

## ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACION FORAL DE ALAVA

### Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

*Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak*

#### OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

6.369

**329/2001 ERABAKIA**, maiatzaren 15eko Diputatuen Kontseiluarena; honen bidez, Ondasun Higiezin Zergaren peko ondasun higiezin eraikuntza eta lurzorua balioztatzeko txostena —Okondoko udal barrutirako egindakoa— onartzen da.

301/2001 zenbakiko Foru Aginduak, apirilaren 27koak, behin-behineko onartu zuen Ondasun Higiezin Zergaren peko hiri-ondasun higiezin eraikuntza eta lurzorua balioztatzeko txostena, Okondoko udal barrutirako egindakoa.

Foru Arau horren xedapen-zatiko bigarren artikulua hori Okondoko Udalarari jakinarazteko agintzen zuen, eta hala egin zen: 2001eko apirilaren 30ean bidali zitzaion jakinarazpena Udalarari.

42/89 Foru Arauaren (uztailaren 19koa, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen du) 11. artikulua 4. idatz-zatian Udalarari hamabost eguneko entzuteko aldi bat eman behar zaiola xedatzen du, bidezko deritzona adieraz dezan.

2001eko maiatzaren 7an, Okondoko Udalak Udaltzarrak 2001eko apirilaren 27an egindako bilkuran hartutako erabakiaren egiaztagiria bidali zuen, eta adierazi zuen ados zegoela egindako balioztapen-txostenaren aldaketarekin.

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

#### XEDATU DUT:

**LEHEN ARTIKULUA.**- Okondoko udal-barrutirako egin den Ondasun Higiezin Zergaren peko hiri-ondasun higiezin eraikuntza eta lurzorua balioztatzeko txostena onartzea.

**BIGARREN ARTIKULUA.**- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu da, eta Okondoko Udala jendaurrean behar behar bezala zabaltzeaz arduratuko da, horretarako dagozkion ediktua argitara emanez, ondoko xedepan hauek ezartzen duten moduan: 42/89 Foru Arauak (uztailaren 19koa, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duena) 11. artikulua 6. idatz-zatian eta hori erregelamenduz garatu zuen Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak (abendua 15eko) 15. artikuluan.

**HIRUGARREN ARTIKULUA.**- Balioztatze-txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkie zergapeko bakoitzari, eragina izaten hasiko diren urtearen aurrekoa amaitu baino lehen; horixe agintzen du abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen 42/89 zenbakiko Foru Arau —uztailaren 19koa— erregelamendua bidez garatzen duenak, 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2001eko maiatzaren 15a- Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOB A.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

**HIRI ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGARA KO HIRI-LURZORUA ETA ERAIKUNTZAK BALIOZTATZEKO TXOSTENA.  
AÑANAKO UDALA.**

Ondasun Higiezin gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak hau xedatzen du 6. artikulua 2. idatz-zatian: Ondasun Higiezin gaineko Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezin balioztat beren katastro-balioa hartuko dela, eta hori merka-

### Disposiciones y Resoluciones Administrativas

*Acuerdos del Consejo de Diputados*

#### DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

3.267

**ACUERDO 329/2001**, del Consejo de Diputados de 15 de mayo, 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 Okondo.

Por Orden Foral número 301/2001, de 27 de abril 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 Okondo.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Okondo, disposición que se realizó con fecha 30 de abril de 2001.

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 7 de mayo de 2001, el Ayuntamiento de Okondo, remite certificación del Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2001, manifestando su conformidad con la modificación de la Ponencia de Valoración realizada.

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

#### ACUERDO:

**ARTÍCULO 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 Okondo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- El presente Acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, cuidando además el Ayuntamiento de Okondo 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.

**ARTÍCULO 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 15 de mayo de 2001.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOB A.- El Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

**PONENCIA DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS  
CONSTRUCCIONES URBANAS A EFECTOS DEL IMPUESTO  
SOBRE BIENES INMUEBLES. OKONDO**

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

tuan daukaten balioaren arabera finkatuko dela, katastro-balioa ezin izango delarik merkatuko balioa baino handioagoa izan.

Bestalde, 12. artikulua 1. idatz-zatiak zera adierazten du: Arabako Foru Aldundiak aldatu egingo dituela katastro-balioak, bere kabuz edo kasuan kasuko udalak eskatuta, hirigintza-planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten dutenean horien eta udal-barrutian edo bertako guneren baten dauden ondasun higiezin merkatuko balioaren artean alde nabarmena dagoela.

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

2/1994 zenbakiko Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, — Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 1eko 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatuta zen— balioztapenaren arau teknikoak eta lurzoruaren eta eraikuntzen balioen taula-markoa onartu zituen, eta horiexen 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 lurzoruaren balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatze-metodologia, eta eraikuntzaren balioarena ateratzeko, berriz, berripintze-metodoa; bi kasutan merkatu-balioa hartuko da kontuan.

Balioztatze-txostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri-ondasun higiezin merkatuaren koordinatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen moduluak egokitu egin daitezke, katastro-balioak zehaztu edo aldatuz, 42/89 Foru Arauak (uztailaren 19koa, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarena) jasotzen dituen aurreikuspenen arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; izan ere, Foru Arau horrek zorrozki ezartzen ditu merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege-eskakizunak.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, eta m<sup>2</sup>ko 85.000 pezetan ezarri. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziaz aldatu egiten direla sustapen-motaren arabera, honako modulu-tipo hauek kalkulatu dira lurzoruaren balio jasanaraziarentzako: 1 LBJOMA: 30.200 pezeta/m<sup>2</sup> eta LBJOM: 18.500 pezeta/m<sup>2</sup>; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko modulua: EOM= 61.815 pezeta/eraikitako m<sup>2</sup>.

Horraila bada, Okondoko udalerrirako, gorago aipatutako legeko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira:

2 LBJOM- Lurzoruaren balio-jasanaraziaren oinarritzko modulua: 18.500 pezeta/eraikitako m<sup>2</sup>.

EOM- Eraikuntzaren oinarritzko modulua: 61.815 pezeta /eraikitako m<sup>2</sup>.

Udalerrian, lurzoruaren eta eraikuntzen balioak zehaztearren, multzoka balioztapenari begira egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

#### LURZORUAREN BALIOAK:

	H.L.		U.L.E.		BARREIATUTAKOAK
	Geh.	Gut.	Geh.	Gut.	
<b>ERABILERA</b>					
Bizitegiak	24.000	12.500			Etxebizitza
Merkataritza					12.246
<b>L.B.J.O.B.</b>					Bestelako erabilerr.
Industria					2.475
Garajea					Nekaz.-etxeb.
Ekipamendua					7.581
	10.000	10.000			
<b>L.U.B.</b>					
Industria	3.000	3.000	4.500	4.500	
Ekipamendua	2.200	2.200			

Balioztapen Arau Teknikoen 19. Arauaren arabera udalerritarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruaren balioen zerranda

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 Álava, 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/m<sup>2</sup>. A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 30.200 pesetas/m<sup>2</sup> y MBR2 = 18.500 pesetas/m<sup>2</sup> y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 61.815 pesetas/m<sup>2</sup>.

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

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

MBC - Módulo Básico de Construcción: 61.815 pesetas/m<sup>2</sup> const.

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

#### VALORES DEL SUELO:

	S.U.		S.A.U.		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
<b>USOS</b>					
Residencial	24.000	12.500			Vivienda
Comercial					12.246
<b>V.B.R.</b>					Otros Usos
Oficinas					5.248
Industrial					Viv. Rural
Garaje					7.581
Equipamiento					
	10.000	10.000			
<b>V.U.P.</b>					
Industrial	3.000	3.000	4.500	4.500	
Equipamiento	2.200	2.200			

que contrastados con la banda de coeficientes y de valores del suelo elegida para el término municipal, según la Norma 19 de las

eta goiko balio horiek alderatuta, azken horiek honako muga artean gelditzen direla ikusenezake:

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN ZERRENDAREN TAULA						
UDALERRIRAKO L.B.J.O.M	LURZ.AREN ERAB.AREN ARABERA GEHN.					EDOZEIN ERAB. GUT.
18.500	B250	I150	X630	M670	T405	3
ptak/eraikit. m <sup>2</sup>	46.250	27.750	116.550	123.950	74.925	555

eta: B: Bizitegiak M: Merkataritza  
I: Industria T: Turismoa  
X: Bulegoak

Ateratako lurzuaren balio horiek 8 zerga-gunetan banatzen dira; Txosten honetako IV eranskinean agertzen dira horiek. Zerga-gune bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, taulan jasotzen den koka-pen-faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

#### ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udal-barruti guztirako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulu eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 61.815 pezetakoa da.

EOM= 61.815 pezeta/eraikitako m<sup>2</sup>.

Modulu hau 1.1.2 tipoko eraikuntza-tipologiari dagokio; erabile-ra: bizitegia; mota: hiriko etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxe-irla itxiko eraikuntza; kategoría edo kalitatea: hirugarrena edo erdi-koa.

Bost (5) eraikuntza-kategoría ezarri dira.

Eraikuntza-tipología bakoitzari aplikatzekoak diren eraikuntza-moduluak I Eranskineko taulari jarraituz jakin daitezke, eta ateratako kategoriaren, erabilera-kodearen eta tipología bakoitzari dagokion mota eta modalitatearen arabera izango dira.

#### BALIOZTATZE IRIZPIDEAK

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

1.1.- Sarrera.

42/89 Foru Arauak (uztailaren 19koa, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarena) zehazten du 2. artikuluko a) idatz-zatian zerga-kontuetarako hiri-lurzorua zein den:

"Hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria, eta hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri programatua eta hirigintzako jarduketa-programa onartzen den unetik bertatik, lurzoru urbanizagarri programatu gabetzat jotakoa; kaleak zolaturik eta espaloi-zintarria 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 ezarritakoak 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:

- Hondarreko metodoa.
- Merkatuko balioa.

1.1.1.- Hondarreko metodoa.

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale zati edo gune edo inguru bakoitzean daukan balio jasagarria. Horretarako, Ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, produkzio-kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

Metodo honen arabera, hiri-eraikuntza baten balioa honela xeha daiteke:

- Lurzoruaren balio .....20% (g.g.b.).
- eraikuntza-kostuak .....50% (g.g.b.).
- Ondasun hig.en sustapenaren gastu eta irabaziak . .30% (g.g.b.)
- Ondasun higiezinako produktuaren balioa . . .100% (g.g.b.)

1.1.2.- Merkatuko balioa.

Merkatuko prezioaren arabera lurzoruaren balioa merkatu-azterketek emandako informazioa erabiliz, beste merkatu batzuetan

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 SEGÚN USOS DEL SUELO					MINIMO CUALQUIER USO
18.500	V250	I150	X630	C670	T405	3
pesetas/m <sup>2</sup> const.	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 8 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 61.815 pesetas/m<sup>2</sup> construido.

MBC = 61.815 pesetas/m<sup>2</sup> construido.

Este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 1.1.2 de uso: Residencial; Clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; Modalidad: Edificación en manzana cerrada; 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.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

1.1.- Introducción.

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

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

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

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

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

1.1.1.- El Método Residual.

El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono 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

ko balio batzuekin alderatuz, eta esperientziak esandakoari jarraituz zehaztuko da.

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

#### 1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruen balioak.

42/89 Foru Arauak (uztailaren 19koa, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzkoa) hiri-ondasun higiezinat zein lurzoru har daitkeen zehazten du orokorki 1. artikulua a) idatz-zatian. Artikulu horren edukia kasuan kasuko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerririk horretan diren lurzoru-moten balioztapena egin ahal izateko.

Aurreko lerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, ondoko lurzoru hauen balioak zehaztu beharko dira balioztapen-txostenean:

##### 1.2.1.- Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria zenbat zerga-gunetan banatzen diren, horietako bakoitzaren lurzoruen balioa zehaztu behar da, gunehoriek hirigunearen barruan egon ala ez.

Lurzoruen balioa honela zehaztu daiteke:

a) Merkaturko prezioen bidez.

b) Hondarreko metodoaren bidez.

c) Merkaturko mugimendurik ez dagoenean, hurbileko balio batzuekin alderatuta.

##### 1.2.2.- Barreiatutako lurzoruak.

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

a) Bizitegiarako erabilia.

b) Bizitegiak besteko erabilera.

c) Landa-etxebizitzarako erabilera.

Kasu horietan guztietan merkaturko prezioekin balioztatuko da lurzoruak, eta udalerririk osorako balioa bakar bat ezarriko da.

Lurzoru mota honen balioa ateratzeko, erabilera jakin bateko eraikuntza duen lurzoruari dagokion balio jasanaraziaz aplikatzen zaio.

#### 1.3.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

##### 1.3.1.- Zerga-gunak.

Okondoko udalerririk Ondasun Higiezinaren Zergarako zehaztutako den hiri-lurzorua, (udalerririk horretako Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzoruen mugaketaren arabera zehaztu da) hiri-lurzoru horren baitan sartzen diren 7 zerga-gunez eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga-gune batez osatzen da.

Ondasun Higiezinaren Zergaren pean dago hiri-lurzoru guztia, daukan eraikuntza-tipoa zeinahi dela ere, baita inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

##### 1.3.2.- Hiri-lurzoruen balioak.

O.H.Z.ren peko hiri-lurzoruen mugaketaren baitan sartuta dauden 8 zerga-guneentzako ezarri den hiri-lurzoruen balioa Txostenaren IV Eranskinean dago jasota.

##### 1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

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

a) Zerga-guneko balio jasanaraziko.

B.J.O. siglez adieraziko da.

b) Zerga-guneko unitate-balio oinarrituko.

U.B.O. siglez adieraziko da.

B.J.O.rik ezeean, U.B.O.a aplikatuko da hirigintzako baldintzen edo merkaturko balioen arabera.

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetakoko balioak. Guneko balioen zehaztapena dira finean, eta funts bakoitzari aplikatzekoak

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 Okondo, 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 7 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 8 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

diren balioen kalkulua egiteko 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) Lurzatiako balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzuaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartuko dira kontuan:

- 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 aplikatzekoak zaizkion Balioztapeneko Arau Teknikoen 10 arauaren zuzenketa-koefizienteak aplikatuz aterako da L.U.B.a.

1.3.2.2.- Bizitegi-erabilerarako balio jasanarazia eraikitako azalera unitateari (m<sup>2</sup>) zein merkataritza-, bulego- eta abarretako erabileretarako eraikitako azalera-unitateari dagokio. Zerga-unitateen lurzuaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga-unitatearen eraikitako azalera lurzuaren balio jasanaraziko metro karratuaren balioarekin biderkatuko da.

Balio jasanarazi bakarria dagoenean, lurzuaren balioa jasanarazia duten erabilera guztiei aplikatuko zaie berori.

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegietakoa, merkataritza- bulegoetakoa, garajeetakoa, eta abar.), bizitegietakoa erabileraren lurzuaren balio jasanarazia aplikatuko zaie guztiei, honako hauei ezik:

Merkataritzako erabileraren lurzuaren balio jasanarazia: 114, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako erabileraren lurzuaren balio jasanarazia: 115, 221, 222.

Bulegoetarako erabileraren lurzuaren balio jasanarazia: 311, 312, 321, 322, 331.

Industria erabilerako lurzuaren balio jasanarazia: 211, 212, 231, 232.

1,2,4 eta 999 gunerako bakarrik ezarri da balio jasanarazi hori.

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

Unitate-balio hori honako guneetarako ezarriko da: 3,5,6, eta 7.

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

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzoruaren balioaren jasanarazpenik gabeko elementuak.

Sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, edozein erabilerakoak direla ere, ez dute lurzuaren balio jasanarazirik izango, IV Eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada (Beti ere balio jasanarazia erabiltzen bada).

Honako erabilerak ere ez dute lurzuaren balioaren jasanarazpenik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039 erabilerak eta lurzoru barreiatuan 1041 erabilerak eta nekazaritzarako erabilerak baino ez duten eraikuntzak (beti ere, balio jasanaraziarekin)

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

a) Landa-erabilerako eraikuntzan daudenean eta estalkipeko solairuan daudenean.

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

- Ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak.
- Etxebizitzekin komunikatuta daudenak.
- 30 m<sup>2</sup> baino azalera handiagoa dutenak.
- Estalkipeko solairuan ez daudenak.

el cálculo de los valores aplicables a cada finca. Se consideran dos valores:

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2.2.- El Valor de repercusión para uso residencial corresponde a la unidad de superficie construida (m<sup>2</sup>) de dicho uso y de igual modo, para uso comercial, oficina, etc. El valor del suelo de las distintas unidades fiscales se obtendrá multiplicando la superficie construida de la unidad fiscal en cuestión por el valor del metro cuadrado de repercusión del suelo.

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

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

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

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

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

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

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 1, 2, 4 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: 3, 5, 6 y 7.

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 m<sup>2</sup>.
- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

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 gauzatu ahal bada.

1.3.3.3.- Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak.

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

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

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

a) Lurzoru urbanizagarri programatuan edo urbanizagarrian:

- 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 lurzatikatzeko-proiektua bai baina urbanizazio-proiekturik ez badu.

- 0,90, urbanizazio-proiektua badu.

b) Hiri-lurzoruan:

- 0,75, behin betiko onartutako barne-erreformako plan berezirik gabekoa denean, Plan hori derrigorrez idatzi beharrekota izanik.

- 0,75, behin betiko onartutako kompentsazio- edo lurzatikatzeko-proiekturik gabekoa, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrekota denean.

1.3.4.2.- Lurzoruaren balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzorua.

Lurzoruaren balio jasanaraziak berarekin daramatza ondasun higiezin baldintzapetzen 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 lurzorua.

Lurzoruaren merkatuaren ezaugarrien ondorioz, bidezko denean, ondoko koefiziente hauek aplikatuko dira:

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadatutako lurzatiak.

Eraikuntzarik gabeko lurzatiak balioztatuzeko, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

A-1) Bi fatxada: 1,10.

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

B) Fatxadaren luzera.

Planeamenduak ezarritako gutxienezko baina luzera txikiagoa duten fatxadako lurzatiaren 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 gutxienezko luzera.

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

C) Forma erregularrik gabekoa.

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

D) Gehiegizko sakonera.

Etxe-irla isolatutako eraikuntzetarako antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatiaren, 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 gune horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienezkoaz besteko azalera.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

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

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

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

- 0,75, sin Proyecto de Compensación o Reparcelación definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercer 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.

Eraikuntza irekiaren arabera antolatutako lurzatietan, planeamenduan edo, hori ezean, ohituraz ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestekoa dutenetan, honako koefizienteak aplikatu ahal izango dira:

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

$$A/GA > 2: 0,70 \text{ (2GA baino azalera handiagokoei aplikatzekoa).}$$

F) Aldi baterako eraikiezintasuna.

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 horiek eragiten dioten lurzatiaren zatiari.

EZARPEN EREMUA.

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

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

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Lurzoruaren balio jasanaraziaren bidez.

a) Eraikuntzadun lurzatiaren edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiaren:

$$\boxed{\text{Guztiendako elementuekin eraikitako azalera}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren balio jasanaraziaz}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

b) Eraikuntza gabeko lurzatiaren:

$$\boxed{\text{Lurzatiaren azalera}} \times \boxed{\text{Eraikigarritasuna}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren balio jasanaraziaz}} \times \boxed{\text{koefizienteak}}$$

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 ez bada kontuan hartzen: eraikuntzadun lurzatiaren a) kasuaren moduan jardungo da, eta eraikitzeke dagoen lurzatiaren b) kasuaren moduan.

1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lurzatiaren.

$$\boxed{\text{Lurzatiaren azalera}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren unitate-balioa}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

1.3.5.3.- Barreiatutako lurzoruan.

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

$$\boxed{\text{Eraikuntzaren azalera eraikia}} \times \boxed{\text{Erabileraren arabeko balio jasanaraziaz}} = \boxed{\text{Egotzi ahal den lurzoruaren balioa}}$$

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

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

- Bizitegiarako lurzorua: 12.246 peseta/m<sup>2</sup>.

- Etxebizitzaz besteko erabileretako lurzorua: 5.248 peseta/m<sup>2</sup>.

- Landa-etxebizitzek hartutako lurzorua: 7.581 peseta/m<sup>2</sup>.

Hiri Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzatiaren azalera hedadura teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikuntzek lurzatiaren hartzen 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 Higiezinaren Zergaren pean egongo da.

Okondoko hiri-lurzoru barreiatuarentzako ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da.

1.3.5.3.- Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 7. zerga-gunean sartu dira, dagoen unitate-balioarekin. Lurzati hauei ez zaie 1.3.4. idatz-zatian zehaztutako koefizienteetako bat ere aplikatuko.

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:

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

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

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 Okondo.

No serán de aplicación en el 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:

$$\boxed{\text{Superficie construida con elementos comunes}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión en Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

b) En parcela sin edificar:

$$\boxed{\text{Superficie de parcela}} \times \boxed{\text{Edificabilidad}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión en Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

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.

$$\boxed{\text{Superficie de Parcela}} \times \boxed{\text{Valor unitario de Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

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:

$$\boxed{\text{Superficie construida de la Edificación}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión según Uso}} = \boxed{\text{Valor Suelo Imputable}}$$

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 Okondo, son:

- destinado a vivienda. 12.246 pesetas/m<sup>2</sup>.

- con otros usos distintos de vivienda 5.248 pesetas/m<sup>2</sup>.

- ocupado por viviendas rurales 7.581 pesetas/m<sup>2</sup>.

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, sujeta 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 Okondo es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 7, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

Hala ere, badira beste zerga-gune batzuetan sartuta dauden ekipameduetarako lurzatiak ere; zain gunetan dauden, horiei dagozkien balioak ezarriko zaizkie.

## 2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

### 2.1.- Kontuan hartzeak, oro har.

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

a) m<sup>2</sup>ko eraikuntza-kostua, gaur egunekoa, honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: erabilera: bizitegietakoa; mota: etxebizitza kolektiboa, hirikoa; modalitatea: etxe-irla itxia eta kalitatea: erdikoa.

b) Erabilera, mota, modalitate eta kokaleku eta kalitatearen arabera eraikuntza-tipoen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako eraikinaren arteko baliokidetasunen taula.

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

Baliokidetasunen taula eta amortizazio-koefizienteak Diputatuaren Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 zenbakiko dekretuak ditu ezarriak, eta beraz, eraikuntza-ereduaren m<sup>2</sup>aren egungo kostua (modulua) zehaztu eta kasu bakoitzean eraikuntza jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak finkatu baino ez dira egin behar.

### 2.2.- Eraikuntzaren modularen edo m<sup>2</sup>aren egungo kostua (EOM).

Okondoko udalerrirako eta 2001 urterako, eraikuntzako m<sup>2</sup>aren egungo kostua 61.815 pezeta/eraikitako m<sup>2</sup>koa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzako: erabilera: bizitegietakoa; mota: hiriko etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxe-irla itxia; kalitatea: erdikoa.

E.O.M: 61.815 pezeta/eraikitako m<sup>2</sup>.

Honakoa ulertzen da eraikitako azaleratzat: eraikin baten perimetro-ormen kanpoko lerroaren eta, hala behar balitz, artekormen ardatzaren 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-tan estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren % 100 hartuko baita kontuan.

Estalkiarteke solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabilerearen arabera eraikuntza-balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuari aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

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

### 2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I Eranskinaren taulan, 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 orriari daude jasota ezaugarri horiek, eta orri hori eraikuntza-tipo bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da; gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira eta horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarendako 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 ezaugarriak direla eta, kalitate-ezaugarrien orri eta instalazio bereziak 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 da 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,

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.- DETERMINACIÓN 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o módulo de construcción (MBC).

El coste actual del m<sup>2</sup> 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 Okondo y para el año 2002 en 61.815 pesetas/m<sup>2</sup> construido.

MBC = 61.815 pesetas/m<sup>2</sup> 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

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.

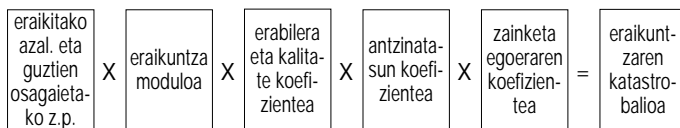
2.4.1.- Eraikuntzak berripintze-metodoaren bidez balioztatzeko, egungo beren kostua kalkulatu da EOM moduluen, erabilera- eta kategoriaren arabera, kostu horri adinak, zainketa-egoerak, izaera historiko-artistikoak eta Balioztapen-txosteneko gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio urritzea kontuan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

2.4.2.- Balioztapena multzoka egiteko, eraikuntzak Txosten hone-tako 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 honakoien arabera aterako da: eraikitako azalera eta hor guztientzako osagaiei dagokien zati proporzionala, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, adin-koefizientea eta zainketa-egoera.



#### 2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Zuzenketa-koefizienteak, 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 jakinarazterakoan, Txostena onartu ondoko urteko urtarialaren 1era arte zenbatuko da adina.

#### Birgaikuntza eta erreforma.

Egin daitezkeen erreformak eta birgaikuntza mugatzeko arlo bat zedarritu beharra dago; eta ondoko egoerak bereiztu beharra dago horretarako:

\* Erabateko birgaikuntza.

Erabateko birgaikuntza izango da erreforma-lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaikuntzat jotzen duenaren arabera; horrelakoak ez badira, 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.

Erabateko erreforma izango da 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 osagaien 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.

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

#### 2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

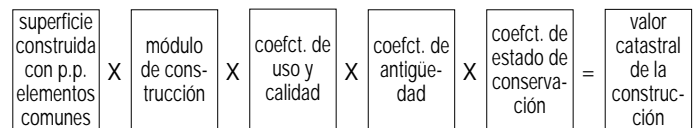
2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores que corrijan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

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

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

#### 2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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



#### 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.

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.

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

$$A = \text{Erk.e.} + (\text{Erf.e.} + \text{Ee}) i$$

Eta A= adina delarik, koefiziente ezartzeko.

Erk.e. = Eraiki zen eguna.

Erf.e. = Erreforma eguna.

i = Erreforma-mota kontuan hartzen duen koefizientea, honako balioak izango dituen:

i = 0,25 gutxieneko erreformarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan

H) Zainketa-egoera.

Normala: 1,00. Edozein adin dutela ere konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Halamoduzkoa: 0,85. Akats iraunkorrek dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkortasuneko baldintzei eragin gabe.

Eskasa: 0,50. Garrantzi handi samarreko konponketak behar dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkortasuneko baldintzei eragiten dietenak.

Hondamendia: 0,00. Legez hondamendizat jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez dagoen eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa-koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzei, aparteko eran balioztatutakoei 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 dira aipatutako zuzenketa-koefizienteak:

I) Funtzioaren balioaren urritzea edo ezegokitasuna.

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki birgaitu gabekoak izanik beren motakoan ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortze aldera berori handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da horrelakoetan.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxe-irlandako patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatza edo lokalizat hartutakoetan, 0,75 koefizientea aplikatuko da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak.

Ofizialki historia eta arteko multzo izendatutakoan zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik, koefiziente gutxitzaila 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 zehazgabatasunek, edo erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hau ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatua edo B.E.P.B.rik, lurzutatze-proiekturik, konpentsazio-proiekturik... eta abarrik gabeko hiri-lurzoruan, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzutatietan.

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

M) Barruko egoera bereziek 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.

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

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

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

$F_c$  = Fecha de construcción.

$F_r$  = Fecha de Reforma.

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

$i$  = 0,25 con reforma mínima.

$i$  = 0,50 con reforma media.

$i$  = 0,75 con reforma total.

$i$  = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

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.

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 txiki egiten egoera ere, merkatuan eskaririk ez izateak edo ondasunak utzita egoteak eragindakoa.

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:

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

Koefiziente honen aplikazioak gehinezko salmenta-prezioa egiaztatzea eskatzen du, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagiria, balioa norberari eskura jakinarazi zitzaion urteko urtarillaren 1ari buruzkoa 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 aukeratuko 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.

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

#### 3.1.- Merkatuko erreferentzia.

Gaur egun, katastro-balioa batz besterik merkatuko balioaren %70 izan dadin nahi da.

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

Mb = 1,4 (Lb + Eb); Horiek honela ulertu behar dira:

Mb = Ondasun higiezinaren merkatuko balioa.

Lb = Lurzoruaren merkatuko balioa

Eb = Eraikuntzaren balioa.

eta merkatuko balioaren gaineko sustapeneko gastu eta irabazien %30 kontuan hartuz:

$$\text{OEB} = \text{Lb} + \text{Eb} = \text{Mb}/1,40 = \text{Mb} \times 0,70.$$

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

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, produktu higiezinaren amaituta 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 lurzoria eraikita egonda ere produktu higiezinaren amaituta lortzeko inolako irabazirik ez gasturik egon ez dena, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzati kasua, esaterako: izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesa-

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:

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

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 OBTENCIÓN 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.

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

#### 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:

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

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

tuak berak lanak zuzenki kontratatuz eraikuntza gauzatu baino ez baita egin; kasu horietan, lurzoru horren merkatua unitate-balioetako denez, eta salmenta-prezioan azalerak eta lurzatiaren eiteak gauzatu ahal den erakigarritasunak baino eragin handiagoa duenez, eta kontuan izanik balioztapen-txosteneko UBak merkatuan aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren lanak burutzearen prezioan, kontrataren irabaziak, ordainsari profesionalak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio  $ME = 0,70$  koefizientea, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

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.

## ANEXO I

## CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EDIFICIOS				CATEGORIA						
USO	CLASE		MODALIDAD	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª		
1 Residencial	11	Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
			112	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70	
			113	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
			114	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
			115	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90	
			122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
			123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60	
	2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	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	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95	
			621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35	
	63	Cines y Teatros	632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30	
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25	
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			822	Bañeros, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25	
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías,	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....	....	....	....	....	....	

## ANEXO II

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

### Carátulas de CALIDADES para la obtención de la CATEGORIA

#### VIVIENDAS COLECTIVAS

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

**OFICINAS  
INDUSTRIALES**

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

**PABELLONES  
INDUSTRIALES**

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

<b>VIVIENDAS COLECTIVAS</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td><math>\geq 1.60</math></td></tr> <tr><td><math>\geq 1.20</math> hasta 1.60</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.85</math> hasta 1.20</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.60</math> hasta 0.85</td></tr> <tr><td><math>&lt; 0.60</math></td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	$\geq 1.60$	$\geq 1.20$ hasta 1.60	$\geq 0.85$ hasta 1.20	$\geq 0.60$ hasta 0.85	$< 0.60$
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
$\geq 1.60$														
$\geq 1.20$ hasta 1.60														
$\geq 0.85$ hasta 1.20														
$\geq 0.60$ hasta 0.85														
$< 0.60$														
<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td><math>\geq 2.00</math></td></tr> <tr><td><math>\geq 1.45</math> hasta 2.00</td></tr> <tr><td><math>\geq 1.00</math> hasta 1.45</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.80</math> hasta 1.00</td></tr> <tr><td><math>&lt; 0.80</math></td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	$\geq 2.00$	$\geq 1.45$ hasta 2.00	$\geq 1.00$ hasta 1.45	$\geq 0.80$ hasta 1.00	$< 0.80$
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
$\geq 2.00$														
$\geq 1.45$ hasta 2.00														
$\geq 1.00$ hasta 1.45														
$\geq 0.80$ hasta 1.00														
$< 0.80$														
<b>VIVIENDAS RURALES</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td><math>\geq 1.65</math></td></tr> <tr><td><math>\geq 1.35</math> hasta 1.65</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.95</math> hasta 1.35</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.80</math> hasta 0.95</td></tr> <tr><td><math>&lt; 0.80</math></td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	$\geq 1.65$	$\geq 1.35$ hasta 1.65	$\geq 0.95$ hasta 1.35	$\geq 0.80$ hasta 0.95	$< 0.80$
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
$\geq 1.65$														
$\geq 1.35$ hasta 1.65														
$\geq 0.95$ hasta 1.35														
$\geq 0.80$ hasta 0.95														
$< 0.80$														
<b>OFICINAS INDUSTRIALES</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td><math>\geq 1.37</math></td></tr> <tr><td><math>\geq 1.20</math> hasta 1.37</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.94</math> hasta 1.20</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.75</math> hasta 0.94</td></tr> <tr><td><math>&lt; 0.75</math></td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	$\geq 1.37$	$\geq 1.20$ hasta 1.37	$\geq 0.94$ hasta 1.20	$\geq 0.75$ hasta 0.94	$< 0.75$
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
$\geq 1.37$														
$\geq 1.20$ hasta 1.37														
$\geq 0.94$ hasta 1.20														
$\geq 0.75$ hasta 0.94														
$< 0.75$														
<b>PABELLONES INDUSTRIALES</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr><th style="text-align: left;">COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td><math>\geq 1.33</math></td></tr> <tr><td><math>\geq 1.10</math> hasta 1.33</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.77</math> hasta 1.10</td></tr> <tr><td><math>\geq 0.60</math> hasta 0.77</td></tr> <tr><td><math>&lt; 0.60</math></td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	$\geq 1.33$	$\geq 1.10$ hasta 1.33	$\geq 0.77$ hasta 1.10	$\geq 0.60$ hasta 0.77	$< 0.60$
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
$\geq 1.33$														
$\geq 1.10$ hasta 1.33														
$\geq 0.77$ hasta 1.10														
$\geq 0.60$ hasta 0.77														
$< 0.60$														

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 barruan unitate-balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoruak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak ere, lurzoruera eraikita dagoenean, ME faktorea eraman beharko du aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

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.

### III Eranskina/Anexo III

ERAIKUNTZAREN BALIOA ADINAREN, TIPOLOGIAREN ETA KATEGORIAREN ARABERA GUTXITZEKO 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 URTE OSOAK/ AÑOS COMPLETOS	G								
	1. ERABILERA/USO 1º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			2. ERABILERA/USO 2º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			3. ERABILERA/USO 3º KATEGORIAK/CATEGORÍAS		
	1º-2º	3º-4º	5º	1º-2º	3º-4º	5º	1º-2º	3º-4º	5º
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 besteko industria, merkataritza eta kirola, turismoa, osasuna eta ongintza, kultura eta erlijioa.

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

Dagokien kalitatea I Eranskineko taularen arabera kalkulatzeko 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 urtarrilaren 1era arte neurtuko da adina.

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

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

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

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

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

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

### IV Eranskina/Anexo IV

BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK INGURUNE, KALE EDO KALE ZATIAN/VALORES DE REPERCUSION Y VALORES UNITARIOS A NIVEL DE ZONA Y CALLE O TRAMO DE CALLE

OKONDOKO 2001EKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERAREN BALIOAK/VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE OKONDO. 2001

ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANÍSTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICABILIDAD	FACHAD. MINIM.	FONDO MÁXIM.	PARCELA MINIMA	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.	OKONDO	R-1	Residencial	0.35			500		24.000,-				
2	S.U.	"	R-2	"	0.35			500		24.000,-				
3	S.U.	"	R-3	"	0.20			800			10.000,-			
4	S.U.	"	R-2-4B	"	0.42					12.500,-				
5	S.U.	"	I-1	Industrial	0.65			2.400			3.000,-			
6	S.U.	"	I-2	"	0.65			2.400			4.500,-			
7	S.U.	"	S.G.Equip.	Equipam.	0.10						2.200,-			
999				Diseminado destinado a vivienda							12.246,-			
999				Diseminado con otros usos distintos de vivienda							5.248,-			

VALOR EN ZONA						VALOR EN CALLE							
ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANISTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICA-BILIDAD	FACHAD. MINIM.	FONDO MAXIM.	PARCELA MINIMA	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN ZONA	V.U.P. EN CALLE	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN CALLE
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales										7.581,-		

## TXOSTEN TEKNIKOA

Okondoko udalerriko Balioztapen Txostena egiteko Balioztapeneko Arau Teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 zenbakiko Foru Dekretuak onartutako lurzorua eta eraikuntzaren balioen taula-markoari jarraitu zaie.

## ERAIKUNTZAREN BALIOA.

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrizkoaren (EMO) – Arabako Lurralde Historiko osorako m<sup>2</sup>ko 61.815 pezetan finkatua– bitartez lehenik, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

## LURZORUAREN BALIOA.

Lurzorua balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira:

## LURZORUA MUGATZEA:

Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia Okondoko Udalerriko Ordezko Arauen arabera mugatu da. Urbanizatu ezinezko lurzoruan, Ondasun Higiezin Zergaren peko ondasunek hartutako lurzorua bakarrik hartuko da kontuan. "Barreiatutako lurzorua" deritzo horri, eta 999 zerga-gunea egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilerendako balio jasanaraziek.

## GUNEAK EGITEA:

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

Bizitegiarako eraikin gehien eraikuntza-tipologia (etxebizitza kolektiboak edo elkarri atxikitakoak) eta lurzati-mota oinarri hartuta, balio jasanarazia (eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko pezeta-zenbatekoa) aukeratu da zerga-gune gehienetarako.

Lurzatiaren unitate-balioa (lurzati m<sup>2</sup> bakoitzeko diru-zenbatekoa) Okondoko ekipamendu- eta industria-guneetarako eta Ordezko Arauetako etxebizitza familiabakarretarako R.3.1. gunerako utzi da.

Barreiatutako lurzorurako ere, hau da, hiri-lurzorua edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako, erabileren arabera balio jasanarazia aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzati azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta zitezkeen. Barreiatutako lurzorua erabilerendako balio jasanarazi hauek berberak dira udalerriko osoan.

Ekipamendu eta zuzkidura-sistemarako 3. zerga-gunea sortu da Okondoko udalerrian. Ekipamenduetarako gainerako lurzatiak, non dauden, hango zerga-guneetan sartuko dira.

## BALIOZTATZEA:

Zerga-gune bakoitzari dagozkion balioak lortzeko, etxebizitzaren merkatuaren azterketa bat egin da: lagin gutxi lortu dira etxebizitzendako eta bat ere ez gainerako erabilerendako.

Gainera, lehen aipatutako higiezin-motetarako eta gainerako higiezin dagokien (industria-pabiloiak, etxebizitza familiabakarrak, industria- edo bizitegi-lurzoruko eraiki gabeko lur-zatiak, eta abar) prezio eta balioei buruzko kontsultak egin zaizkie Udaleko bertako teknikariei, higiezin agentziei, banakoei, oraintsuko eskualdaketan parte hartu dutenei, eta abar.

Merkatuko balioekin eta txostenean aipatutako hondarrek metodoaren bitartez lurzorua balio jasanaraziak atera eta horiek gainerako datu eta datu-iturriekin bateratuta, zerga-guneko balio jasanarazia eskuratzen dugu.

Merkaturik ez egoteagatik laginik lortu ezin izan den zerga-gunetan, lurzorua balio ateratzen da antzeko guneetakoarekin alderatuta.

Unitate-balioa berdin ateratzen da, nahiz eta kasu horretan sustapenaren irabaziek, salmentaren irabaziek, eta abarrek horrenbeste eraginik ez izan eta merkaturako informazioa, lurzati m<sup>2</sup>ko balioaren gisa emanez, zuzenagoa izan.

## INFORME TÉCNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Okondo, 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 CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Álava en 61.815 pesetas/m<sup>2</sup>, 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:

## DELIMITACIÓN DE SUELO:

El Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar se delimitan de acuerdo a las Normas Subsidiarias del municipio de Okondo. 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.

## ZONIFICACIÓN:

Se establecen 7 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 y Equipamiento).

En base a la tipología constructiva de la gran mayoría de los edificios residenciales (viviendas colectivas o adosadas) y al tipo de parcela, se ha optado por el valor de repercusión (pesetas por m<sup>2</sup> construido) en la mayoría de las Zonas Fiscales.

El valor unitario de parcela (pesetas por m<sup>2</sup> de parcela), se ha reservado para las zonas de equipamiento y la zona industrial de Okondo y la zona R.3.1. de las Normas Subsidiarias, destinadas a viviendas unifamiliares.

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 7, en la localidad de Okondo. El resto de parcelas destinadas a Equipamiento se incluirán dentro de las Zonas Fiscales donde estén ubicadas.

## VALORACIÓN:

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

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 m<sup>2</sup> de parcela.

## KARTOGRAFIA

1:1500 eskalako planoak doaz honekin batera, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua mugatuta agertzen dutelarik, Okondoko udalerriko hiri-lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-guneak jasoz.

*Foru Arauak*

## HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

3.121

**375/2001 FORU AGINDUA, apirilaren 27koa, Urkabustaiz udalerriko Izarra herrian telefonia mugigarriko estazio nagusi bat instalatzeko espedienteari buruzkoa.**

"Ikusirik Urkabustaiz udalerriko Izarra herrian telefonia mugigarriko estazio nagusi bat instalatzeko espedientea.

## AURREKARIAK

Retevisión Móvil, S.A. enpresak Urkabustaizko Udal honetan lizentzia eskatu zuen urbanizaezintzat sailkatutako eta "ur-korronteak babesteko zona"tzat kalifikaturiko lursail batean estazio nagusi bat instalatzeko.

Lurzoruaren Erregimen eta Hirigintza antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginak -apirilaren 9ko 1346/1976 Legegintzako E.D.- xedatutakoari jarraituz, Urkabustaizko Udalak espedientea bidali zuen baimena emateko izapidetza betetzearren. Espediente horrek lizentzia eskaeraren aldeko iritzia ematen zuen eta lanei herri onurako izaera eman, lanak derrigorrez lurzoru urbanizaezinean egin behar direla adierazteaz gain.

## ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Sail hau eskudun da aztertzen den espedientearen ebazpena emateko, halaxe agintzen baitu Diputatu Nagusiaren uztailaren 28ko 149/1999 Foru Dekretuak.

Apirilaren 9ko 1346/76 Legegintzako E.D.-k 85. artikuluan -Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina- xedatutako erregimenarekin bat etorriz, Lurzoru Urbanizaezinetarako baimendu egin ahal izango dira erabilera publiko edo gizarte intereseko eraikin eta instalazioak, baldin eta landa-ingurunean kokatzen badira. Horretarako, 85. artikuluan eta Hirigintza Kudeaketarako Arautegiak 44.2. artikuluan aurreikusitako prozedura erabiliko da, hau da, eskatutako baimenari buruz behin betiko ebazpena eman aurretik, ebazpenak emateko organo eskudunak eman dio onarpena eta jendaurrera eramango da 15 egunez.

Aztertutako kasuan, hasierako onarpena emateko izaera juridikoak izapidetza-egintzako mailakoa da, eta, beraz, edukia argitara ematea ahalbidetzen duen prozesuraren sustatzaile soila. Hortaz, ez du ekarriko, inola ere, behin betiko onarpena ematekoak diren erabakiei buruz aurreiritzirik ematea.

Apirilaren 9ko 1346/1976 Legegintzako E.D., Lurzoruaren erregimenari eta Hirigintza antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginak, eta ezartzekoa den gainontzeko arautegiak ikusirik

## XEDATZEN DUT:

Lehena.- Hasierako onarpena ematea Retevisión Móvil, S.A. enpresak Urkabustaizko udalerriko Izarra herrian telefonia mugigarriko estazio nagusi bat instalatzearren sustatutako baimen-eskaerari buruzko espedienteari. Estazio hori urbanizaezintzat sailkatutako eta "ur-korronteak babesteko zona"tzat kalifikaturiko lursail batean jarriko da.

Bigarrena.- Hamabost eguneko jendaurreko erakustaldiari hasiera ematea, Foru Agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den biharamunetik kontatuta. Epe horretan, espedienteak Hirigintza Zerbitzuan egongo dira aztergai eta egokitzat jotzen diren alegazioak aurkeztu ahal izango dira.

Denek jakin dezaten ematen da argitara.

Vitoria-Gasteiz, 2001eko apirilaren 27a.- Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAYVILLA.

## CARTOGRAFÍA

Se adjuntan planos a escala 1:1500 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 Okondo.

*Ordenes Forales*

## DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

3.121

**ORDEN FORAL 375/2001, de 27 de abril, en relación con el expediente de instalación de una estación base para telefonía móvil en Izarra, municipio de Urkabustaiz.**

"Visto el expediente de solicitud de licencia para la instalación de una estación base para telefonía móvil en Izarra, municipio de Urkabustaiz.

## ANTECEDENTES

Retevisión Móvil, S.A. solicitó ante el Ayuntamiento de Urkabustaiz licencia para la instalación de una estación base, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como "zona de protección de acuíferos".

El Ayuntamiento de Urkabustaiz remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, -R.D. Leg. 1346/1976, de 9 de abril-, informando favorablemente la solicitud de licencia, otorgando a las obras el carácter de utilidad pública, y señalando que éstas deben enclavarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Diputado General número 149/1999, de 28 de julio.

De acuerdo con el régimen establecido en el artículo 85 del R.D. Leg. 1346/76, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, mediante el procedimiento previsto en el propio artículo y en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, consistente en la aprobación previa por el órgano competente para resolver y en el sometimiento a información pública durante 15 días, antes de adoptar la resolución definitiva acerca de la autorización instada.

La naturaleza jurídica de la aprobación inicial en el caso examinado tiene el carácter de acto de trámite, simple impulsor del procedimiento que posibilita la publicación de su contenido, sin que suponga, de ningún modo, prejuzgar decisiones reservadas al acto de aprobación definitiva.

Vistos el R.D. Leg. 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y demás normativa de aplicación,

## DISPONGO:

Primero.- Aprobar inicialmente el expediente sobre autorización de instalación de una estación base para telefonía móvil en Izarra, municipio de Urkabustaiz, en terreno clasificado como Suelo No Urbanizable y calificado como "zona de protección de acuíferos", promovido por Retevisión Móvil, S.A.

Segundo.- Iniciar un periodo de exposición pública de quince días a partir de la publicación de la presente Orden Foral en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, periodo durante el cual podrán presentarse cuantas alegaciones se estimen oportunas, pudiendo examinarse el expediente en el Servicio de Urbanismo."

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de abril de 2001.- El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAYVILLA.