

La clave de A Ingresar es incompatible con las claves A Devolver y A Compensar.

Las claves A Devolver y A Compensar son compatibles entre sí (exportadores).

En el caso de declaración nula, se grabará la clave A Ingresar con importe a ceros, y el campo de Resultado a ceros.

Clave de Sin Actividad en el período:

Corresponde a la clave 145 en el modelo 390.

Es obligatoria, debiendo llevar uno de los valores siguientes:

1 = Sin actividad.

2 = Con actividad.

Claves del Código Cuenta Cliente de la domiciliación del pago:

El C.C.C. es obligatorio para las declaraciones positivas y a devolver. Puede no existir en las declaraciones que no sean Positivas o A Devolver, pero si se graba, ha de estar completo con las cuatro claves y deberá cumplir las normas del Consejo Superior Bancario.

Se grabará el C.C.C. desglosado en cuatro claves:

Clave 301: para el código de Entidad (4 posiciones numéricas)

Clave 302: para el código de Sucursal (4 posiciones numéricas).

Clave 303: para los dígitos de Control (2 posiciones numéricas). Esta clave podrá tener contenido a ceros.

Clave 304: para el número de Cuenta (10 posiciones numéricas).

- Acuerdos del Consejo de Diputados

8.570

ACUERDO 1.120 del Consejo de Diputados, de 31 de diciembre, relativo a la aprobación definitiva de la Ponencia de Valores de suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Urkabustaiz.

Por Orden Foral número 1372/1999, de 13 de diciembre se aprobó con carácter provisional, la Ponencia de Valoración de Suelo y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Urkabustaiz.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Urkabustaiz, disposición que se realizó con fecha 15 de diciembre de 1999, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 15 de diciembre 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.

Con fecha 21 de diciembre de 1999, el Ayuntamiento de Urkabustaiz, remite certificación del Acuerdo adoptado en Pleno, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 1999, manifestando su conformidad con la modificación de la Ponencia de Valoración realizada.

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 Urkabustaiz.

ARTICULO SEGUNDO.- El presente Acuerdo será publicado en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, cuidando además el Ayuntamiento de Urkabustaiz que se le dé la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 aparta-

Ordaintzeko gakoak ez da bateragarria Itzultzeko eta Konpentsatzeko gakoekin.

Itzultzeko eta Konpentsatzeko gakoak bateragarriak dira beraien artean (esportatzailea).

Aitorpen baliogabearen kasuan, Ordaintzeko gakoak zeroz osaturiko zenbatekoz beteko da eta Emaizta eremua zeroz.

Aldi horretan Jarduera eza gakoa:

390 ereduko 145 gakoari dagokio.

Derrigorrez bete behar da, eta ondorengo balio hauetakoa bat jarriko zaio:

1 = jarduerarik ez.

2 = jarduera.

Ordainketa helbideratzeko BKK (Bezeroaren Kontua Kodea) gakoa:

BKK derrigorrezkoa da aitorpen positiboetan eta itzultzekoetan. Ez du zertan azaldu behar positiboak edo itzultzekoak ez diren aitorpenetan, baina grabatzen bada, osorik idatziko da, lau gakoekin eta Banku Kontseilu Gorenaren arauak bete beharko ditu.

BKK lau gaketan banatua grabatuko da.

301 gakoa: Entitatearen kodearentzat (4 posizio numeriko)

302 gakoa: Sukurtsalaren kodea (4 posizio numeriko)

303 gakoa: Kontrolleko digituetarako (2 posizio numeriko). Gako hau zeroz bete daiteke.

304 gakoa: Kontu zenbakiarentzat (10 posizio numeriko).

- Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

8.570

1.120/1999 Diputatuen Kontseiluaren Erabakia, 12/31koa, Honen bidez, Lur Balioen Ponentzia eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergapeko hiri ondasunak eraikitzea behin betiko onartu dira, Urkabustaiz udalerrian egin ahal izateko.

Abenduaren 13ko 1372/1999 Erabakiaren bidez, Lur Balioen Ponentzia eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergapeko hiri ondasunak eraikitzea behin betiko onartu ziren, Urkabustaiz udalerrian egin ahal izateko.

Aipatutako legezko arauteriaren xedatze zatiaren 2. artikuluan, Urkabustaizko Udalari hori jakinarazteko agintzen zen; xedapen hori 1999ko abenduaren 15ean gauzatu zen, eta aipatutako Udalean, 1999ko abenduaren 15ean, jaso zen.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen, uztailearen 19ko, 42/89 Foru Arauak, bere 11. artikuluan, 4. atalean, ezartzen du, dagokion Udal bakoitzari entzuteko epea hamabost egunekoa jartzen du, bidezkoak iruditzen zaiona informatu dezan.

Urkabustaizko Udalak 1999ko abenduaren 20ko Plenoan onartutako erabakiaren ziurtagiria igorri zuen 1999ko abenduaren 21ean. Bertan, Balio Txostenari egindako aldaketekin ados zegoela adierazi zuen.

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

ERABAKITZEN DUT:

LEHENENGO ARTIKULUA.- Urkabustaizko udalerrirako egindako, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako zorua eta eraikuntzen Baloraketa Txostena onestea.

BIGARREN ARTIKULUA.- Oraingo Erabaki hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da. Gainera Urkabustaizko Udalak berari behar bezalako zabalkuntza ematen arduratuko da, dagozkien ediktoak argitaratuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen, uztailearen 19ko,

do 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 31 de diciembre 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.

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

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

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

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

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

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

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

42/89 Foru Arauaren 11 artikulua, 6. atala, eta geroago arau bidez garatzen duen, abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluarren, 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 Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen, uztailaren 19ko, 42/89 Foru Araua arau bidez garapen bezala balio duen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluarren, 1.080/1992 zenbakiko Foru Dekretuan, bere 17. artikuluan, ezarri takoarekin bat.

Vitoria/Gasteiz, 1999ko abenduaren 31a.— 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 Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 6 artikuluko 2 atalean ezartzen du, aipatu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zerga-oinarrria zehazteko, ondasun higiezinaren balioetat hartu horien balio katastrala hartuko dela, eta hura finkatzeko erreferentzia modura haien merkatuko balioa hartuko dela, baina balio hori inoiz gainditu gabe.

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 higiezinaren 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 Ponentzien honako helburu hau bete beharko dute: bai eraiki gabeko lurzuaren balio katastralak, bai eraikinenak ere (lurzorua + eraikuntza) merkatuan izango luketen balioarekin lotura bat izan behar dute.

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

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

Lurzoruaren balioa lortzeko erabiltzen den balorazio-metodologia hondarren metodoa da eta eraikuntzaren 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-higiezinaren sektorearen koordinada ekonomikoek jasandako aldaketan arabera. Horrela, balio-moduluaren egokitze korrelatiboa egiten da, eta honek posible egiten du balio katas-tralen zehazketa edo aldaketa, hori gomendagarria denean edo 42/89 Foru Arauak, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezinaren gaineko 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 Kontseiluarrenak, M modulua onartu zuen kopurua 85.000 peza-ta/m²-tan finkatuz. Parametro honetatik abiatuta, eta kontuan edukiz, batetik, ondasun higiezinaren merkatuaren egungo dinamika, eta bestetik, kostu eta mozkinak aldatu egiten direla promozio-mota ezberdinen arabera, erreperkusio-balioen modulu-tipo batzuk kalkulatzeko dira lurzuaren baliorako: MBR1 =

módulo tipo para el valor de la construcción de: $MBC = 58.497,- \text{ pts/m}^2$.

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: $18.500 \text{ pts/m}^2 \text{ const.}$

MBC - Módulo Básico de Construcción: $58.497 \text{ pts/m}^2 \text{ const.}$

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.

USOS: Residencial; S.U. Máx.: 32.000; S.U. Mín.: 32.000; S.A.U. Máx.: 20.000; S.A.U. Mín.: 20.000; Diseminado: Vivienda.

USOS: Comercial; Diseminado: 11.589.

USOS: Oficinas; Diseminado: Otros Us.

USOS: Industrial; Diseminado: 4.966

USOS: Garaje; Diseminado: Viv. Rural.

USOS: Equipamiento; Diseminado: 7.174.

V.U.P.

USOS: Residencial; S.U. Máx.: 10.500; S.U. Mín.: 4.000; S.A.U. Máx.: 12.500; S.A.U. Mín.: 12.500.

USOS: Industrial; S.U. Máx.: 3.000; S.U. Mín.: 3.000; S.A.U. Máx.: 3.000; S.A.U. Mín.: 3.000.

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: $18.500 \text{ pesetas/m}^2 \text{ const.}$

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

V250: 46.250. I150: 27.750. X630: 116.550. C670: 123.950. T405: 74.925.

Mínimo cualquier uso: 3: 555.

Siendo: V: Residencial. C: Comercial. I: Industrial. T: Turismo. X: Oficinas.

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 22 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.

Caso singularizado, se considera la Autopista Vasco-Aragonesa A-68, en la que está incluido el valor de suelo y construcción, en la zona fiscal número 51.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES :

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 58.497 pts/m^2 construido.

$MBC = 58.497 \text{ pts/m}^2$ 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

$30.200 \text{ pezeteta/m}^2$ eta $MBR2 = 18.500 \text{ pezeteta/m}^2$. Era berean, eraikuntzaren baliorako ere modulu-tipo bat kalkulatzeko da: $MBC = 58.497 \text{ pezeteta/m}^2$.

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

MBR2: Lurzoruaren Erreperkusioko Oinarrizko Modulua: $18.500 \text{ pezeteta/m}^2$ eraikia.

MBC: Eraikuntzako Oinarrizko Modulua: $58.497 \text{ pezeteta/m}^2$ 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: 32.000; SU, minimoa: 32.000; SAU, maximoa: 20.000; SAU, minimoa: 20.000; Barreiatua: Etxebizitza.

Barreiatua: Merkataritza: 11.589.

Barreiatua: Bulegoak: Beste erabilera batzuek.

Industri-erabilera; Barreiatua: 4.966.

Garaje-erabilera; Barreiatua: Baserri-erabilera.

Ekipamendu-erabilera. Barreiatua: 7.174.

VUP

ERABILERA: Etxebizitza; SU, maximoa: 10.500; SU, minimoa: 4.000; SAU, maximoa: 12.500; SAU, minimoa: 12.500.

ERABILERA: Industria; SU, maximoa: 3.000; SU, minimoa: 3.000; SAU, maximoa: 3.000; SAU, minimoa: 3.000.

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

Udalerrirako MBR: $18.500 \text{ pezeteta/m}^2$ eraikia.

Lurzoru-baloreen koefiziente-banden koadroa: Maximoak, lurraren erabilerearen arabera:

V250, 46.250; I150, 27.750; X630, 116.550; C670, 123.950; T405, 74.925. Minimoa, edozein erabilereatan: 3: 555.

Ikurak izanik:

V: etxebizitza-erabilera. C: merkataritza. I: industrial. T: turismo. X: bulegoak.

Lortutako lurzoru-balioak 22 zerga-eremutan banatzen dira, Txosten honetako IV Eranskinen jasoak. Zerga-eremu bakoitzari esleitutako balioetatik kalean edo kale-zatian duen baliora jaitsi daiteke. Koadroan jasotako koefiziente edo kokapen-faktore bat aplikatuz.

Kasu berezizat hartuko da A-68 Vasco-Aragonesa izeneko Autobidea. Bertako lurraren eta eraikinaren balioa 51 zenbakiko eremu fiskalean kokatzen da.

ERAIKUNTZEN BALIOAK

Honako hau da udalerrirako osorako finkatutako MBC Eraikuntzako oinarrizko modulua: $58.497 \text{ pezeteta/m}^2$ eraikia.

$MBC = 58.497 \text{ pezeteta/m}^2$ 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 araberekoak, eta bestetik, bere tipologiaren araberekoak, Mota eta Modalitate berezkoen araberekoak dira, beti ere, 1 Eranskinetako taulak jasotzen dituen koefizienteak betez.

BALORAZIO IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINAREN GAINEKO ZERGARI LOTUA DAGOEN HIRI IZAERAKO LURZORU BALIOAREN ZEHAZTAPENA.

1.1. Sarrera.

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:

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

1.1.1.- El Método Residual

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

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

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

1.1.2.- El Valor de Mercado

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

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

1.2.- Valores de suelo a determinar

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

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

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar

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

42/89 Foru Arauak, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 2 artikuluko a atalean ezarritzen 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 zintarraketa duten partzelak, eta gainera, estolderia, ur-horniketa, energia elektrikoko 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 zati-keta horrek bere nekazaritza-erabilera indarrak 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 baloratuko diren lurzoru-motak orain arte aipatutakoak izango dira. Lurzoruaren balioaren zehaztapena bi modu ezberdinen bidez egin daiteke:

- a) Hondarren metodoaren bidez.
- b) Merkatuko balioaren bidez.

1.1.1.- Hondarren metodoaren bidez

Lurzoruaren oinarriko 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 arabera, hiri-eraikuntza bat modu honetan banatzen da:

- Lurzoruaren balioa (gutxi gora-behekoa): % 20
- Eraikuntza-kostuak (gutxi gora-behekoa): % 50
- Higiezinaren Sustapenaren Gastu eta Mozkinak (gutxi gora-behekoa): % 30
- Produktu higiezinaren Balioa: % 100

1.1.2. Merkatuko Balioa.

Lurzoruaren 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, errepikatu 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, uztailaren 19koak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 1 artikuluko a atalean modu generiko batean ezartzen du zer lurzoru-motak hartuko diren hiri-ondasun higiezinat. Artikulu honetako edukia dago-kion udalerriko hirigintza-plangintzan jasotako berezitasunekin lotu beharko da, bertan jasotzen diren lurzoru-moten balorazioari ekiteko.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuz, Balorazio Txostenean 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-lurzorutik edo lurzoru hiritargarri programatutik kanpo dagoena, baina Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuak dauden eraikuntzek okupatzen dutena da.

- 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 URKABUSTAIZ, 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 21 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 22 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

- 1.3.2.1.- Valores que se emplean:

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

- a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.
Tendrá las siglas V.R.B.

- b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal.
Tendrá las siglas V.U.B.

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

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

- a) Valor de Repercusión en Calle, Tramo de calle, Paraje.
Tendrá las siglas V.R.C.

- b) Valor Unitario en Calle, Tramo de calle, Paraje.
Tendrá las siglas V.U.C.

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

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

- a) Valor de Repercusión de Parcela.
Tendrá las siglas V.R.P.

- b) Valor Unitario de Parcela.
Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

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

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

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

Lurzoru-mota honen balioa kalkulatzeko, dagokion erabilerraren azalera eraikiari dagokion erreperkusio-balioa aplikatuko zaio.

- 1.3. Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria
- 1.3.1.- Zerga-eremuak.

Urkabustaiz udalerriko hiri-izaerako lurra, Ondasun Higiezin gainera Zergaren ondorioetarako definitua geratu den moduan, udalerrri honetan aipatu zergari lotua dagoen lurzoruaren mugaketa arabera, 11 hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrian sartuak; eta bestea, zerga-eremu bakar batean sartzen den lurzoru barreiatu osoari dagokiona.

Ondasun Higiezin gainera 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 zehaztuta dauden 22 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) 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 Kanean, Kale Zatian, Inguruan, alegia, eremuko baloreen zehaztapan bat direnak eta finka bakoitzari aplika dakizkiokeen balioen kalkulurako balio dutenak. Bi balio hartzen dira kontuan:

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

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

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

C) Balioak partzelan. Partzela edo finka zehatz baten lurzoruaren balioa lortzeko balioa 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 Tekniko 10 Arauren koefiziente zuzentzaileak aplikatu beharko dira, VUCari aplikagarri zaiona.

1.3.2.2.- Etxebizitza-erabilerrako Erreperkusio Balioa erabilera horren azalera eraikiaren unitateari dagokio (m²); gauza bera erabilera komertzialerako, bulego-erabilerrako eta abar. Zerga-unitate ezberdinetako lurzoruaren balioa lortzeko, aipatu zerga-unitatearen azalera eraikia eta lurzoruaren metro karratuko erreperkusio-balioarekin biderkatu behar da.

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

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

Usos para Valor de Repercusión Comercial: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Usos para Valor de Repercusión de Garajes: 115, 221, 222.

Usos para Valor de Repercusión de Oficinas: 311, 312, 321, 322, 331.

Usos para Valor de Repercusión Industrial: 211, 212, 231, 232.

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 7, 12 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: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 51.

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m².

- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

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:

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.

Erreperkusio Balio hau ondorengo Eremuetarako finkatuko da: 7, 12, eta 999.

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

Balio Bateratu hori ondorengo eremuetarako finkatzen da: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, eta 51.

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 erabilera. (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-erabilera bakarrik duten eraikuntzak ere. (beti ere, Erreperkusio Balioarekin).

Ez da lurzoru-erreperkusiorik, ez eraikuntza-balorerik esleituko, etxebizitzaren balioaren barne dagoela uste delako, trasteleku 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 aplikatu dakizkiokeen koefiziente zuzentzaileak.

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

a) Lurzoru Hiritargarri Programatua edo Lurzoru Hiritargarri:

- 0,20, ez bazaio Plan Partzialari behin-betiko onespena eman.

- 0,30, Plan Partziala behin-betiko onartua badago, baina ez partzela bakoitzari onura eta kargak esleitzen dizkion dagokion gestio-tresnarekin.

- 0,60 Konpentsazio edo Birpartzelazio Proiektu batekin, baina Urbanizazio Proiekturik gabe.

- 0,90 Urbanizazio Proiektuarekin.

b) Hiri-lurzoruan:

- 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.

D) Fondo excesivo.

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

F = F_n 1,00

F_n < F ≤ 1,5 F_n 0,95

1,5 F_n < F ≤ 2 F_n 0,90

2 F_n < F ≤ 4 F_n 0,85

4 F_n < F 0,80

siendo F : fondo de la parcela

F_n : fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

S/SM ≤ 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 Urkabustaiz.

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

Superficie construida con elementos comunes × Valor de repercusión en parcela × Coeficientes.

b) En parcela sin edificar:

- 0,75, Barne berritzeko Plan Berezirik ez dagoenean behin-betiko onetsia eta legez nahitaezkoa denean.

- 0,75, Konpentsazio edo Birpartzelazio Proiekturik ez dagoenean behin-betiko onetsia eta eraikitzeo 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 baloratzeo, 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 honetakoa (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 zuzentzailea aplikatuko da.

D) Gehiegizko sakonera.

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

F = F_n 1,00

F_n < F ≤ 1,5 F_n 0,95

1,5 F_n < F ≤ 2 F_n 0,90

2 F_n < F ≤ 4 F_n 0,85

4 F_n < F 0,80

F izanik: partzelaren sakonera.

F_n 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 azalerrari 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 Urkabustaizko udalerriri osoko Hiri Lurzoruan aplikatuko dira.

Ez dira aplikagarri izango ondorengoetan: lurzoru hiritargarri 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 lortpen-eskema.

1.3.5.1.- Erreperkusio bidez.

a) Eraikitako lursailean, eraikigarritasuna agortua duenean:

Azalera eraikia elementu komunekin X Erreperkusio balioa Partzelan X Koefizienteak

b) Eraiki gabeko partzelan.

Superficie de parcela × Edificabilidad × Valor de repercusión en parcela × 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 × Valor unitario de parcela × 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 × 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 Urbabustaiz, son:

- destinado a vivienda. 11.589,- pts/m².

- con otros usos distintos de vivienda 4.966,- pts/m².

- ocupado por viviendas rurales 7.174,- pts/m².

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

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

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

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de las zonas fiscales 13 y 20, 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 m². de construcción, equivalente al de una edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda Colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y CALIDAD: Media.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su USO, CLASE, MODALIDAD o DESTINO y CALIDAD y el definido como tipo en el párrafo anterior.

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

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

Partzelaren azalera X Eraikigarritasuna X Erreperkusio 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 gabean.

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:

Eraikuntza azalera eraikia X Erreperkusio Balioa Erabilaren arabera = Egotz daitekeen lurzoru-balioa.

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

Urkabustaizko udalerrirako hartutako erreperkusio-balioak, erabilaren arabera, ondorengoak dira:

- Etxebizitzatarako dena: 11.589 pezeta/m²

- Etxebizitza ez den beste erabilera batzuekin: 4.966 pezeta/m²

- Landa-etxebizitzek okupatua: 7.174 pezeta/m²

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

Urkabustaiz udalerrirako barreiatuarentzat onartutako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² 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 m²-aren egungo kostua, ondorengo ezauzgarriak dituen eraikuntzari dagokiona: ERABILERA, etxebizitza; MOTA, hiri-izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA, etxadi itxian; eta KALITATEA, tartekoa.

b) Baliokidetasun-koadroa, ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo DESTINO eta KALITATE arabera 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 eraikuntzen 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 moduluaren) m²-aren egungo kostea finkatu beharko da eta elementu objektiboak adierazi, alegia, kasu zehatz bakoitzean eraikuntza zehatz bakoitzari aplikatu dakiekeen kalitatea definitu ahal izateko beharrezkoak direnak.

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

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y de CALIDAD: media, se fija para el término municipal de URKABUSTAIZ y para el año 2000 en 58.497.- pts/m² construido.

M.B.C. = 58.497 pts/m² cosntr.

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 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

2.2.- m² edo eraikuntza-moduluaren egungo kostea (MBC)

Eraikuntza m²-aren egungo kostua, ondoren aipatzen diren ezaugarriak dituen eraikuntza-tipoari dagokiona, Urkabustaizko udal barrutirako eta 2000 urterako, 58.497 pezeta/m²eraikia da: Eraikuntza-tipoak ezaugarri hauek ditu: ERABILERA: etxebizitza; MOTA: hiri-izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxian; eta KALITATEA: tartekoa.

MBC: 58.497 pezeta/m² 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, ataripe eta estalita dauden antzeko elementuei, duten azaleraren % 50 kontatuko zaie, bere lau aldetatik hiru itxita dituzten kasuetan izan ezik, kasu horietan % 100 kontatuko baita.

Teiltupeko plantan eraikitako azalera dagokien eraikuntza-balioa izango dute, ematen zaien erabileraren arabera, 1.3.3.1.- puntuaren definituriko trastelekuak direnean izan ezik.

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

2.3. Eraikuntzen kalitatea.

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

Eraikuntza baten kategoría automatikoki lortzen da, lehenik, dituen eraikuntza-ezaugarriak oinarrituz hartuz, alegia, bere erabilera nagusiaren arabera eraikuntza-mota bakoitzari egiten zaion katastro-fitxaren kalitate-karatulan jasotzen diren horiek, eta gero, lortutako koeffizienteak elkarren artean biderkatuz. Lortutako produktua kategoría bakoitzari esleitutako bandekin alderatzen da.

Txosten honen II Eranskinean kalitateen karatulak definitzen dira, baita koeffiziente-bandak ere, eraikinen kategoría bere era bilera 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 Kategoriararen arabera kalkulatu da, eta kontuan hartuko dira antzintasunagatik 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 tipo horietako 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 komunen zati

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 construída con p.p. elementos comunes \times módulo de construcción \times coefct. de uso y calidad \times coefct. de antigüedad \times coefct. 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 vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso será el que corresponda a la fecha de rehabilitación.

- Reforma total.

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

- Reforma media.

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

- Reforma mínima.

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

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

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

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

Fc = Fecha de construcción

Fr = Fecha de Reforma

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

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

proporzionala kontuan hartuz; eraikuntza-modulua; erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizienteak; antzinatasun-koefizienteak; eta kontserbazio-egoera.

Eraikitako azalera, elementu komunen zati proporzionala 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, erakinaren 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 zaharberritzea.

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

- Birgaitze integrala.

Zaharberritze-obrak plangintzan edo indarrean dagoen udal-araudian birgaitze bezala onartzen den horretan sartzen direnean, eta horren ezean, obren zenbateko ekonomikoak obra berdina planta berrian egiteak balio lukeenaren % 75 gainditzen duenean, eta gainera, bere eraikuntza-ezaugarriek adierazten dutenean erabilera, funtzio eta baldintzei dagokienean hasieran zuen egoera bera edo balioidea lortu dutela. Kasu honetan, eraikuntzaren antzinatasun-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:

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

Ikurren esanahia ondorengo izanik: Fa = Koefizienteak aplikatzeko kontuan eduki beharreko antzinatasun-data.

Fc = Eraikuntza-data.

Fr = Zaharberritze-data.

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

i = 0,25 zaharberritze minimoa denean.

i = 0,50 zaharberritze tartekoa denean.

i = 0,75 zaharberritze erabatekoa denean.

i = 1,00 birgaitze-kasuan.

H) Kontserbazio-egoera.

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

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

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

I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

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

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio

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 jartzen direlarik.

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

2.6.2.- Koeffiziente 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 koeffiziente zuzentzaileak.

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

2.7.2.- Aipatu koeffiziente zuzentzaileak honako hauek dira:

I) 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 koeffizientea aplikatuko da.

J) Barruko etxebizitza eta lokalak.

Etxebizitza eta lokalak barrukoak badira, alegia, bere gela argidun guztiek partzela edo etxadietako patio itxietara ematen badute, 0,75 koeffizientea 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 koeffiziente murriztaile maximoa aplikatu ahal izango da.

Koeffiziente 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 koeffizientea aplikatu behar-ko zaie, egoera horrek irauten duen bitartean, eta egoera hori, urtero justifikatu beharko dute.

Koeffiziente 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 koeffiziente horietatik baten bat aplikatu zaien partzela horiei.

Eraiki gabeko lurzorua denean edo bateratu bidez baloratu-tako lurzorua denean, koeffiziente hori ez da bateragarria izango F) koeffizientearekin.

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 koeffizientea aplikatuko zaie, egoera horrek irauten duen bitartean.

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

N) Balio-igoera edo balio-galera ekonomikoa.

Koeffiziente hau aurreko arauak aplikatuz lortutako emaitzak ondasun higiezinaren merkatura egokitzeko aplikatuko da. Horretarako ondasun higiezinaren gehiegizko salneurria baloratu da,

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 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:

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

Vm = Valor de mercado del producto inmobiliario

Vs = Valor de mercado del suelo

Vc = Valor de la construcción

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

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

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

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

Existen también casos en los que tampoco intervienen beneficios y gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado aunque el suelo no esté vacante, como es el caso de parcelaciones destinadas a uso residencial unifamiliar o industrial, en los que se produce la venta de la parcela libre y el interesado materializa la construcción, contratando directamente la

merkatuko 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 erabilerak, 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 erabilerak).

O) Salmenta salneurri maximoa administratziotik 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 urtarriaren 1ekoa, baita ondasun higiezinari aplikatu zekiokoen 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, 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 zuzendutako. 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:

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

Vm = Produktu higiezinaren merkatu-balioa.

Vs = Lurzoruaren merkatu-balioa.

Vc = 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 Merkatu 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 etxebizitzarako edo industriarako diren partzelazioen kasua. Hauetan partzela librearen salmenta egiten da eta interesatuak eraikuntza zuzenean gauzatzen du, obra zuzenean kontratatuz. Kasu horietan eta lur-

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.

VALORACIONES SINGULARES

* AUTOPISTAS

El valor a asignar a las Autopistas, no responde a la aplicación del concepto de valores utilizado en la creación de zonas fiscales en la Ponencia de Valoración, esto es, al concepto de valor de repercusión básico (VRB), y/o al concepto de valor unitario de parcela (VUP) que se utilizan para el cálculo del valor catastral del suelo, ya que la singularidad del elemento urbano a valorar, (en este caso el trazado de una autopista), impide la aplicación de estos dos conceptos de valor.

Por ello, se parte del concepto coste de Km. de vial, que multiplicado por el número de kilómetros de trazado que corresponde a cada municipio, reflejará el valor del trazado concreto de la misma que interesa valorar.

Dicho coste incluye el de los accesorios que la vigente legislación de carreteras señala como necesarios para la explotación de la autopista, el de las obras de preparación de los terrenos, el de las infraestructuras que fueron necesarias para su adecuación al uso indicado, así como el valor de los terrenos. Al valor así obtenido no le será de aplicación ningún coeficiente corrector, por considerarse ya incluido en la valoración singular efectuada.

El módulo del coste por kilómetro de vial se fija en 247.931.300 ptas/Km. Este módulo no puede ser minorado, como ya se indica en el párrafo anterior, por ningún tipo de coeficiente corrector, lo que no indica que dicho valor no pueda ser utilizado en años sucesivos mediante adaptaciones de Leyes de Presupuestos.

Esta/s Autopista/s se encuadra/n en la/s siguiente/s Zona/s Fiscal/es.

Zona Fiscal: 51; Código de Uso: 1051; Denominación: A-68; V.U./Km.: 247.931.300 ptas/Km.

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.

zoru horren merkaturua 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 merkaturuan 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.

BALIO BEREZIAK

- AUTOBIDEAK

Autobideei aplikatu beharreko balioa ez dator bat Balio Ponentzian eremu fiskalak sortzeko erabilitako balioekin, hau da, lurzoruaren katastro-balioa kalkulatzeko erabiltzen diren oinarrizko eragin-balioarekin (VRB) eta partzelaren unitate-balioarekin (VUP), izan ere, baloratu beharreko hiri-elementua hain berezia da (kasu honetan Autobideaz ari baikara), ezen ezin baitira aipatutako bi balio horiek aplikatu.

Ondorioz, errepideko kilometro bakoitzaren kostea hartzen da kontuan. Kilometro bakoitzeko kostea bider udal bakoitzari dagozkion trazadura osoko kilometroak erabakiko dute baloratu nahi den trazadu zehatzaren balioa.

Koste horren barruan sartzen dira ondorengo hauek: autobidea ustiatzeko legeak nahitaez agintzen dituen osagarriak, lurzoru prestatzeko lanak, erabilera hori burutzeko alde zuzenetik egin ziren egokitze-azpiegiturak, eta lursailen balioa. Horrela lortutako balioari ez zaio inolako koefiziente zuzentzailearik aplikatuko, izan ere, egindako balorazioaren barruan sartzen baita dena.

Errepideko kilometro bakoitzeko moduluaren kostea 247.931.300 pezetatan finkatzen da. Aurreko paragrafoan esaten denez, modulu hori ezin da gutxitu, ezin zaio inolako koefiziente zuzentzailearik aplikatu, baina horrek ez du esan nahi beste urte batzuetan balio hori aplikatuko ez denik, baldin eta Aurrekontuen Legeak horretarako egokitzen badira.

Autobide hauek ondorengo Ereme Fiskaletan.

Eremu Fikala: 51; Erabilera-kodea: 1051; Izena: A-68; V.U./Km.: 247.931.300 pezeta kilometroko.

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
			116	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
			122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
	2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
212				Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
22		Garajes, aparcamientos.	221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
23		Servicios de transportes	231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	32	Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
	33	Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
			332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 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
62				Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
62		Cines y Teatros	621	En edificio exclusivo	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622	Unido a otros usos	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
63		Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Balnearios, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Culturales sin residencia	921	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	De carácter oficial	1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
	106	Autopistas	1061	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
PIEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.90	UNA	MARMOL	NINGUNO 0.80	MADERA 1° 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	DOS	MADERA 1°	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00	> NORMATIVA 1.20	VIDEO- PORTERO 1.05	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 1.10			TERRAZO	MAS DE DOS 1.25	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

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

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

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

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

VIVIENDAS RURALES

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

OFICINAS INDUSTRIALES

MATERIAL EN FACHADA	MATERIAL DE CUBIERTA	CALEFACCION	CARPINTERIA EXTERIOR	SERVICIOS INCORPORADO	VIVIENDA INCORPORADA	ZONA JARDIN O URBANIZAC.	ESTADO DE CONSERVACION
MARMOLES GRANTOS 1.15	PLANA O INVERTIDA 1.10	AIRE ACON- DICIONADO 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			PREFABRI- CADAS 0.90				

PABELLONES INDUSTRIALES

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

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

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, 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 deskribapena.

1. erabilera: Etxebizitzak, Bulegoak eta Erakin bitxiak.

2. erabilera: Lantegirako ez den erabilera: Industria, Merkataritza eta Kirola, Turismoa, Osasuna eta Ongintza, Kultura eta Erligioa.

3. erabilera: Lantegi eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokion kalitatea I. eranskinetako taula oinarritzat hartuta kalkulatu da.

Erakitze, berreraikitze edo birgaitze osoa egin zenetik igaro diren urte osotan adieraziko da antzinekotasun-denboraldia.

Balorazio-ponentzia ezartzeagatik emandako baloreak eguneratzeko jakinarazpena egiteko, aipaturiko Ponentzia onartu eta hurrengo urteko urtarilaren 1era artekoa dela hartuko da aintzinekotasun-denboraldia.

ANEXO IV
VALORES DE REPERCUSION Y VALORES UNITARIOS A NIVEL DE ZONA Y CALLE O TRAMO DE CALLE
(CALLEJERO DE VALORES)

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE URKABUSTAIZ 1999

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica-bilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Máxim.	Parcela Mínima	Valor en ZONA			Valor en CALLE			
									Factor Local.	V.R.B. en Zona	V.U.B. en Calle	Factor Local.	VRC/VUC en Calle		
1	S.U.	ABECIA	SUR-1	Residencial	0.30			1.000			5.500,-				
2	S.U.	ABORNICA	SUR-1	"	0.30			1.000			5.500,-				
3	S.U.	BELUNTZA	SUR-1	"	0.30			1.000			5.500,-				
4	S.U.	GUJULI	SUR-1	"	0.30			1.000			4.000,-				
5	S.U.	INOSO	SUR-1	"	0.30			1.000			4.000,-				
6	S.U.	IZARRA	SUR-1	"	0.30			1.000			7.500,-				
7	S.U.	"	SUR-2	"	Alineac.						32.000,-				
8	S.U.	"	SUR-3	"	0.40			1.000			10.500,-				
9	S.U.	"	SUR-4	"	0.30			1.000			9.000,-				
10	S.U.	"	SUR-5	"	0.15			2.000			7.500,-				
11	S.A.U.	"	SAUR-1	"							12.500,-				
12	S.A.U.	"	SAUR-1	Viv. VPO							20.000,-				
13	S.U.	"	S.D.	Equipam.							2.000,-				
14	S.U.	"	SUI-1	Industrial	0.70			200			3.000,-				
15	S.A.U.	"	SAUI-1	"							3.000,-				
16	S.U.	LARRAZKU	SUR-1	Residencial	0.30			1.000			5.500,-				
17	S.U.	OIARDO	SUR-1	"	0.30			1.000			4.000,-				
18	S.U.	UNZA	SUR-1	"	0.30			1.000			4.000,-				
19	S.U.	UZKIANO	SUR-1	"	0.30			1.000			4.000,-				
20	S.U.	COLEGIO	S.D.	Equipam.							1.250,-				
51	A-68	AUTOPISTA	(Valor de suelo + Valor de construcción)										247.931,- pts/ml		
999	Diseminado destinado a vivienda												11.589,-		
999	Diseminado con otros usos distintos de vivienda												4.966,-		
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales												7.174,-		