

Vitoria/Gasteiz, 2000ko azaroaren 28a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

7.558

919/2000 ERABAKIA, azaroaren 28ko Diputatuen Kontseiluarena, zeinek onartzen baitu Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta ondasun higiezin eraikuntzak balioztatzeko txostena, Bernedoko udal-barrutirako egindakoa.

733/2000 zenbakiko Foru Aginduak, urriaren 16koak, behin-behineko onartu zuen Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta hiri-ondasun higiezin eraikuntza balioztatzeko txostena, Bernedoko udal barrutirako egindakoa.

Foru Arau horren xedapen-zatiko bigarren artikulua onarpen hori Bernedoko Udalari jakinarazteko agintzen zuen, eta hala egin zen: 2000ko urriaren 17an bidali zitzaion jakinarazpena Udalari, eta hark 2000ko urriaren 19an jaso zuen.

Uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duenak, 11. artikulua 4. idatz-zatian, Udalari entzuteko aldi bat, hamabost eguneko, eman beharra xedatzen du, Udalak bidezko deritzona adieraz dezan.

Foru Agindu horretako 3. artikulua xedatzen duen moduan, jakinarazpena eginez gero hamabost egun igarota, Bernedoko Udalak ez du erabaki honen aurka ezer adierazi.

Horrela bada, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak proposatuta, Diputatuen Kontseiluak gaurko egunez egindako bilkuran eztabaidatu ondoren, hau

XEDATU DUT:

LEHEN ARTIKULUA.- Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta hiri-ondasun higiezin eraikuntza balioztatzeko txostena, Bernedoko udal barrutirako egindakoa onartzea.

BIGAREN ARTIKULUA.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da, eta Bernedoko Udala jendaurrean behar behar bezala zabaltzeaz arduratuko da, horretarako dagozkion ediktua argitara emanez, ondoko xedapen hauek ezartzen duten moduan: uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duenak, 11. artikulua 6. idatz-zatian eta hori erregelamenduz garatu zuen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak 15. artikuluan.

HIRUGAREN ARTIKULUA.- Balioztatzeko txosten berria argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio zergapeko bakoitzari, eragina izaten hasi aurreko urtea amaitu baino lehen; horrela agintzen du abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 zenbakiko Foru Arau erregelamenduen bidez garatzen duenak, 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2000ko urriaren 10a.- Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

MEMORIA

Ondasun Higiezin gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak zera xedatzen du 6. artikulua 2. idatz-zatian: Ondasun Higiezin gaineko Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezin baliotzat beren katastro-balioa hartuko dela, eta hori merkaturatu daukaten balioaren arabera finkatuko dela, katastro-balio ezin izango delarik merkaturatu balioa baino handioagoa izan.

Bestalde, 12. artikulua 1. idatz-zatiak zera adierazten du: Arabako Foru Aldundiak egindako titula katastro-balioak, bere kabuz edo kasuan kasuko udalak eskatuta, hirigintza-planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten dutenean katastro-balio horien eta udal-barrutian edo bertako guneren baten dauden onda-

Vitoria-Gasteiz, a 28 de noviembre de 2000.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

7.558

ACUERDO 919/2000, del Consejo de Diputados de 28 de noviembre, que aprueba la Ponencia de Valoración del Suelo y de las Construcciones de los Bienes Inmuebles Urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos realizada para el término municipal de Bernedo.

Por Orden Foral número 733/2000, de 16 de octubre, se aprobó con carácter provisional, la Ponencia de Valoración de Suelo y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Bernedo.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Bernedo, disposición que se realizó con fecha 17 de octubre de 2000, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 19 de octubre de 2000.

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

Habiendo transcurrido el plazo de quince días desde la notificación, tal y como se especifica en el artículo 3º de la referenciada Orden Foral, el Ayuntamiento de Bernedo no ha manifestado disconformidad alguna con la resolución adoptada.

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

ACUERDO:

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

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

ARTICULO TERCERO.- A partir de la publicación de la nueva 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 28 de noviembre de 2000.- El Diputado General, RAMÓN 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 bie-

sun higiezin merkatuko balioaren artean alde nabarmena dagoela.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du Balioen Txosten berriak egitea, Foru Arau horrek berorrek 11. artikulua 3. idatzatzen zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzoruaen katastro-balioak eta eraikuntzenak (lurzoru + eraikuntza) erlazioa gordetzea merkatuan izan-garri luketen balioarekin.

2/1994 zenbakiko Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 1eko 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatutakoak, balioztatpenaren arau teknikoak eta lurzoruaen eta eraikuntzen balioen taula-markoa onartu zituen, eta horietan arabera izan behar du Balioztatze-txostenak.

Udal-barruti bakoitzeko ondasun higiezinak multzoka balioztatze eta ondasun horietako bakoitzaren katastro-balioa kalkulatzeko beharrezkoak diren parametroak zehaztuko ditu Balioztatze-txostenak.

Hondarreko metodoa da lurzoruaen balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatze-metodologia, eta eraikuntzaen balioa ateratzeko, berriraketa-metodologia; bi kasuetan merkatu-balioa hartuko da kontuan.

Balioztatze-txostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri-ondasun higiezin merkatua koordinatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horrela, balioen moduluak egokitu egin daitezke, katastro-balioak zehaztu edo aldatuz, baldin eta, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak jasotzen dituen aurreikuspenen arabera, hori komenigarria edo beharrezkoa bada; izan ere, merkatuko balioei begiratu behar zaie dioten legearen eskakizunak zorrozki betetzen ditu Foru Arau horrek.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, eta m²ko 85.000 pezetatan ezarri. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatua duen dinamika, eta sustapen-mota nolakoa, kostu eta irabaziak ere halakoak izan ohi direla, honako modulu-tipo hauek kalkulatu dira lurzoruaen balio jasanaraziarantzako: 1 BJOM: 30.200 pezeta/m² eta 2BJOM: 18.500 pezeta/m²; eta eraikuntzaen balioaren oinarritzko modulua: EOM= 60.000 pezeta/eraikitako m².

Horrara bada, Bernedoko udalerrirako, gorago aipatutako lege-xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira:

2 BJOM- Lurzoruaen balio-jasanarazien oinarritzko modulua: 18.500 pezeta/eraikitako m².

EOM- Eraikuntzaen oinarritzko modulua: 60.000 pezeta /eraikitako m².

Lurzoruaen eta eraikuntzaen balioak zehaztearen, multzoko balioztatpenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK:

B.J.O.: erabilera: bizitegia; H.L.: gehienez: 10.000, gutxienez: 10.000.

Barreiatutakoa: erabilera: bizitegia: 6.910; beste erabilera batzuk: 2.475; landa-etxebizitza: 3.940.

L.U.B.: erabilera: bizitegia: H.L.: gehienez: 14.000, gutxienez: 2.500; U.L.E.: gehienez: 8.000, gutxienez: 8.000.

L.U.B.: erabilera: industria: H.L.: gehienez: 6.000, gutxienez: 1.000; U.L.E.L gehienez: 2.200, gutxienez: 2.200.

L.U.B.: erabilera: ekipamendua: H.L.: gehienez: 2.000; gutxienez: 2.000.

Balioztatzen Arau Teknikoen 19. arauaren arabera udalerritarako aukeratutako koefizienteen zerrenda eta lurzoruaen balioekin alderatzu gero, muga horien artean kokatzen dira balio horiek.

B.J.O.M.: udalerrirako: 18.500 pezeta/eraikitako m²

Lurzoruaen balioaren koefizienteen zerrendaren taula. Gehienezko balioak, lurzoruaen erabileraen arabera: B250: 46.250, I150: 27.750, X630: 116.550; mM70: 123.950; T405: 74.925. Gutxienezkoa, edozein erabilera: 3.555.

nes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

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

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

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

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

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

Por Decreto Foral número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, se aprobó el módulo M, fijándose en 85.000 pesetas/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 pesetas/m² y MBR2 = 18.500 pesetas/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 60.000 pesetas/m².

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 18.500 pesetas/m² const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 60.000 pesetas/m² const.

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

VALORES DEL SUELO:

V.B.R.: Uso: residencial; S.U.: máximo: 10.000, mínimo: 10.000.

Diseminado: Uso: vivienda: 6.190; Otros usos: 2.475; Vivienda rural: 3.940.

V.U.P.: Uso: residencial: S.U.: máximo: 14.000, mínimo: 2.500; S.A.U.: máximo: 8.000, mínimo: 8.000.

V.U.P.: Uso: industrial: S.U.: máximo: 6.000, mínimo: 1.000; S.A.U.: máximo: 2.200, mínimo: 2.200.

V.U.P.: Uso: Equipamiento: S.U.: máximo: 2.000; mínimo: 2.000.

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 pesetas/m² const.

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo. Máximos según usos del suelo: V250: 46.250, I150: 27.750, X630: 116.550; C670: 123.950; T405: 74.925. Mínimo cualquier uso: 3: 555.

hori honela ulertu behar delarik: V: etxebizitza, C: merkataritza, I: industria; T: turismoa; X: bulegoak.

Ateratako lurzorua balioak 27 zerga-gunetan banatzen dira; txosten honetako IV eranskinean jasotzen dire horiek. Zerga-gune bakoitzari esleitutako balioetatik abiatuta kale baten edo kale zati baten balioa atera daiteke, taulan jasotzen den koefiziente edo kokapen-faktore bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udal-barruti guztirako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua 60.000 pezeta/eraikitako m² da.

EOM = 60.000 pezeta/eraikitako m².

Modulu hau 1.1.2 tipoko eraikuntza-tipologiari dagokio; erabile-ra: bizitegia; mota: Hiriko etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxerila itxiko eraikuntza; kategoria edo kalitatea: hirugarrena edo erdiko.

Bost (5) eraikuntza-kategoria ezarri dira.

Eraikuntza-tipologia bakoitzari aplikatzekoak diren eraikuntza-moduluak I Eranskinean taulari jarraituz ezagutu daitezke, eta ateratako kategoriaren eta tipologia bakoitzari dagokion erabilera-, mota- eta modalitate-kodearen arabera izango dira.

BALIOZTATZE IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN ZERGAREN PEKO HIRI-LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.

1.1.- Sarrera.

Uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak zerga-kontuetarako hiri-lurzorua zein den zehazten du 2. artikuluko a) idatz-zatian:

"Hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarri programatua edo lurzoru urbanizagarri programatu gabea hirigintzako jarduketara-programa onartzen den unetik bertatik; kaleak zolaturik eta espaloi-zintarrak ipinita edukitzeaz gain, estolderia, ur-horniketa, energia elektrikoaren horniketa eta herri-argiteria ere badituzten lursailak, eta hiri-izaerako eraikuntzek hartuta dauden lursailak."

Halaber, hiri-lurzorutzat jotzen ditu nekazaritzako legerian ezarritakoaz bestera zatikatzen diren lursailak, baldin eta zatikatze horrek nekazaritzako balioa galtzea eragiten badu. Beti ere zerga-kontuetarako bakarrik hartu behar da aintzakotzat esandako hori, hirigintzaren ikuspegitik lurzoru horiek landa-lurzoru izaten jarraitzen dute eta.

Horrela bada, aipatutako horiek dira Ondasun Higiezinaren Zergarako balioztatuko diren lurzoru-motak. Lurzoruaren balioa zehazteko, prozedura hauek erabili ahal izango dira:

a) Hondarreko metodoa.

b) Merkatuko balioa.

1.1.1.- Hondarreko metodoa.

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale zati edo gune edo inguru bakoitzean daukan oinarriko balio jasanarazia. Horretarako, ondasun higiezinaren balioari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, produkzio-kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

Metodo honen arabera, hiri-eraikuntza baten balioa honela dago osatua:

- Lurzoruaren balioa: 20% (g.g.b.).
- Eraikuntza-kostuak: 50% (g.g.b.).
- Ondasun higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak: 30% (g.g.b.).
- Ondasun higiezinaren produktuaren balioa: 100%.

1.1.2.- Merkatuko balioa.

Merkatuko prezioaren arabera lurzoruaren balioa merkatu-azterketek emandako informazioa erabiliz, beste merkatu batzuetako balio batzuekin alderatuz, eta esperientziak esandakoari jarraituz zehaztuko da.

Sarrera orokor hau amaitzeko zera berresatea baino ez: balioztapen oro, dela hondarreko prozedura erabilita egindakoa (etxebizitzaren balioztapenean oinarritzen da, funtsean), dela merkatuko prezioekin egindakoa, subjektiboa da, eta beraz, eztabaidagarria.

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoru-balioak.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak hiri-ondasun higiezinatzat zein lurzoru har daitezkeen zehazten

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 27 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta Ponencia. De los valores asignados a cada zona fiscal, se puede descender a un valor en calle o tramo de calle, aplicando un coeficiente o factor de localización recogido en el cuadro.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 60.000 pesetas/m² construido.

MBC = 60.000 pesetas/m² 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; Categoría o Calidad: tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

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

CRITERIOS VALORATIVOS

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

1.1.- Introducción

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

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

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

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

a) Por el método residual.

b) Por el valor de mercado.

1.1.1.- El Método Residual

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

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

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

1.1.2.- El Valor de Mercado

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

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

1.2.- Valores de suelo a determinar

El artículo 1º apartado a), de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genérica

du oro har 1. artikulua a) idatz-zatia. Artikulu horren edukia kasuan kasuko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerrri horretan diren lurzoru-moten baliozta-pena egin ahal izateko.

Aurreko leerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, ondoko lurzoru hauen balioak zehaztu beharko dira Balioztapen-txostenean:

1.2.1.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia zenbat zerga-gunetan banatzen diren, horietako bakoitzarentzat zehaztu behar da lurzoruaren balioa, gune horiek hirigunearen barruan egon ala ez.

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

- Merkatuko prezioen bidez.
- Hondarreko metodoaren bidez.
- Merkatuan mugimendurik ez dagonean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

1.2.2.- Barreiatutako lurzoru.

Hiri-lurzorutik eta programatutako lurzoru urbanizagarritik kanpo egonik Ondasun Higiezin Zergaren peko eraikuntzek hartuta dagoen lurzoru da.

- Bizitegiatarako erabilia.
- Bizitegiak besteko erabilerakoa.
- landa-etxebizitzetarako erabilitakoa.

Kasu horietan guztietan, merkatuko prezioekin balioztatuko da lurzoru, eta udalerrri osorako balioa bakar bat ezarriko da.

Lurzoru mota honen balioa ateratzen da dena delako erabilerako eraikuntza duen lurzoruari dagokion balio jasanarazia aplikatuta.

1.3.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

1.3.1.- Zerga-guneeak.

Bernedoko udalerriko hiri-lurzoru, Ondasun Higiezin Zergarako zehaztu den moduan (udalerrri horretako Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzoruaren mugaketaren arabera zehaztu da), hiri-lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokia baitan diren 26 zerga-gunez eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga-gune batez dago osatuta.

Ondasun Higiezin Zergaren pean dago hiri-lurzoru guztia, zein ere eraikuntza-tipo daukan, baita inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

1.3.2.- Hiri-lurzoruaren eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa.

O.H.Z.ren peko hiri-lurzoruaren mugaketaren baitan zehaztu diren 26 zerga-guneentzako ezarri den hiri-lurzoruaren balioa Txostenaren IV Eranskinean dago jasota.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

A) Guneetako balioak: erreferentzia-balioak dira, gunearen ezauzgarriak adierazten dituzte batzuek beste, edo hirigintzako planeamenduen arabera zehaztutako lurzati-tipoari dagokion balioa. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Zerga-guneko balio jasanarazi oinarritzakoa. B.J.O. siglez adieraziko da.

b) Zerga-guneko unitate-balio oinarritzakoa. U.B.O. siglez adieraziko da.

B.J.O.rik ezean, U.B.O.a aplikatuko da hirigintzako baldintzen edo merkatuko balioen arabera.

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balioak. Guneko balioen zehaztapena dira finean, eta funts bakoitzari aplikatzekoak diren balioak kalkulatzeko baliatuko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balio jasanarazia. K.B.J. siglez adieraziko da.

b) Kaleetako, kale zatietako edo inguruetako unitate-balioa. K.U.B. siglez adieraziko da.

K.B.J.rik ezean, kale, kale zati edo inguru bakoitzeko U.B.O.a zehaztuz aterako da K.U.B.a.

C) Lurzatietako balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzoruaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartuko dira kontuan:

ca, qué tipo de suelos tienen la consideración de bienes inmuebles urbanos. El contenido de este artículo habrá que ponerlo en relación con las especificidades contenidas en el planeamiento urbanístico del término municipal de que se trate, para proceder a la valoración de los tipos de suelo existentes en el mismo.

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

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar

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

El valor del suelo puede determinarse:

- Por el Precio de Mercado.
- Por el Método residual.
- 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.

- Destinado a Vivienda
- Con otros usos distintos de vivienda
- 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 Bernedo, 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 26 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 26 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) Lurzatiaren balio jasanarazia. L.B.J. siglez adieraziko da.

b) Lurzatiaren Unitate Balioa. L.U.B. siglez adieraziko da.

L.B.J.rik ezean, K.U.B.ari Balioztapeneko Arau Teknikoen 10 arautik aplikatzekoak zaizkion zuzenketa-koefizienteak aplikatuz aterako da L.U.B.a.

1.3.2.2.- Bizitegi-erabilerarako balio jasanarazia, horretarako eraikitako azalera-unitateari (m²) dagokio, orobat, merkataritza-, bulego-eta abarretako erabileretarako balio jasanarazia. Zerga-unitateen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga-unitatearen azalera eraikia biderkatu egingo da lurzoruaren balio jasanaraziko metro karratuaren balioarekin.

Balio jasanarazi bakarra dagoenean, berori aplikatuko zaie lurzoruaren balio jasanarazia duten erabilera guztiei.

Hainbat balio jasanarazi direnean (bizitegietakoa, merkataritza-koa, bulegoetakoa, garaieetakoa, eta abar.), bizitegi-erabilerako lurzoruaren balio jasanarazia aplikatuko zaie guztiei, hauei izan eziz:

Merkataritza-erabilerako lurzoruaren balio jasanarazia: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garaje-erabilerako lurzoruaren balio jasanarazia: 115, 221, 222.

Bulego-erabilerako lurzoruaren balio jasanarazia: 311, 312, 321, 322.

Industria-erabilerako lurzoruaren balio jasanarazia: 211, 212, 231, 232.

Goian aipatutako balio jasanarazi hori honako zerga-gune hauentzat ezarri da: 7 eta 999.

Unitate-balioa, lurzoruaren azalera-unitateari dagokio (metro karratua). Edozein lurzatiaren balioa bere azalera lurzoruaren metro karratuaren prezioarekin biderkatuz aterako da.

Unitate-balio hori gainerako zerga-guneentzat ezarri da.

Hala guneak nola balioak, jasanaraziak edo unitatekoak, IV Eranskinen daude jasota.

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzoruaren balioaren jasanarazpenik gabeko elementuak.

Sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, zein ere erabileratakoak diren, ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV Eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada (Beti ere balio jasanarazia erabitzen denean).

Honako erabilerekin ez dute lurzoruaren balioaren jasanarazpenik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039 erabilerekin, eta lurzoru barreiatuan, 1041 erabilerak.

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez lurzoruaren balio jasanarazirik ez eta eraikuntzaren baliorik egotziko, etxebizitzaren balioan sartuta daudela ulertzen delako:

a) Landa-erabilerako eraikuntzan, estalkipeko solairuan daudenean.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikuntzan daudenean, honako trastelekuak izan eziz:

- Ur-, argi- eta saneamendu-instalazioak dituztenak.

- Etxebizitzekin komunikatuta daudenak.

- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak.

- Estalkipeko solairuan ez daudenak.

1.3.3.2.- Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak.

Lurzati jakin batean ez bada Plan Orokorreko eraikigarritasun guztia erabili, lurzatiaren balioa eraikigarritasun hori kontuan hartuz ezarriko da, Txosten honetako 1.3.5.1 c) idatz-zatian adierazten den moduan, beti ere eraikigarritasun hori gauzatzetik izanez gero.

1.3.3.3.- Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak.

Planeamenduak utzitakoa baino azalera eraiki gehiago duten lurzatiaren balioztapena eraikitako azalera guztiari B.J.O.a aplikatuz egingo da (lurzoruaren balio jasanarazia).

Unitate-balioa erabili behar denean, eta eraikuntza isolatuko eremu kasuan, eraikitako azalera planeamenduak utzitakoa halako 1,2 duten lurzatiaren, unitate-balioa 2,00 balioeste-koefizientearekin biderkatuko da.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 7 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 el resto de zonas fiscales del municipio.

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- Que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- Que estén comunicados con la vivienda.

- Que tengan una superficie mayor de 30 m².

- Que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

En caso de Valor Unitario y en áreas de edificación aislada, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 1,2 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 2,00.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

1.3.4.1.- Berehala urbanizatu eta eraikitzeko beharrezkoak diren hirigintza-ezaugarriak ez dituzten lurzatietan, lurzoruaren katastro-balioari ondoko koefizienteren bat aplikatuz aterako da katastro-balioa:

a) Lurzoru urbanizagarri programatuan edo urbanizatzeko ego-kian:

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

- 0,30, behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egozten dizkion kudeaketa-tresnarik ez badu.

- 0,60, Kompentsazio- edo lurzatiakete-proiektua bai baina urbanizazio-proiekturik ez badu.

- 0,90, urbanizazio-proiektua baldin badu.

b) Hiri-lurzoruan:

- 0,75, derrigorrez idatzi beharrekoa izanik, behin betiko onartutako barne-erreformako plan berezirik gabea denean.

- 0,75, behin betiko onartutako kompentsazio- edo lurzatiakete-proiekturik gabea, baldin eta hori eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa bada.

1.3.4.2.- Lurzoruaren balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzoru.

Lurzoruaren balio jasanaraziak berarekin daramatza ondasun higiezina baldintzapetzetu ohi duten ezaugarri guztiak, eta horregatik, hurrengo idatz-zatiko A eta B koefizienteak aplikatu ahal izango dira bakarrik.

1.3.4.3.- Unitate-balioaren bidez balioztatutako lurzoru.

Lurzoruaren merkatuaren ezaugarriak direla eta, bidezko denean, ondoko koefiziente hauek aplikatuko dira:

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadatara lurzatia.

Eraikuntzarik gabeko lurzatiak balioztatzeko, fatxada bat baina gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago egiten dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

A-1) Bi fatxada: 1,10.

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

B) Fatxadaren luzera.

Planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino luzera txikiagoa duten fatxadako lurzatietan zuzenketa-koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala balegokio, balioztapen-txosten honek zehaztutako gutxieneko luzera.

Ez da inolaz ere 0,6 baino koefiziente txikiagoa aplikatuko.

C) Eite erregularrik gabea.

Lurzati baten ezaugarri geometrikoak direla-eta ezin denean bertan planeamenduak ezarritako errendimendua lortu, 0,85ko zuzenketa-koefizientea aplikatuko da.

D) Gehiegizko sakonera.

Etxe-irla isolatuko eraikuntzetarako antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoa duten lurzatietan, aprobetxamendua sakonera horren araberakoa denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = O_s: 1,00.$

$O_s < S \leq 1,5 O_s: 0,95.$

$1,5 O_s < S \leq 2 O_s: 0,90.$

$2 O_s < S \leq 4 O_s: 0,85.$

$4 O_s < S: 0,80.$

S: Lurzatiaren sakonera da.

O_s : udalerriko edo gunehorretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera.

Eraikuntza irekietarako antolatutako lurzatietan, planeamenduak, edo hori ezean, ohiturak ezarritako gutxieneko azalera (GA) beste-koa dutenetan, honako koefizienteak aplikatu ahal izango dira:

$A/GA \leq 2: 1,00.$

$A/GA > 2: 0,70$ (2GA baino azalera handiagoa dutenei aplikatuzkoa).

F) Aldi baterako eraikiezintasuna.

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

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

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

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

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

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

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

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas: 1,10

A-2) Tres o más fachadas: 1,15

B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el Planeamiento se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM, siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el Planeamiento o, en su caso, en esta Ponencia de Valores (Anexo IV).

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

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

$F = F_n: 1,00$

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

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

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

$4 F_n < F: 0,80$

siendo F: fondo de la parcela

F_n : fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

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

F) Inedificabilidad temporal.

Behar bezala arrazoitutako hirigintzako edo legezko arrazoiak medio batere edo zati batean eraiki ezin den lurzatietan, arrazoi horiek dirauten artean, 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio arrazoi horien pean den lurzatiaren zatiari.

EZARPEN EREMUA.

A, B, C, D, E eta F zuzenketa-koefizienteak Bernedoko L.U osoan aplikatuko dira.

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo B.E.P.B., lurzatiakzte-proiektu edo konpentsazio-proiekturik gabeko hiri-lurzoruan, ... hau da, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu izan zaien lurzatietan.

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Lurzoruaren balio jasanaraziaren bidez.

a) Eraikuntzadun lurzatiaren edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiaren:

Guztietzako osagaiez eraikitako azalera x lurzatiaren lurzoruaren balio jasanarazia x koefizienteak.

b) Eraikuntza gabeko lurzatiaren:

Lurzatiaren azalera x eraikigarritasuna x lurzatiaren lurzoruaren balio jasanarazia x koefizienteak.

c) Eraikuntzak eduki bai, baina eraikigarritasuna ahitu gabe badauka, bi egoera aurki daitezke:

1.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen ez bada, a) idatz-zatian adierazitako moduan jardungo da.

2.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen bada: eraikuntzadun zatiari dagokionez a) kasuaren moduan jardungo da, eta eraikitzeke dagoen zatiari dagokionez, b) kasuaren moduan.

1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lurzatiaren.

Lurzatiaren azalera x lurzatiaren unitate-balioa x koefizienteak.

1.3.5.3.- Barreiatutako lurzoruan.

Hirigunetik kanpora dagoen lurzoruan, zerga-guneetan doazen bizitegiarako eremu eta industria-eremuetan eraikitako eraikuntzei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa honela aterako da:

Eraikuntzak hartzen duen azalera x erabileraren arabera lurzoruaren balio jasanarazia = egotz daitekeen lurzoruaren balioa.

1.3.4. idatz-zatian aipatzen diren zuzenketa-koefizienteetako bat ere aplikatu gabe.

Balio jasanaraziak, Bernedoko udalerrirako erabileren arabera ezarri direnak, honakoak dira:

- Bizitegiarako lurzoruak: 6.190 peseta/m².

- Etxebizitzaz besteko erabileretako lurzoruak: 2.475 peseta/m².

- Landa-etxebizitzek hartutako lurzoruak: 3.940 peseta/m².

Hiri Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzatiaren azalaren hedadura teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikuntzek lurzatiaren hartzeko duten orotarako azalera, zerga horren pekoa, eta udalerrirako eta mota horretako lurzoruarentzako ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

Horrela ateratako azalera lurzatiarena baino txikiagoa bada, bien arteko aldea Landa-Ondasun Higiezin Zergaren pean egongo da.

Bernedoko hiri-lurzoru barreiatuarentzako ezarritako eraikigarritasun teorikoa 1,10 m²/m² da.

1.3.5.3.- Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 11. zerga-gunean sartu dira, dagoen unitate-balioarekin. Lurzati hauei ez zaie 1.3.4. idatz-zatian zehaztutako koefizienteetako bat ere aplikatuko.

Hala ere, badira beste zerga-gune batzuetan sartu diren ekipamenduetarako lurzatiak ere. Zein gunetan dauden, horiei dagozkien balioak ezarriko zaizkie horiei.

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

2.1.- Kontuan hartzekoak, oro har.

Eraikuntzen kostua zehazteko, indarreko araudiak oso prozedura erraza ezartzen du, honakoetan oinarrituta:

a) Eraikuntzako m² aren egungo kostua, honako ezaugarriak dituen eraikin batena: erabilerak: bizitegiakoa; mota: etxebizitza kolektiboa, hirikoa; modalitatea: etxe-irla itxia eta kalitatea: erdikoa.

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 Bernedo.

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

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

b) En parcela sin edificar:

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

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

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

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

1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

Superficie en parcela x Valor unitario x Coeficientes.

1.3.5.3.- Diseminado.

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

Superficie construida de la edificación x Valor de repercusión según uso = Valor suelo imputable.

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

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

- Destinado a vivienda: 6.190 pesetas/m².

- Con otros usos distintos de vivienda: 2.475 pesetas/m².

- Ocupado por viviendas rurales: 3.940 pesetas/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 Bernedo es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 11, 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) Erabilera, mota, modalitatea, edo kokaleku eta kalitatearen arabera, eraikuntza-tipoen eta aurreko erroaldean eredutzat hartutako eraikinaren artean dauden baliokidetasunen taula.

c) Balioztapena egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikuntzen kostua zehazteko, eraikuntza berrien gaurko kostuaren arabera amortizazio-koefizienteak aplikatzea.

Baliokidetasunen taula eta amortizazio-koefizienteak dagoeneko ezarriak ditu Diputatuen Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 zenbakiko dekretuak, eta beraz, eraikuntza-ereduaren m²aren egungo kostua (modulua) zehaztu eta kasu bakoitzean eraikuntza jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak finkatu baino ez da egintz behar.

2.2.- Eraikuntzaren modulua edo m²aren egungo kostua (EOM).

Bernedoko udalerrirako eta 2001 urterako, eraikuntzako m²aren egungo kostua 60.000 pezeta/eraikitako m² izango da, honako ezauzgarriak dituen eraikin-tipoarentzako: erabilera: bizitegiatarakoa; mota: hiriko etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxe-irla itxia; kalitatea: erdikoa.

E.O.M: 60.000 pezeta/eraikitako m².

Honakoa ulertzen da eraikitako azaleratzat: eraikin baten perimetro-ormen kanpoko lerroaren eta, hala balegokio, artekormen ardatzen barruan sartzen den azalera, argi-patioei dagokien azalera kenduta.

Balkoi, terraza, ataripe eta antzeko osagaietan, estalita daudenean, euren azaleraren % 50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hiru estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren % 100 hartuko baita kontuan.

Estalkipeko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabilera-arabera eraikuntza-balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuan aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

1,50 m. baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraikitako azaleratzat hartuko.

2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I Eranskinean jasotzen den taulan, edo erabilera, mota, modalitate edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taulan, eraikuntzako 5 kategoria edo kalitate ezartzen dira, udalerrri osoan aplikatzekoak.

Eraikuntza baten kategoria bere eraikuntza-ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza-tipo bakoitzarentzako egindako katastro-fitxa bakoitzaren kalitateen orrian daude jasota ezauzgarri horiek, eta orri hori eraikuntza-tipo bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da; gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira, eta horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzako ezarritako zerrendekin alderatzen da.

Txosten honetako II Eranskinean kalitateen orriak daude ezarrita, bai eta koefizienteen zerrendak ere, eraikuntzen kategoria beren erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: etxebizitza kolektiboa – familia bakarreko etxebizitza – landa-etxebizitza – Industria-bulegoa – Industria-pabiloia – Aparteko lurzati eta eraikinak.

Zenbait eraikuntza-lan eta eraikinek, beren eraikuntzako ezauzgarriak direla eta, kalitate-ezaugarrien eta instalazioen orri berezi bana beharko lituzkete, eta horrek balioztapen-prozesua garesti eta luzea izatea eragingo luke. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza-lan apartekoak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko zaie kategoria. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikoek egotziko diete kategoria. Eraikin eta eraikuntza-lan horiek honako erabilera-kodeen arabera definitzen dira:

331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 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.- Eraikinen balioztapena.

2.4.1.- Eraikuntzak berripintze-metodoaren bidez balioztatzeke, EOM modulua, erabilera eta kategoriaren arabera kalkulatu da egungo beren kostua, kostu horri adinak, zainketa-egoerak, izaera historiko-artistikoak eta Balioztapen-txosteneko gainerako ezauzgarriek eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu eta horren arabera balioa doitzuz.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su Uso, Clase, Modalidad o Destino y Calidad y el definido como tipo en el párrafo anterior.

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

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

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

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de Uso: Residencial; Clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; Modalidad: en manzana cerrada y de Calidad: media, se fija para el término municipal de Bernedo y para el año 2001 en 60.000 pesetas/m² construido.

M.B.C. = 60.000 pesetas/m² constr.

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

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

Las superficies construidas en planta de entrecubierta tendrán su correspondiente valor de construcción en función del uso a que estén destinados, salvo que sean camarotes o 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.- Balioztapena multzoka egin ahal izateko, eraikuntzak Txosten honetako I eranskinean jasotzen den taularen arabera sailkatuko dira.

2.4.3.- Eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla eta ezin bada eraikina aipatutako taulan ezartzen diren tipoen arabera identifikatu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, aparteko balioztapena egingo da.

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea.

Eraikuntza baten katastro-balioa honakoen arabera aterako da: eraikitako azalera eta hor guztientzako osagaiei dagokien zati proporzionala, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizienteak, adin-koefizienteak eta zainketa-egoera.

Eraikitako azalera, osagai erkideetatik dagokion heinarekin x eraikuntza-modulua x erabilera- eta kalitate- koefizienteak x antzinatasun-koefizienteak x zainketa-egoeraren koefizienteak = eraikuntzaren katastro-balioa.

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Zuzenketa-koefizienteak, hala balegokie aplikatu beharrekoak, hauek dira:

G) Eraikuntzaren adina.

Egotzitako balio-tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren adina jasoko duen koefizientearen arabera, erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea kontuan hartuz.

III Eranskineko taulan daude koefiziente horiek.

Eraiki zenez geroztik edo berreraiki edo osoki birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira adina neurtzeko. Txosteneko balioen eguneraketa jakinarazteko, Txostena onartu ondoko urteko urtarialaren 1era arte zenbatuko da adina.

Birgaikuntza eta erreforma.

Egin daitezkeen erreformak eta birgaikuntzat har daitekeena mugatzeko, irizpide-multzo bakarra zedarritu beharra dago; eta ondoko egoerak bereiztu beharra dago horretarako:

* Erabateko birgaikuntza.

Erreforma lanak, planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaikuntzat jotzen duenaren arabera direnean; horrela ez bada, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren %75 baino handiagoa denean eta gainera, eraikuntza-lanaren ezaugarriak direla-eta, bere erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bazalakoak direla uste izatea posible denean. Horrelakoetan, eraikuntzaren adina birgaikuntzaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma.

Erreforma-lanek eraikuntzaren funtsezko osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %50 baino handiagoa eta %75 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma ertaina.

Erreforma-lanek fatxadari edo eraikuntza-ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagairen bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %25 baino handiagoa eta %50 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma txikia.

Erreforma-lanek funtsezko ez diren eraikuntza-osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %25 baino txikiagoa izanik.

Koefiziente hauek udalerrri osoan ezarriko dira, eta honako zuzenketa-formula hau ezarriko da:

$$A = Erk.e + (Erf.e + Ee) i$$

Honela ulertu behar delarik: A = Adina, koefizienteak ezartzeari begira.

Erk.e = Eraiki zen eguna.

Erf.e = Erreformaren eguna.

i = Erreforma-mota kontuan hartzen duen koefizienteak, honako balioekin:

i = 0,25, erreforma txikian.

i = 0,50, erreforma ertainean.

i = 0,75, erabateko erreforman.

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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

Superficie construida con p.p. elementos comunes x Módulo de construcción x coefic. de uso y calidad x coefic. de antigüedad x coefic. de estado de 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 periodo 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 periodo 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.

Quando 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.

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

* Reforma media.

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

* Reforma mínima.

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

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

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

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.

$i = 1,00$, birgaikuntzaren kasuan.

H) Zainketa-egoera.

Normala: 1,00. Edozein adin duela ere konponketa garrantzitsurik behar ez duen eraikuntza.

Halamoduzkoa: 0,85. Bizitzeko eta egonkortasuneko baldintzei eragin gabe, akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak.

Eskasa: 0,50. Garrantzi handi samarreko konponketak behar dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkartasuneko baldintzei eragingo diotenak.

Hondamendia: 0,00. Legez hondamenditzat jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez den eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa-koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzei, aparteko eran balioztatutakoak izan ezik.

2.7.- Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa-koefizienteak.

2.7.1.- Ondasun higiezinaren barneko eta kanpoko zenbait ezaugarri modu berean eragiten diote bai lurzoruari bai eraikuntzei, eta ezaugarri horiei dagozkien zuzenketa-koefizienteak bataren zein bestearen balioei aplikatu behar zaizkie.

2.7.2.- Honakoak hauek dira aipatutako zuzenketa-koefizienteak:

I) Funtzioaren balioaren urritzea edo ezegokitasuna.

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki, birgaitu gabekoak izanik, beren motakoaren ohiko azalera halako bi baino handiagoa duten etxebizitzak zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziengatik, gehienez onartzen den azalera lortze aldera berori handitzea ezinezkoa denean edo errentagarria ez denean ere bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da horrela-koetan.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxe-irlanda patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzat edo lokaltzat hartutakoetan, 0,75 koefizientea aplikatuko da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak.

Ofizialki historia eta arteko multzo izendatutako zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik, koefiziente gutxitzailea aplikatu ahal izango da, gehienez 0,70ekoa.

Koefiziente hau ez da aplikatuko oin berriko eraikuntzak egitea onartuta dagoenean.

L) Kanpoko egoerek eragiten dieten funtsak.

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunek, edo erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatutako beharko da egoera hori.

Koefiziente hau ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatua edo B.E.P.B.rik, lurzatikatzeko proiekturik, konpentsazio proiekturik... eta abarrik gabeko hiri-lurzoruaren, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatzatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatietan.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate-balioen arabera balioztatutako lurzoruaz den bezanbatean, koefiziente hau ezin izango da F) koefizientearekin batera aplikatu.

M) Barruko egoera berezietan eragiten dieten funtsak.

Errentan eman eta nahitaezko luzapenaren pean diren ondasunei, orobat usufuktu, administrazio-kontzesio edo antzeko beste edozein karga daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie egoera horrek dirauen artean.

Koefiziente hau aplikatzeko interesatuak egoera hori benetakoa dela frogatu beharko du.

N) Balio ekonomikoa gehitzea edo urritzea.

Aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezinaren merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau: horretarako, merkatuan eskaria handia izatea, edo eraikuntzako ezaugarrien kalitate handia dela eta antzeko produkturik ez izatearen gisako arrazoi frogatuek eragindako gehiegizko prezioen egoera aintzat hartuko da, bai eta prezio txikiagien egoera ere, merkatuan eskaririk ez izateak edo ondasunak utzita egoteak eragindakoa.

$i = 1,00$ en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

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

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

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

Fatxadaren luzera/ sakoneraren luzera erlazioa 1/3koa baino txikiagoa den merkataritzako lokaletan (114, 332,.... 722 erabilerak; 1.3.2.2. idatz-zatian definitu dira) 8,80 ko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

FL/SL < 1/3 balio urritzea = 0,80.

Sotoko solairuan dauden merkataritzako lokaletan ere (goiko erabilera horietakoa) 0,70eko balio-urritzearen koefizientea aplikatuko da.

O) Salmenta-prezioa administrazioak ezarrita duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzaren balioaren batuketari honako zuzenketa-koefizientea aplikatu ahal izango zaio:

$$\frac{\text{Salmentako gehienezko prezioa}}{\text{Lb} + \text{Eb}}$$

Koefiziente honen aplikazioak gehienezko salmenta-prezioa egiaztatzea eskatzen du, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagiria, balioa norberari eskura jakinarazi zitzaien urteko urtarilaren 1eko dataduna aurkeztu beharko da; ondasun higiezinaren babes-erregimenaren amaierako eguna ere egiaztatu beharko da, halako erregimenaren babespean balego.

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. idatz-zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak balira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, (J, M), eta N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio-urritze handieneko koefizientea aukeratu da.

3.- KATASTRO BALIOA ATERATZEA.

Lurzoruaren katastro-balioa eta eraikuntzaren katastro-balioa gehituz eta batuketa hori 2.7.2. idatz-zatik koefizienteekin zuzenduz (W letraz adieraziko dira koefizienteak, eta Balioen Txosten honetako xedapenen arabera ezarriko dira) aterako da orotarako katastro-balioa.

$$\text{OKB} = (\text{Lb} + \text{Eb}) W$$

3.1.- Merkatuko erreferentzia.

Gaur egun, katastro-balioa batuz beste merkatuko balioaren %70 izan dadin nahi da.

Produktu higiezinak amaituta dagoenean (etxebizitza kolektiboetako eraikinak, bulego-eraikinak,...), dagozkion koefizienteak aplikatuta ateratako katastro-balioa (Lb + Eb) merkatuko balioaren %70 izan ohi da, zeren eta honako haua hartu baitugu kontuan:

Mb = 1,4 (Lb + Eb), eta

Mb = Produktu higiezinaren merkatuko balioa.

Lb = Luzoaren merkatuko balioa.

Eb = Eraikuntzaren balioa.

eta sustapenaren gastu eta irabaziak merkatuko balioaren %30 izan daitezkeela kontuan hartuz:

OEB = Lb + Eb = Mb/1,40 = Mb x 0,70.

Agerikoa denez, horrelakoetan, lurzoruaren balioa eta eraikuntzaren balioa gehituta katastro-balioa ateratzen dugu, merkatuko balioaren %70 gutxi gorabehera.

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, produktu higiezin amaitua lortzeko inolako irabazirik ez eta gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, eta beraz, lehen aipatutako koefizientea (ME = 0,70) aplikatu beharko litzateke katastro-balioa merkatuko balioaren aipatutako %70 izan dadin.

Badago kasurik lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko inolako irabazirik ez gasturik egon ez dena, familia bakarreko bizitegietakoa edo industriako erabilerako lurzati kasua, esaterako, zeren eta horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz eraikuntza gauzatu baino ez baita egin; kasu horietan eta lurzoru horren merkatua unitate-balioetako denean, eta salmenta-prezioan azalerak eta lurzatiaren eiteak gauzatu ahal den erakigarritasunak baino eragin handiagoa duenez, eta kontuan izanik Balioztapen-txosteneko UBak merkatuan atzemandako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntza-

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:

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

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

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

3.- PROCESO DE OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL.

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

$$\text{VCT} = (\text{VS} + \text{VC})W$$

3.1.- Referencia al mercado

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

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

Vm = 1,4 (Vs + Vc), 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 x 0,70.

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

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

Existen también casos en los que tampoco intervienen beneficios y gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado aunque el suelo no esté vacante, como es el caso de parcelaciones destinadas a uso residencial unifamiliar o industrial, en los que se produce la venta de la parcela libre y el interesado materializa la construcción, contratando directamente la obra. En estos casos y cuando el mercado de ese suelo sea de valores unitarios, teniendo en general más incidencia en el precio de venta la superficie y forma de la parcela que la posible edificabilidad que se pueda materializar, considerando que el VU que figura en Ponencia de Valoración debe-

ren prezioan lanak burutzearen prezioa, kontrataren irabaziak, ordain-sari profesionalak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo dela, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio $ME = 0,70$ koefizientea, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzako bai barreiatutako lurzoruarentzako balio jasanaraziak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da jada kasu bietan; eta puntu honetan azaldutakoaren mugen barruan unitate-balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoruak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak ere, lurzoru eraikita dagoenean, ME faktorea eraman beharko du aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

rá 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.

I. Eranskiña / Anexo I

Erakuntzen balioaren koefizienteen taula / Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones

| EDIFICIOS | | | | CATEGORIA | | | | | |
|------------------------------|---|---|----------------|--|-----------------------------|---------------------------|------|-------|-------|
| USO | CLASE | | MODALIDAD | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª | |
| 1 Residencial | 11 | Viviendas colectivas de carácter urbano | 111 | Edificación abierta | 1,72 | 1,38 | 1,05 | 0,90 | 0,75 |
| | | | 112 | En manzana cerrada | 1,63 | 1,32 | 1,00 | 0,85 | 0,70 |
| | | | 113 | Trasteros | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 |
| | | | 114 | Locales en estructura | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 |
| | | | 115 | Garajes | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 |
| | 12 | Viviendas unifamiliares de carácter urbano | 121 | Edificación aislada o pareada | 1,97 | 1,58 | 1,20 | 1,05 | 0,90 |
| | | | 122 | En línea o manzana cerrada | 1,87 | 1,50 | 1,15 | 1,00 | 0,85 |
| | | | 123 | Garajes y porches en planta baja | 1,05 | 0,87 | 0,68 | 0,57 | 0,45 |
| | 13 | Edificación rural | 131 | Uso exclusivo de vivienda | 1,35 | 1,12 | 0,90 | 0,75 | 0,60 |
| 2 Industrial | 21 | Fábricas, almacenes, talleres, granjas..... | 211 | Almacenes, talleres y granjas. | 0,75 | 0,62 | 0,50 | 0,43 | 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 |
| | | | 621 | En edificio exclusivo | 2,85 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 |
| | 62 | Clubs, Salas de fiestas, Discotecas | 622 | Unido a otros usos | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 |
| | | | 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 | Beneficos y Asistenciales | 831 | Con residencia (Asilos, Residencias, etc.) | 2,45 | 2,12 | 1,80 | 1,52 | 1,25 |
| | | | 832 | Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, | 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, e | 0,37 | 0,32 | 0,27 | 0,22 | 0,17 |
| | 105 | Autopistas | 1051 | Autopistas | .... | .... | .... | .... | .... |
| | 106 | Embalses, Presas,.... | 1061 | Embalses, presas, etc.... | .... | .... | .... | .... | .... |

II. Eranskina / Anexo II

Kalitateen orri-azala eta eraikuntzen kategoria zehazteko koefizienteen zerrenda.
Carátulas de Calidades y bandas de coeficientes para la obtención de la Categoría de los edificios.

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

| MATERIALES DE FACHADA | ASCENSOR | PORTERO | CALEFACCION AGUA CALTE. | FUERTAS DE ACCESO | PAVIMENTO VESTIBULO | N° DE BAÑOS COMPLETOS | CARPINTERIA EXTERIOR | ESTADO DE CONSERVACIO | URBANIZAC. PARTICULAR |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| PIEDRA 1.10 | < NORMATIVA NO TIENE 0.90 | NO TIENE 1.00 | NO TIENE 0.90 | UNA 1.10 | MARMOL 1.10 | NINGUNO 0.80 | MADERA 1° 1.10 | BUENO 1.00 | BUENA 1.10 |
| APLACADO 1.05 | = NORMATIVA 1.00 | AUTOMATICO 1.00 | INDIVIDUAL 1.10 | DOS 1.10 | MADERA 1° 1.10 | UNO 1.00 | AL. LACADO P.V.C. 1.05 | REGULAR 0.90 | REGULAR 1.05 |
| L.C.V BLOQUE 1.00 | > NORMATIVA 1.20 | VIDEO-PORTERO 1.05 | CENTRAL 1.00 | MAS DE DOS 1.10 | PARQUET 1.10 | DOS 1.10 | ALUMINIO ANODIZADO 1.00 | MALO 0.80 | NO TIENE 1.00 |
| RASEO 0.95 | | FISICO 1.10 | | | TERRAZO 1.10 | 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 | N° 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 CALIENTE | PUERTAS DE ACCESO | PAVIMENTO VESTIBULO | Nº DE BAÑOS COMPLETOS | CARPINTERIA EXTERIOR | ESTADO DE CONSERVACION | URBANIZACION PARTICULAR |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| PIEDRA 1.10 | < NORMATIVA NO TIENE | NO TIENE 1.00 | NO TIENE 0.95 | UNA | MARMOL | NINGUNO 0.80 | MADERA 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 GRANITOS 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 DED CUBIERTA | ALTURA DE ALERO | MATERIAL DE CUBIERTA | FACHADAS | GRUA FUENTE | 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 | | |

III. Eranskina / Anexo III

Eraikuntzen adinaren, tipologiaren eta kasuan kasuko kategorien arabera eraikuntzaren balioa murrizteko koefizienteen taula.

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

| t | G | | | | | | | | |
|----------------|------------|-------|------|------------|-------|------|------------|-------|------|
| | Uso 1º | | | Uso 2º | | | Uso 3º | | |
| | Categorías | | | Categorías | | | Categorías | | |
| Años completos | 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 |

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

1. erabilera: bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

2. erabilera: fabrikaz kanpoko industria, merkataritza eta kirola, turismoa, osasuna eta ongintza.

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

Dagokien kalitatea I Eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

Eraiki zenez geroztik, berreraikiz geroztik edo erabat birgaituz geroztik igarotako urte osotan adieraziko da adina.

Balioztapen Txostena aplikatzeak eragindako balioen eguneratzea jakinarazteko, Txostena onartu ondoko urteko urtarillaren 1a arte neurtuko da adina.

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficial y Edificios Singulares.

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

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

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

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

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

IV. Eranskina / Anexo IV

Eremuko, kaleko eta kale-zatiko balio jasanaraziak eta unitate-balioak (kalez kaleko balioak).

Valores de Repercusión y Valores Unitarios a nivel de zona y calle o tramo de calle (callejero de valores).

| 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.B.R. en Zona | V.U.P. en Calle | Factor Local. | V.B.R. en Calle |
| 1 | S.U. | ANGOSTINA | SUR-3 | Residencial | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 2 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac. | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 3 | S.U. | ARLUCEA | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 4 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac. | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 5 | S.U. | BERNEDO | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 7.000 | | |
| 6 | S.U. | " | SUR-1 | " | Alineac. | | | 100 | | | 14.000 | | |
| 7 | S.U. | " | SUR-6 y 7 | " | Alineac. | | | | | 10.000 | | | |
| 8 | S.A.U. | " | SAU-1 | " | | | | | | | 8.000 | | |
| 9 | S.U. | " | S.U.I.-1 | Industrial | 0.70 | | | 500 | | | 6.000 | | |
| 10 | S.A.U. | " | S.U.I.-2 | " | 0.70 | | | 400 | | | 2.200 | | |
| 11 | S.U. | " | S.U.D.-1 | Dotacional | 0.80 | | | 1.000 | | | 2.000 | | |
| 12 | S.U. | MARQUINEZ | SUR-3 | Residencial | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 13 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 14 | S.U. | NAVARRETE | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 15 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 16 | S.U. | OQUINA | SUR-4 | " | 1.70 | | | 1.800 | | | 4.000 | | |
| 17 | S.U. | QUINTANA | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 18 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 19 | S.U. | S.ROMAN CAM | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 20 | S.U. | URARTE | SUR-3 | " | 1.70 | | | 1.200 | | | 4.000 | | |
| 21 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 9.000 | | |
| 22 | S.U. | " | SUR-5 | " | 0.28 | | | 2.000 | | | 2.500 | | |

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE BERNEDO

| Zona Fisc. | Clasific. Suelo | Denominac. Toponímica | Denominac. Urbanística | Uso Global Dominante | Edifica- bilidad | Fachad. Mfnim. | Fondo Máxim. | Parcela Mínima | Valor en ZONA | | Valor en CALLE | | |
|------------|---|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | | | | | | | | | Factor Local. | V.B.R. en Zona | V.U.P. en Calle | Factor Local. | V.B.R. en Calle |
| 23 | S.U. | URARTE | SUI-U | Industrial | 0.70 | | | 400 | | | 1.000 | | |
| 24 | S.U. | URTURI | SUR-4 | Residencial | 1.70 | | | 1.800 | | | 5.500 | | |
| 25 | S.U. | " | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 12.000 | | |
| 26 | S.U. | VILLAFRIA | SUR-2 | " | Alineac | | | 80 | | | 7.000 | | |
| 999 | Diseminado destinado a vivienda | | | | | | | | | | | 6.190,- | |
| 999 | Diseminado con otros usos distintos de vivienda | | | | | | | | | | | 2.475,- | |
| 999 | Diseminado ocupado por viviendas rurales | | | | | | | | | | | 3.940,- | |

TXOSTEN TEKNIKOA

Bernedoko udalerriko Balioztapen Txostena egiteko Balioztapen Arau Teknikoetako jarraibideel eta 21/1994 zenbakiko Foru Dekretuak onartutako lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen taula-markoari jarraitu zaie.

ERAIKUNTZAREN BALIOA.

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrizkoaren (EMO) – Arabako Lurralde Historiko osorako m²ko 60.000 pezetan finkatua– bitartez lehenik, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

LURZORUAREN BALIOA.

Lurzoruaren balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira:

LURZORUA MUGATZEA:

Hiri-lurzorua Bernedoko Udalerriko Ordezko Arauen eta horien ondoko aldaketen arabera mugatu da.

Urbanizatu ezineko lurzoruaren, Ondasun Higiezinaren Zergaren peko ondasunek hartutako lurzorua bakarrik hartuko da kontuan. "Barreiatutako lurzorua" deritzo horri, eta 999 zerga-gunea egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilien balio jasanaraziekin.

GUNEAK EGITEA:

26 zerga-gune ezarri dira, barreiatutako lurzoruaren guneaz gain, eta Ordezko Arauek eta erabilera nagusiek (bizitegiak, ekipamenduak eta zuzkidurak) zedarrizten dituzten guneetatik abiatuta egin da hori.

Industriarako eta bizitegiarako eraikin ia guztien eraikuntza-tipologia (landa-etxebizitza, familia bakarrekoa) eta lurzati-mota oinarri hartuta, unitate-balioa (lurzati m²ko pezetak) aukeratu da zerga-gune gehienetarako. Erabilera nagusia etxebizitza kolektiboa duten guneetarako edo ordezko arauak etxebizitzak eraikitzen uzten duten lurzatiarako utzi da eraikitako m²en arabera balio jasanarazia. Horrelakoxea da Bernedoko 7. zerga-gunea.

Barreiatutako lurzorurako, hau da, hiri-lurzoruaz edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako ere erabilien arabera balio jasanaraziaren metodoa aukeratu da: izan

INFORME TECNICO

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

VALOR DE LA CONSTRUCCION:

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Alava en 60.000 pesetas/m², y a través de los distintos cuadros de coeficiente de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

VALOR DEL SUELO:

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

DELIMITACION DE SUELO:

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

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

ZONIFICACION:

Se establecen 26 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (Residencial, Industrial, Equipamiento y Dotacional).

En base a la tipología constructiva de la gran mayoría de los edificios residenciales (vivienda rural, unifamiliar) e industriales y al tipo de parcela, se ha optado por el precio unitario (pts. por m². de parcela) en la mayoría de las Zonas Fiscales. El Valor de Repercusión por m². construido se ha reservado para aquellas áreas cuyo uso predominante es el de vivienda colectiva o aquellas parcelas donde las Normas Subsidiarias permiten edificar viviendas colectivas. Así resulta la Zona Fiscal 7 de Bernedo, que recoge estos casos.

Para el suelo "Diseminado" o aquél ocupado por edificaciones fuera de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se ha optado también por el valor de repercusión por usos, ya que la superficie de las par-

ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzati azalerak oso desberdinak dira, eta balioen arteko aldeak oso handiak gerta zitezkeen. Balio jasanarazi hauek berberak dira udalerrri osoan.

Ekipamendu eta zuzkidura-sistematarako 11. zerga-gunea sortu da Bernedoko udalerrian. Ekipamenduetarako gainerako lurzatiak, non dauden, hango zerga-guneetan sartuko dira.

BALIOZTATZEA:

Zerga-gune bakoitzari egotzitako balioak ateratzeko, etxebizitzien merkatuaren azterketa bat egin da, eta emaitza urria izan da etxebizitzien laginetan, eta are urriagoa gainerako erabileretan.

Era berean, lehen aipatutako ondasun higiezinak dagokionez, bai eta gainerako ondasun higiezinak (industria-pabiloi, etxe-bizitza familiarak, landa-etxeak, industriarako edo bizitegiarako lurzoruan eraiki gabeko lur-zatiak, eta abar.) dagokionez ere, udaletxeko bertako teknikariek, inbiliariek, banakoei, berriki egindako eskualdaketatik parte hartu izan dutenei eta abarri prezioei eta balioei buruz galdetu izan zaie.

Merkatuko balioekin eta txostenean aipatutako hondarreko metodoaren bitartez, lurzoruen balio jasanaraziak lortu ditugu, eta gainerako datu eta informazio-iturriekin batuta, Zerga-guneko Balio Jasanarazia atera dugu emaitza.

Merkaturik ez zegoelako laginik lortu ezin izan den zerga-guneetan, lurzoruen balioa antzeko guneekin alderatuz finkatzen da.

Unitate-balioa modu berean lortu izan da: alabaina, horrelakotan ez dute horrenbeste eragiten sustapenaren irabaziek, salmentak, eta abarrek, eta merkaturiko informazioa berehalakoagoa da: balio lurzati m²tan ematen da.

KARTOGRAFIA

1:1000 eta 1:5000 eskalako planoak doaz honekin batera, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzoria mugatuta agertzen dutelarik eta Bernedoko udalerriko hiri-lurzoruen eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren zerga-gunek jasotzen dituztelarik.

celas sobre las que se asientan estos edificios son muy variables y podría haber diferencias de valor muy grandes. Estos valores de repercusión son los mismos para todo el Municipio.

Para los Sistemas de Equipamiento y Dotacionales, se ha creado la zona fiscal 11, en la entidad de Bernedo. El resto de parcelas destinadas a Equipamiento se incluirán dentro de las Zonas Fiscales donde estén ubicadas.

VALORACION:

Para obtener los Valores asignados a cada Zona Fiscal, se ha realizado un Estudio de Mercado de viviendas, obteniendo pocas muestras de viviendas y muy pocas del resto de usos.

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

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

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

El Valor Unitario se obtiene de la misma forma, aunque en este caso no influyen tanto los beneficios de promoción, venta, etc., y la información del mercado es más directa, facilitándose el valor por m². de parcela.

CARTOGRAFIA

Se adjuntan planos a escala 1:1000 y 1:5000 con la delimitación del suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles incluyendo las distintas Zonas Fiscales del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar del municipio de Bernedo.

Iragarpenak

IDAZKARITZA NAGUSIA

7.676

Diputatuen Kontseiluak 2000ko abenduaren 5ean egindako bilkuran onartutako xedapenen laburpena.

- Zerga Premiatusuneko Araugintzako Dekretua:

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

- 3/2000 Zerga Premiatusuneko Araugintzako Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Ondasun Higiezin Zergaren katastroko balioak eguneratzen dira, landa zein hiri izaerakoak, eta Biltzar Nagusiei bidaltzen zaie, berrets dezaten, hala badagokio.

- Foru Dekretuak:

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

- 117/2000 Foru Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, hilaren 12an, asteartearrekin, ez dela ohiko bilkurarik egingo adierazten da, eta 14an bilkura berezia egingo dela.

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

- 118/2000 Foru Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, ekainaren 29ko Diputatuen Kontseiluaren 86/1999 Foru Dekretua aldatzen da; Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzko Foru Araua partzialki garatu zen dekretu haren bidez.

- 119/2000 Foru Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Balio Erantsiaren Gaineko Zergaren aitortpen-likidazioaren eredu berria onartzen da.

LEHENDAKARITZA SAILA

- 120/2000 Foru Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Gaztediaren Foru Erakunde langilean baldintzak onartzen dira 2000-2001 urteetarako.

NEKAZARITZA ETA INGURUMEN SAILA

- 121/2000 Foru Dekretua, abenduaren 5eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, prozedura eta bermeko arauak onar-

Anuncios

SECRETARIA GENERAL

7.676

Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2000

- Decreto Normativo de Urgencia Fiscal:

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

- Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 3/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que actualiza los valores catastrales, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y su remisión a Juntas Generales para su ratificación, si procede.

- Decretos Forales:

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

- Decreto Foral 117/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que declara no convocar sesión ordinaria del Consejo de Diputados para el martes, día 12 de los corrientes, y celebrar sesión extraordinaria el día 14 siguiente.

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

- Decreto Foral 118/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que modifica el anterior Decreto Foral del Consejo 86/1999, de 29 de junio, y que desarrolló parcialmente la Norma Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- Decreto Foral 119/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que aprueba el nuevo modelo de declaración- liquidación anual del Impuesto sobre el Valor Añadido

DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA

- Decreto Foral 120/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que aprueba las condiciones de empleo del personal del Instituto Foral de la Juventud - Gaztediaren Foru Erakundea para los años 2000-2001.

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

- Decreto Foral 121/2000, del Consejo de Diputados de 5 de diciembre, que aprueba las normas de procedimiento y garantía de