

tzeta: hiriaren ekialdean, lurzoru urbanizagarrian, bizitegiatarako sektore berri bat sortzea, 16 sektorea, "Salburua 2" izenekoak, alegia; lurzoruen sailkapena aldatzea, hiriaren ekialdean, lurzoru urbanizagarrian, bizitegiatarako beste sektore berri bat sortzeko, 13 sektorea, "Salburua" izenekoak, alegia, eta hiriaren mendebaldean, lurzoru urbanizagarrian, bizitegiatarako bi sektore berri bat sortzea, 14 sektorea, "Zabalgana-1" eta 15 sektorea "Zabalgana-2" izenekoak, hurrenez hurren; uztailaren 28ko 87/2000 zenbakiko Foru Dekretuak eta uztailaren 19ko 85/20000 zenbakiko Foru Dekretuak onartu zituzten Plan Orokorren aldaketa horiek.

BIGARREN ARTIKULUA. - Aurrekoa gorabehera, kontuan izan behar da herriguneetatik kanpora egonik hiri-erakuntzek hartuta dauden lurzoruen tratamenduari buruz Hiri Ondasun Higiezinaren Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 2. artikulua b) idatz-zatiaren 1, 2 eta 3 puntuetan ezarritakoa.

HIRUGARREN ARTIKULUA. - Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da, bai eta Lurralde Historikoan hedapen handiena duten egunkarietan ere. Horrez gain, 15 eguneko epean, jendaurrean egongo da erakusgai, interesatuek egoki deritzeten erreklamazioak aurkez ditzaten. Gasteizko Udalaren bulegoetan egongo da jendaurrean, honako arau hauek xedatutakoari jarraituz: Ondasun Higiezinaren Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauaren 11 artikulua 5. idatz-zatia eta hori erregelamenduz garatzen duen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuaren 7, 8 eta 9 artikulua.

Vitoria-Gasteiz, 2000ko abenduaren 27a. - Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA. - Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru-diputatu, JUAN ANTONIO ZARATE PEREZ DE ARRILUCEA.

8.098

ACUERDO 1061/2000 del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, que aprueba la Ponencia de Valoración del suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Legutiano.

Por Orden Foral número 823/2000, de 30 de noviembre, 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 Legutiano.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Legutiano, disposición que se realizó con fecha 30 de noviembre de 2000, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 30 de noviembre 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2000, el Ayuntamiento de Legutiano, remite certificación del Acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria, celebrada el día 19 de diciembre de 2000, manifestando su conformidad con la Ponencia de Valoración realizada.

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

ACUERDO:

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

ARTICULO SEGUNDO. - El presente Acuerdo será publicado en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, cuidando además el Ayuntamiento de Legutiano 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, de 28 de julio y Decreto Foral número 85/2000 de 19 de julio, respectivamente.

ARTICULO SEGUNDO. - No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta lo establecido por el artículo 2º apartado b) puntos 1, 2 y 3 de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para el tratamiento de los suelos ocupados por construcciones de naturaleza urbana, situados fuera de los núcleos de población.

ARTICULO TERCERO. - El presente Acuerdo será publicado en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava y en los diarios de mayor circulación del Territorio Histórico. Además se procederá a su exposición pública por un plazo de 15 días para que los interesados formulen las reclamaciones oportunas. La exposición pública se llevará a cabo en las oficinas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tal y como establecen el artículo 11 apartado 5º 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 los artículos 7, 8 y 9.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de diciembre 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.

8.098

ACUERDO 1061/2000 del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, que aprueba la Ponencia de Valoración del suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Legutiano.

Por Orden Foral número 823/2000, de 30 de noviembre, 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 Legutiano.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Legutiano, disposición que se realizó con fecha 30 de noviembre de 2000, siendo recepcionada por el Ayuntamiento citado, con fecha 30 de noviembre 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2000, el Ayuntamiento de Legutiano, remite certificación del Acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria, celebrada el día 19 de diciembre de 2000, manifestando su conformidad con la Ponencia de Valoración realizada.

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

ACUERDO:

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

ARTICULO SEGUNDO. - El presente Acuerdo será publicado en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, cuidando además el Ayuntamiento de Legutiano 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

ro 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

ARTICULO TERCERO.- A partir de la publicación de la modificación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Vitoria-Gasteiz, a xxx de diciembre de 2000.- El Diputado General, RAMON RABANERA RIVACOBIA.- El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZARATE PEREZ DE ARRILUCEA.

PONENCIA DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES URBANAS A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. TERMINO MUNICIPAL DE LEGUTIANO.

Memoria

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

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

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

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

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

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

La elaboración de las Ponencias de Valoración, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M, que se fija anualmente a partir de la variación experimentada por las coordenadas económicas del sector inmobiliario urbano. Esto permite la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que 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.

ro 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

ARTICULO TERCERO.- A partir de la publicación de la modificación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Vitoria-Gasteiz, a xxx de diciembre de 2000.- El Diputado General, RAMON RABANERA RIVACOBIA.- El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZARATE PEREZ DE ARRILUCEA.

Por tanto, en base a las disposiciones legales anteriormente referenciadas para el término municipal de LEGUTIANO 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:

USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
Residencial	40.000	32.000	40.000	40.000	Vivienda
Comercial					15.760
VB.R. Oficinas					Otros Usos
Industrial					6.190
Garaje					Viv. Rural
Equipamiento					9.570
V.U.P. Residencial	17.000	10.000			
Industrial	4.000	3.000			
Equipamiento	2.150	800			

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.

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO						
M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	MAXIMOS SEGUN USOS DEL SUELO					MINIMO CUALQUIER USO
18.500 pesetas/m ² const.	V250	I150	X630	C670	T405	3
	46.250	27.750	116.550	123.950	74.925	555

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 20 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.

Casos singularizados, se considera las presas y diques de los embalses de Albina y de Urrunaga, en las que está incluido el valor de suelo y construcción, en las zonas fiscales número 101, 102 y 103

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; CATEGORIA o CALIDAD: tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

Los Módulos de construcción aplicables a cada tipología constructiva irán en función de la categoría obtenida y del código de Uso,

Clase y Modalidad propio de su tipología, según los coeficientes de la tabla del Anexo I.

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

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

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.

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

El valor del suelo puede determinarse:

- a) por el Precio de Mercado.
- b) por el Método residual.

c) por comparación con otros valores próximos, en caso de no existir movimiento de mercado.

1.2.2.- Suelo Diseminado.

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

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

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

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

1.3.- Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

1.3.1.- Zonas Fiscales.

El suelo de naturaleza urbana del término municipal de LEGUTIANO, 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 9 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 10 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

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

- a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.R.B.

- b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.U.B.

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

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

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

Tendrá las siglas V.R.C.

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

Tendrá las siglas V.U.C.

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

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

- a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

- b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

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

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

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

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

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

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 5, 9, 10, 11 y 999

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

Este Valor Unitario se fija para las Zonas siguientes: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16

Caso especial son las zonas 101, 102 y 103, que valoran las presas y diques de los embalses, que se obtiene directamente el valor catastral con aplicación de todos los coeficientes.

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 las zonas fiscales 1, 6, 7, 8, 15 y 16, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 4 veces mayor que la permitida por el Planeamiento, su Valor Unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,50.

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

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

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

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

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

- Este último coeficiente (0,75), también será de aplicación, en las parcelas edificadas o sin edificar en suelo urbano que no estén totalmente urbanizadas, faltándole dos o más de los siguientes servicios: energía eléctrica, aceras o pavimentación, alumbrado público, suministro de aguas y alcantarillado.

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:

$F = F_n \dots \dots \dots 1,00.$

$F_n < F \leq 1,5 F_n \dots \dots \dots 0,95.$

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

$2 F_n < F \leq 4 F_n \dots \dots \dots 0,85.$

$4 F_n < F \dots \dots \dots 0,80.$

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:

$S/SM \leq 2 \dots \dots \dots 1,00.$

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

F) Inedificabilidad temporal.

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

CAMPO DE APLICACION.

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

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:
Superficie construida con elementos comunes X Valor de Repercusión en Parcela X Coeficientes.

b) En parcela sin edificar:
Superficie de parcela X Edificabilidad X Valor de Repercusión en Parcela X Coeficientes.

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

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

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

1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

Superficie de Parcela X Valor unitario de Parcela X Coeficientes.

1.3.5.3.- Diseminado.

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

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

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

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

- destinado a vivienda: 15.760 pesetas/m².
- con otros usos distintos de vivienda: 6.190 pesetas/m².
- ocupado por viviendas rurales: 9.750 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 LEGUTIANO 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 3, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

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

2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

2.1.- Consideraciones Generales.

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

a) El coste actual del m² de construcción, equivalente al de una edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda Colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y CALIDAD: Media.

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

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

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

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 LEGUTIANO y para el año 2001, en 60.000 pesetas/m² construido.

MBC = 60.000 pesetas/m² construido.

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

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

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

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

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

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

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

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva, lo que haría muy largo y complicado el proceso valorativo. Por lo tanto, y dado que no es excesivo el número de ellas, y que se trata prácticamente de edificaciones y construcciones singulares en la mayoría de los casos, la obtención de categoría se hará de forma directa y por comparación. La asignación de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vienen definidas por los siguientes códigos de Uso: 331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821, 822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021, 1022, 1032, 1035, 1036, 1037

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

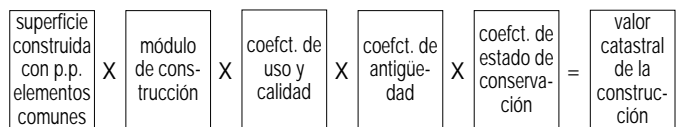
2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores que corrijan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

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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



2.6.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

G) Antigüedad de la Construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el USO predominante del edificio y la CALIDAD constructiva.

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

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

Rehabilitación y Reforma.

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

* Rehabilitación integral.

Cuando las obras de Reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso será el que corresponda a la fecha de rehabilitación.

* Reforma total.

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

* Reforma media.

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

* Reforma mínima.

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

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

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

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

Fc = Fecha de construcción.

Fr = Fecha de Reforma.

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

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

Deficiente: 0,50. Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y 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 parcelación, compensación,... es decir, aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.3.4.1.

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

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

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,80 en aquellos locales comerciales (usos 114, 332,... 722, definidos en el apartado 1.3.2.2.) donde la relación de longitud de fachada/longitud de fondo sea menor a 1/3.

LFa/LFon < 1/3 Depreciación = 0,80.

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

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

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

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

La aplicación de este coeficiente exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por órgano competente, referida al 1 de

enero del año en que se produjo la notificación individualizada del valor, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviera acogido el inmueble.

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

3.- PROCESO DE OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL.

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

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

3.1.- Referencia al mercado.

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

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

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

Vm = Valor de mercado del producto inmobiliario.

Vs = Valor de mercado del suelo.

Vc = Valor de la construcción.

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

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

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

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

Existen también casos en los que tampoco intervienen beneficios y gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado aunque el suelo no esté vacante, como es el caso de parcelaciones destinadas a uso residencial unifamiliar o industrial, en los que se produce la venta de la parcela libre y el interesado materializa la construcción, contratando directamente la obra. En estos casos y cuando el mercado de ese suelo sea de valores unitarios, teniendo en general más incidencia en el precio de venta la superficie y forma de la parcela que la posible edificabilidad que se pueda materializar, considerando que el VU que figura en Ponencia de Valoración deberá ser el valor real detectado en el mercado y que en el precio de la posible construcción existente está incluido el coste de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los impuestos que gravan la construcción, a la suma de suelo y construcción, cuando existe, también le será de aplicación RM= 0,70; asimismo, cuando se trate de suelo diseminado, donde el cálculo del valor del suelo se realiza de forma especial, también le será de aplicación RM = 0,70, tanto al suelo al suelo como a la construcción.

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

VALORACIONES SINGULARES.

* EMBALSES DE ALBINA Y URRUNAGA

El valor a asignar a las presas y diques de los embalses de ALBINA y URRUNAGA, construidos en el término municipal de LEGUTIANO, no responde a la aplicación del concepto de valores utilizado en la creación de zonas fiscales en la Ponencia de Valoración, esto es, al concepto de valor de repercusión básico (VRB), y/o al concepto de valor unitario de parcela (VUP) que se utilizan para el cálculo del valor catastral del suelo, ya que la singularidad del elemento urbano a valorar, (en este caso las presas y diques de los embalses), impide la aplicación de estos dos conceptos de valor.

Tampoco se puede calcular el valor catastral de la construcción en base al cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del Anexo I, al no existir coeficientes para dichos usos de embalses y presas, por lo que son objeto de una valoración singular que se realiza para las presas y embalses existentes en el Territorio Histórico de Alava, en base a los siguientes criterios de valoración y módulos de valor aplicables a las partidas presupuestarias esenciales a los diferentes tipos de presas, que son los siguientes:

1. Cuerpo de presa:

- Hormigón o mampostería: 8.500 pesetas/m³ de volumen de presa.

- Escollera o tierra: 2.450 pesetas/m³ de volumen de presa.

- Superestructura: 35.000 pesetas/m² de superficie de coronación.

- Cámaras y galerías: 250 pesetas/m³ de volumen de presa.

- Impermeabilización: 4.500 pesetas/m²

- Cierre: 50.000 pesetas/m³ seg.capacidad del aliviadero.

2. Accesos y urbanización: 5% del apartado 1 anterior.

3. Otras instalaciones:

- Tubería de acero: 500 pesetas/kg.

- Pantalla de bentonita-cemento: 9.000 pesetas/m²

- Hormigón en tuberías forzadas o galerías: 9.200 pesetas/m³

- Edificios de acceso y control: 25.000 pesetas/m²

Los coeficientes utilizados para incluir los efectos de la edad de las construcciones y del tiempo transcurrido en relación con la duración prevista para la explotación son:

1. Edad de las construcciones:

Se tomará como año de construcción el de las últimas obras de acondicionamiento.

Fecha de construcción	Coficiente
Anteriores a 1954	0,80
Entre 1954 y 1970	0,90
Posteriores a 1970	1,00

2. Tiempo transcurrido:

Tiempo transcurrido en relación con la duración total prevista para la explotación de la presa o salto de agua por parte de su actual titular.

Tiempo transcurrido	Coficiente
Explotaciones en el primer tercio de su periodo de vida previsto	1,00
Explotaciones en el segundo tercio de su periodo de vida previsto	0,90
Explotaciones en el último tercio de su periodo de vida previsto	0,80

c) Desagües profundos.

- Tipología: Conducto de sección circular de 0,60 m.
- Situación: En presa.
- Cota del eje: 587,5
- Compuertas: Válvula de compuerta.
- Número de desagües: Uno.
- Capacidad total: 1,90 m³/s.

d) Características del embalse.

- Cota máximo embalse normal: 608,00
- Cota máx. embalse extraordinario: 608,25
- Volúmenes de embalse
- Con MEN.... (608,00) 5,678 Hm³.
- Superficies de embalse
- Con MEN.... (608,00) 69,477 Ha.

e) Aspectos singulares de la explotación.

En el cuerpo de la presa existen dos tomas formadas por 2 conductos de sección circular de diámetro 0,40 m. Situados a la cota 595,00. La salida desde la caseta de distribución es un tubo de diámetro 0,55 m.

Valoración:

El valor catastral de la presa, una vez aplicados todos los coeficientes, es de 105.251.759 pesetas según cuadro adjunto.

PRESA DE ALBINA

- AÑO DE FINALIZACION DE LAS OBRAS: 1946
- COEFICIENTE DE EDAD: 0,80: (ANTERIOR A 1954)
- COEFICIENTE DE EXPLOTACION: 0,90: (2º TERCIO VIDA)
- COEFICIENTE APLICABLE: 0,72
- PARTIDAS BASICAS DE LA PRESA
- Volumen de hormigón (m³): 21.945
- Volumen de tierras (m³): -
- Superestructura: 1
- Longitud de coronación (m): 128,0
- Ancho de coronación (m): 2,2
- Superficie de coronación (m²): 281,6
- Galerías: -
- Capacidad del aliviadero (m³/s): 50,0
- Superficie impermeabilizada (m²): -

VALORACION

MÓDULO	CONCEPTO	TOTAL
Hormigón	8.500 Pesetas/m ³ de volumen de presa	186.532.500
Tierras	2.450 Pesetas/m ³ de volumen de presa	-
Superestructura	35.000 Pesetas/m ² de superficie de coronación	9.856.000
Galerías	250 Pesetas/m ³ de volumen de presa	-
Impermeabilización	4.500 Pesetas/m ² de superficie impermeabilizada	-
Elementos de cierre	50.000 Pesetas/m ³ seg. capacidad del aliviadero	2.500.000
		198.888.500
Urbanización y accesos	5% del total anterior	9.944.425
		208.832.925 pesetas

VALOR CATASTRAL = 208.832.925 x 0,72 x 0,7 RM = 105.251.749 pesetas

VALORACION CATASTRAL DE LA PRESA DE URRUNAGA

a) Características de la presa.

- Tipología: De contrafuertes. Planta recta.
- Material: Hormigón.
- Volumen de materiales: 80.000 m³.
- Cota del cauce: 522,00
- Cota de cimientos: 517,00
- Cota de coronación: 548,00
- Altura sobre cauce: 26,00 m.
- Altura sobre cimientos: 31,00 m.
- Longitud de coronación: 490,00 m.
- Ancho de coronación: 3,00 m.

b) Aliviadero.

- Tipología: Vertedero con compuertas.
- Situación: Sobre presa.

- Compuertas: Clapetas de 13,50 x 2,00 m.

- Número de vanos: Cinco.

- Longitud del vano: 13,50 m.

- Cota del umbral del labio fijo: 544,50

- Capacidad total de desagüe: 400 m³/s (en cota 546,70)

- Restitución al cauce: Cuenca amortiguador.

c) Desagües profundos.

- Tipología: Conducto de sección circular de 1,00 m.

- Situación: Entre contrafuertes 13 y 14

- Cota del eje: 524,5 (Embocadura)

- Compuertas: Bureau mariposa y chorro hueco en serie.

- Número de desagües: Uno.

- Capacidad total: 6,30 m³/s.

d) Características del embalse.

- Longitud del embalse: 6,25 Km.

- Cota max. Embalse normal: 546,50

- Cota máx. embalse extraordinario: 547,50

- Volúmenes de embalse

- Con MEN..... (546,50) 72 Hm³.

- Con MEE..... (547,50) 86 Hm³.

- A nivel de coronación... (548,00) 95 Hm³.

- Superficies de embalse

- Con MEN..... (546,50) 805 Ha.

- Con MEE..... (547,50) 855,091 Ha.

e) Aspectos singulares de la explotación.

Muy condicionada por los abastecimientos de Bilbao y Vitoria, y con problemas de vertidos por invasión de zonas inundables.

Valoración:

El valor catastral de la presa, una vez aplicados todos los coeficientes, es de 668.607.449 pesetas, según cuadro adjunto.

PRESA DE URRUNAGA

- AÑO DE FINALIZACION DE LAS OBRAS: 1957
- COEFICIENTE DE EDAD: 0,90 (1954 A 1970)
- COEFICIENTE DE EXPLOTACION: 0,90 (2º TERCIO VIDA)
- COEFICIENTE APLICABLE: 0,81
- PARTIDAS BASICAS DE LA PRESA
- Volumen de hormigón (m³): 80.000
- Volumen de tierras (m³): -
- Superestructura: 1
- Longitud de coronación (m): 490,0
- Ancho de coronación (m): 3,0
- Superficie de coronación (m²): 1.470,0
- Galerías: 1
- Capacidad del aliviadero (m³/s): 400,0
- Superficie impermeabilizada (m²): -

VALORACION

MÓDULO	CONCEPTO	TOTAL
Hormigón	8.500 Pesetas/m ³ de volumen de presa	680.000.000
Tierras	2.450 Pesetas/m ³ de volumen de presa	-
Superestructura	35.000 Pesetas/m ² de superficie de coronación	51.450.000
Galerías	250 Pesetas/m ³ de volumen de presa	20.000.000
Impermeabilización	4.500 Pesetas/m ² de superficie impermeabilizada	-
Elementos de cierre	50.000 Pesetas/m ³ seg. capacidad del aliviadero	20.000.000
		771.450.000
Urbanización y accesos	5% del total anterior	38.572.500
		810.022.500 pesetas

GALERIA DE COMUNICACIÓN DE EMBALSES Y TUBERIA FORZADA

Volumen hormigón en galería (m ³)	11.128	(Se aplica un 50% en Urrunaga)	5.564
Volumen hormigón pozo acceso (m ³)	219		219
Volumen hormigón tubería forzada (m ³)	34.205	(En Alava)	34.205
Superficie edificio de acceso (m ²)	51,59	Total (m ³ hormigón)	39.988

VALORACION

MÓDULO	CONCEPTO	TOTAL
Hormigón	8.500 Pts/m ³ de volumen de presa	680.000.000
Tierras	2.450 Pts/m ³ de volumen de presa	-
Superestructura	35.000 Pts/m ² de superficie de coronación	51.450.000
Galerías	250 Pts/m ³ de volumen de presa	20.000.000
Impermeabilización	4.500 Pts/m ² de superficie impermeabilizada	-
Elementos de cierre	50.000 Pts/m ³ seg. capacidad del aliviadero	20.000.000
		771.450.000
Urbanización y accesos	5% del total anterior	38.572.500
		810.022.500 pesetas
Hormigón en tubería forzada o galería	9.200 Pts/m ³ de hormigón	367.889.600 pesetas
Edificio	25.000 Pts/m ² de superficie	1.289.750 pesetas
	TOTAL	1.179.201.850 pesetas

VALOR CATASTRAL = 1.179.201.850 x 0,81 x 0,7 RM = 668.607.449 pesetas

VALORACION CATASTRAL DEL DIQUE DE URRUNAGA

a) Características de la presa.

- Tipología: De contrafuertes. Planta recta.
- Material: Hormigón.
- Volumen de materiales: 30.000 m³.
- Cota del cauce: 539,00
- Cota de cimientos: 534,00
- Cota de coronación: 548,50
- Altura sobre cauce: 9,50 m.
- Altura sobre cimientos: 14,50 m.
- Longitud de coronación: 627,00 m.
- Ancho de coronación: 2,00 m.

b) Aliviadero.

No hay.

c) Desagües profundos.

No hay.

d) Características del embalse.

- Longitud del embalse: 6,25 Km.
- Cota max. Embalse normal: 546,50
- Cota máx. embalse extraordinario: 547,50
- Volúmenes de embalse
- Con MEN..... (546,50) 72 Hm³.
- Con MEE..... (547,50) 86 Hm³.
- A nivel de coronación.. (548,00) 95 Hm³.
- Superficies de embalse
- Con MEN..... (546,50) 805 Ha.
- Con MEE..... (547,50) 855,091 Ha.

e) Aspectos singulares de la explotación.

Este dique complementa el cierre efectuado por la presa de Urrúnaga sobre la que se realizan los vertidos.

Valoración:

El valor catastral del dique, una vez aplicados todos los coeficientes, es de 151.814.250 pesetas, según cuadro adjunto.

DIQUE DE URRUNAGA

AÑO DE FINALIZACION DE LAS OBRAS: 1957

COEFICIENTE DE EDAD: 0,90 (1954 A 1970)

COEFICIENTE DE EXPLOTACION: 0,90 (2º TERCIO VIDA)

COEFICIENTE APLICABLE: 0,81

PARTIDAS BASICAS DE LA PRESA

Volumen de hormigón (m³): 30.000

Volumen de tierras (m³): -

Superestructura: -

Longitud de coronación (m): 627,0

Ancho de coronación (m): 2,0

Superficie de coronación (m²): 1.254,0

Galerías: -

Capacidad del aliviadero (m³/s): -

Superficie impermeabilizada (m²): -

VALORACION

	MÓDULO	CONCEPTO	TOTAL
Hormigón	8.500	Pts/m ³ de volumen de presa	255.000.000
Tierras	2.450	Pts/m ³ de volumen de presa	-
Superestructura	35.000	Pts/m ² de superficie de coronación	-
Galerías	250	Pts/m ³ de volumen de presa	-
Impermeabilización	4.500	Pts/m ² de superficie impermeabilizada	-
Elementos de cierre	50.000	Pts/m ³ seg. capacidad del aliviadero	-
			255.000.000
Urbanización y accesos	5% del total anterior		12.750.000
			267.750.000 pesetas

VALOR CATASTRAL = 267.750.000 x 0,81 x 0,7 RM = 151.814.250 pesetas

Anexo I

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

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
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	Auxillares	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
			612	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	621	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
	63	Cines y Teatros	631	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
			632	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
7 Turismo	71	Con residencia	711	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
			712	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	72	Sin residencia	721	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			722	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	73	Exposiciones y reuniones	731	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
			732	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
			812	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	82	Sanitarios varios	821	Bañeros, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			822	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías,	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			832	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			912	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
	92	Culturales sin residencia	921	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			922	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
	93	Religiosos	931	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			932	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			1012	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	102	De carácter oficial	1021	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			1022	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	103	De carácter especial	1031	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1032	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1033	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1034	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1035	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1036	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1037	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1038	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
	1039	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, e	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17		
	104	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....	....	....	....	....	....

Anexo II

CARATULAS DE CALIDADES Y BANDAS DE COEFICIENTES PARA LA OBTENCION DE LA CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS.

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	PUERTAS 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	MARMOL	NINGUNO 0.80	MADERA 1° 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	DOS	MADERA 1°	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00	> NORMATIVA 1.20	VIDEO-PORTERO 1.05	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	PARQUET	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.10			TERRAZO	MAS DE DOS 1.25	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

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

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

**VIVIENDAS
UNIFAMILIARES**

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

OFICINAS INDUSTRIALES

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

PABELLONES INDUSTRIALES

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

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

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, según Tipología Edificatoria

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE		
>= 1.60		
>= 1.20	hasta	1.60
>= 0.85	hasta	1.20
>= 0.60	hasta	0.85
< 0.60		

**VIVIENDAS
UNIFAMILIARES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE		
>= 2.00		
>= 1.45	hasta	2.00
>= 1.00	hasta	1.45
>= 0.80	hasta	1.00
< 0.80		

**VIVIENDAS
RURALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE		
>= 1.65		
>= 1.35	hasta	1.65
>= 0.95	hasta	1.35
>= 0.80	hasta	0.95
< 0.80		

**OFICINAS
INDUSTRIALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE		
>= 1.37		
>= 1.20	hasta	1.37
>= 0.94	hasta	1.20
>= 0.75	hasta	0.94
< 0.75		

**PABELLONES
INDUSTRIALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE		
>= 1.33		
>= 1.10	hasta	1.33
>= 0.77	hasta	1.10
>= 0.60	hasta	0.77
< 0.60		

Anexo III

CUADRO DE COEFICIENTES REDUCTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION EN FUNCION DE SU TIPOLOGIA Y CATEGORIAS RESPECTIVAS.

AÑOS COMPLETOS	G								
	USO 1º CATEGORÍAS			USO 2º CATEGORÍAS			USO 3º CATEGORÍAS		
	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
0- 4	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00
5- 9	0'93	0'92	0'90	0'93	0'91	0'89	0'92	0'90	0'88
10-14	0'87	0'85	0'82	0'86	0'84	0'80	0'84	0'82	0'78
15-19	0'82	0'79	0'74	0'80	0'77	0'72	0'78	0'74	0'69
20-24	0'77	0'73	0'67	0'75	0'70	0'64	0'72	0'67	0'61
25-29	0'72	0'68	0'61	0'70	0'65	0'58	0'67	0'61	0'54
30-34	0'68	0'63	0'56	0'65	0'60	0'53	0'62	0'56	0'49
35-39	0'64	0'59	0'51	0'61	0'56	0'48	0'58	0'51	0'44
40-44	0'61	0'55	0'47	0'57	0'52	0'44	0'54	0'47	0'39
45-49	0'58	0'52	0'43	0'54	0'48	0'40	0'50	0'43	0'35
50-54	0'55	0'49	0'40	0'51	0'45	0'37	0'47	0'40	0'32
55-59	0'52	0'46	0'37	0'48	0'42	0'34	0'44	0'37	0'29
60-64	0'49	0'43	0'34	0'45	0'39	0'31	0'41	0'34	0'26
65-69	0'47	0'41	0'32	0'43	0'37	0'29	0'39	0'32	0'24
70-74	0'45	0'39	0'30	0'41	0'35	0'27	0'37	0'30	0'22
75-79	0'43	0'37	0'28	0'39	0'33	0'25	0'35	0'28	0'20
80-84	0'41	0'35	0'26	0'37	0'31	0'23	0'33	0'26	0'19
85-89	0'40	0'33	0'25	0'36	0'29	0'21	0'31	0'25	0'18
90 ó más	0'39	0'32	0'24	0'35	0'28	0'20	0'30	0'24	0'17

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

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

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

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

El 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 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.

Anexo IV

VALORES DE REPERCUSION Y VALORES UNITARIOS A NIVEL DE ZONA Y CALLE O TRAMO DE CALLE. (CALLEJERO DE VALORES). VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE LEGUTIANO

ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANISTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICABILIDAD	FACHAD. MÍNIM.	FONDO MÁXIM.	PARCELA MÍNIMA	VALOR EN ZONA			VALOR EN CALLE	
									FACTOR LOCAL.	VR.B. EN ZONA	VU.B. EN CALLE	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN CALLE
1	S.U.	ELOSU	R-8	Residencial	0.25			800			10.000		
2	S.I.	GOJAIN	S.I.G.	Industrial	0.70			2.000			4.000		
3	S.U.	LARRABEA	S.D.L.	Deportivo							800		
4	S.U.	"	S.D.L.	Residencial							15.000		
5	S.U.	LEGUTIANO	R-1 a R-4	"	Alineac.					32.000			
6	S.U.	"	R-5	"	0.40			750			11.000		
7	S.U.	"	R-6	"	0.40			750			12.000		
8	S.U.	"	R-7 y S.R.PZ.	"	0.25			1.500			17.000		
9	S.U.	"	R-9 y S.R.A	"						40.000			
10	S.A.U.	"	S.R.C.	"	0.45					40.000			
11	S.A.U.	"	S.R.B.	"	0.65					40.000			
12	S.U.	"		Equipam.	0.20						2.150		
13	S.U.	"		Industrial							3.000		
14	S.U.	LLADIE		"	0.60			2.000			3.000		
15	S.U.	URBINA	R-8	Residencial	0.25			800			10.000		
16	S.U.	URRUNAGA	R-8	"	0.25			800			10.000		
101	PRESA DE ALBINA (Valor catastral con aplicación de todos los coeficientes).....105.251.749,-												
102	PRESA DE URRUNAGA (Valor catastral con aplicación de todos los coeficientes)....668.607.449,-												
103	DIQUE DE URRUNAGA (Valor catastral con aplicación de todos los coeficientes)....151.814.250,-												
999	Diseminado destinado a vivienda										15.760,-		
999	Diseminado con otros usos distintos de vivienda										6.190,-		
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales										9.570,-		

Informe técnico

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de LEGUTIANO, 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 Legutiano 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 19 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 (pesetas 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 lo edificado es proporcionalmente muy superior a la superficie de la parcela. Así resultan las Zonas Fiscales 5 y 9 de Legutiano, que recogen estos casos, y, las zonas 10 y 11 de Legutiano, que son suelo apto para urbanizar.

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 parcelas 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 12, en la localidad de Legutiano. 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 y locales comerciales, obteniendo pocas muestras de viviendas y muy pocas de locales comerciales.

Así mismo, tanto para el tipo de inmuebles antes citados como para el resto de inmuebles (pabellones industriales, viviendas unifamiliares, 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.

Cartografía

Se adjuntan planos a escala 1:1000, 1:1500, 1:2000, 1:2500 y 1:4000 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 Legutiano.

Foru Agindua

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

7.753

880 FORU AGINDUA, 2000ko abenduaren 11koa. Honen bidez, 345 aitorten-eredua onartzen da, borondatezko gizarte aurreikuspenarako erakundeek eta erakunde horietako bazkide babesleek, pentsio funtsen erakunde kudeatzaileek, pentsio planen sustatzaileek, gizarte aurreikuspenarako ordezkio sistemei heldu dieten enpresek edo erakundeek eta gizarte aurreikuspenarako mutualitateek urtero aurkeztu behar duten aitorten-eredua, hain zuzen, eta barne-orriak ordenadorez zuzenean irakurtzeko euskarriez ordezkatzeko bete behar diren baldintzak eta diseinu fisikoak eta logikoak.

Arabako Zergei buruzko Foru Arauko 108. artikulua hiru garren pertsonekin izandako harreman ekonomikoei, profesionali edo finantziarioei buruzko informazio errazteko betebeharraren norainokoa xedatzen du, orokortasun osoz.

Artikulu hori garatuz, maiatzaren 18ko 68/1999 Foru Dekretuak (zenbait pertsona eta erakunderi buruzko informazioa nahitaez Zerga Administrazioari eman beharra ezartzen duten hainbat xedapen garatzen ditu) IV. kapituluak gizarte aurreikuspeneko tresna jakin batzuei buruzko informazioa emateko betebeharra arautzen du.

Eta zehazki, foru dekretu horrek urtero aitorten bat aurkezteko betebeharra jartzen die borondatezko gizarte aurreikuspenarako erakundeek, erakunde horietako bazkide babesleek, pentsio funtsak kudeatze erakundeek, pentsio planen sustatzaileek, gizarte aurreikuspeneko sistema alternatiboei heldu dieten enpresei eta erakundeek eta gizarte aurreikuspenarako mutualitateek. Aitorten horretan honako datuak adierazi beharko dituzte: bazkide arrunt edo partaideen zerrenda, bazkide edo partaideek ordaindutako edo, hala badagokio, zerga aitorpenean aitortu beharreko ekarpenak.

Ekainaren 16ko 781/1989 Foru Aginduaren bidez 345 eredua onartu zen, borondatezko gizarte aurreikuspenarako erakundeetan, pentsio plan eta funtsetan eta sistema alternatiboetan bazkide edo partaideek urtean egindako ekarpenei buruzko aitorten eredua, alegia.

Gizarte aurreikuspena onartu zenetik igarotako denbora eta hurrengo izan diren aldaketak kontuan hartuta, eredu berri bat onar-

Ordenes Forales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

7.753

ORDEN FORAL 880 de 11 de diciembre de 2000, por la que se aprueba el modelo 345 de declaración anual que deben presentar las Entidades de Previsión Social Voluntaria y los socios protectores de las mismas, las entidades gestoras de fondos de pensiones, los promotores de planes de pensiones, las empresas o entidades acogidas a sistemas alternativos de previsión social y las mutualidades de previsión social, así como las condiciones y los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores por soportes directamente legibles por el ordenador.

El artículo 108 de la Norma Foral General Tributaria de Álava, configura con carácter general el alcance de la obligación de facilitar información sobre las relaciones económicas profesionales o financieras con terceras personas.

En desarrollo de dicho artículo, el Decreto Foral 68/1999, de 18 de mayo, por el que se desarrollan diversas disposiciones que establecen obligaciones de suministro de información a la Administración Tributaria en relación con determinadas personas y entidades, en su capítulo IV, regula la obligación de informar acerca de determinados instrumentos de previsión social.

En concreto, el referido Decreto Foral impone a las Entidades de Previsión Social Voluntaria, a los socios protectores de las mismas, a las Entidades Gestoras de los Fondos de Pensiones, a los promotores de Planes de Pensiones, a las empresas o entidades acogidas a sistemas alternativos de previsión social y a las Mutualidades de Previsión Social, la obligación de presentar una declaración anual en la que se relacionen los socios ordinarios o partícipes, así como las aportaciones o contribuciones por ellos realizadas o que, en su caso, les sean objeto de imputación fiscal.

Mediante la Orden Foral 781/1989, de 16 de junio, se aprobó el modelo 345 de declaración anual de socios o partícipes y aportaciones relativo a Entidades de Previsión Social Voluntaria, Planes y Fondos de Pensiones y Sistemas Alternativos.

El tiempo transcurrido y los cambios sufridos en la regulación de la previsión social, aconsejan la aprobación de un nuevo mode-