa.

4.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACION: Importe total: 20.723.205 pesetas (124.548,97 euros), desglosado en lote 1:

**IRAGARPENAK****HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA****8.251****Esleipen iragarpena****1. ERAKUNDE ADJUDIKATZAILEA.**

a) Erakundea: Arabako Foru Aldundia. Herrilan eta Hirigintza Saila. Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza.

b) Espedientea izapidetzen duen bulegoa: Idazkaritza Teknikoa.

c) Espedientearen zenbakia: 11/96.

**2. KONTRATUAREN XEDEA.**

a) Lan mota: Lanak.

b) Helburuaren azalpena: Aranako Hirugarren Adinekoen Egoitzako biltegia eta zamalanetarako kaia eraikitzeke lanak.

c) Lizitazio iragarpena argitaratzen den Boletina edo Egunkari Ofiziala eta eguna: 1999ko abuztuaren 16ko Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean, 96 zenbakia.

**3. ADJUDIKAZIO IZAPIDETZA, PROZEDURA ETA MODUA.**

a) Izapidetza: Presakoa.

b) Prozedura: Irekia.

c) Modua: Aurretik onartu gabe lehiaketa.

4. LIZITAZIO OINARRIZKO AURREKONTUA: Zenbateko osoa: 12.423.397 pezeta (74.666,12 euro).

**5. ESLEIPENA.**

a) Eguna: 1999ko urriaren 27.

b) Contratista: Izena: "Pazos, Construcciones y Restauraciones, S.L."

Helbidea: Nafarroako Errege-Erreginen kalea, 15-behea. Herria: Vitoria/Gasteiz. I.F.Z.: B-1101351.

c) Nazionaltasuna: Espainiarra.

d) Esleipen zenbatekoa: 12.402.759 pezeta (75.542,08 euro).

e) Esleipen ebazpena: 1999ko urriaren 27ko 157 zenbakiko Foru Agindua.

Vitoria/Gasteiz, 1999ko azaroaren 24a.— Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

**HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA****8.262****Esleipen iragarpena****1. ERAKUNDE ADJUDIKATZAILEA.**

A) Erakundea: Arabako Foru Aldundia. Herrilan eta Hirigintza Saila. Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza.

B) Espedientea izapidetzen duen bulegoa: Idazkaritza Teknikoa.

C) Espedientearen zenbakia: A04/97.

**2. KONTRATUAREN XEDEA.**

a) Lan mota: Hornikuntza.

b) Helburuaren azalpena: Laguardiako (Araba) Mahats eta Ardogintza Zentroko altzariak hornitzea esleitzea.

c) Lizitazio iragarpena argitaratzen den Boletina edo Egunkari Ofiziala eta eguna: 1999ko irailaren 24ko Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean, 113 zenbakia, 6370/99 iragarpen zenbakiarekin.

**3. ADJUDIKAZIO IZAPIDETZA, PROZEDURA ETA MODUA.**

a) Izapidetza: Presakoa.

b) Prozedura: Irekia.

c) Modua: Aurretik onartu gabe lehiaketa.

4. LIZITAZIO OINARRIZKO AURREKONTUA: Zenbateko osoa: 20.723.205 pezeta (124.548,97 euro), 1 erloan bereiztua: