

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACION FORAL DE ALAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

3.564

384/2001 ERABAKIA, maiatzaren 29ko Diputatuen Kontseiluarena; honen bidez, Ondasun Higiezin Zergaren peko hiri-ondasun higiezin eraikuntza eta lurzorua balioztatzeko txostena —Zambranako udal barrutirako egindakoa— onartzen da.

300/2001 zenbakiko Foru Aginduak, apirilaren 27koak, behin-behineko onartu zuen Ondasun Higiezin Zergaren peko hiri-ondasun higiezin eraikuntza eta lurzorua balioztatzeko txostena, Zambranako udal barrutirako egindakoa.

Foru Arau horren xedapen-zatiko bigarren artikulua hori Zambranako Udalarri jakinarazteko agintzen zuen, eta hala egin zen 2001eko apirilaren 30ean; Udalak, berriz, 2001eko maiatzaren 2an jaso zuen jakinarazpena.

Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 11. artikulua 4. paragrafoan xedatzen duenez, Udalarri hamabost eguneko entzute aldi bat eman behar zaio, bidezko deritzona adieraz dezan.

2001eko maiatzaren 18an, Udalbatzarrak 2001eko maiatzaren 15ean egindako bilkuran hartutako erabakiaren egiaztagiria bidali zuen Zambranako Udalak, eta adierazi zuen ados zegoela egindako balioztapen-txostenaren aldaketarekin.

Horrela bada, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak proposatuta, Diputatuen Kontseiluak gaur egindako bilkuran aztertu ondoren, hau

ERABAKI DUT:

LEHEN ARTIKULUA. - Zambranako 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 argitaratuko da, eta Zambranako Udala jendaurrean behar bezala zabaltzeaz arduratuko da, horretarako dagozkion edukiak argitaratu emanez, ondoko xedapen hauetan ezartzen den moduan: Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauaren 11. artikulua 6. paragrafoan eta hori erregelamenduz garatzeko Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean eman zuen 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuaren 15. artikulua.

HIRUGARREN ARTIKULUA. - Balioztatze-txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio zergapeko bakoitzari, eragina izaten hasiko diren urtearen aurre-aurrekoa amaitu baino lehen; horixe agintzen du abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak 17. artikuluan; Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 zenbakiko Foru Arau erregelamenduaren bidez garatzen du aipatu foru dekretuak.

Vitoria-Gasteiz, 2001eko maiatzaren 29a. - Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA. - Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

LURZORUAREN BALIO ETA MUGAKETARI BURUZKO TXOSTENA. ZAMBRANA 2001

Ondasun Higiezin gainera Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak hau xedatzen du 6. artikulua 2. paragrafoan: Ondasun Higiezin gainera Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezin katastro-balioa hartuko da haien balioztatze, zeina merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko baita; katastro-balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

3.564

ACUERDO 384/2001, del Consejo de Diputados de 29 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 Zambrana.

Por Orden Foral número 300/2001, 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 Zambrana.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Zambrana, disposición que se realizó con fecha 30 de abril de 2001, siendo recepcionada por el Ayuntamiento con fecha 2 de mayo 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 18 de mayo de 2001, el Ayuntamiento de Zambrana, remite certificación del Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 15 de mayo 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:

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

ARTICULO SEGUNDO. - El presente Acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, cuidando además el Ayuntamiento de Zambrana 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 mediante el Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

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

Vitoria-Gasteiz, a 29 de mayo de 2001. - El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA. - El Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

PONENCIA DE VALORES Y DELIMITACIÓN DE SUELO ZAMBRANA 2001

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

Bestalde, 12. artikulua 1. paragrafoa honako adierazten du: Arabako Foru Aldundiak aldatu egingo ditu katastro-balioak, bere kabuz edo kasuan kasuko udalak eskatuta, hirigintza-planeamenduak edo bestelako egoerak agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udal-barrutian edo bertako guneren batean dauden ondasun higiezin merkatuko balioaren artean.

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

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 zenbakiko Foru Dekretuak —martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatuta zen— balioztapenaren arau teknikoak onartu zituen, bai eta lurzuaren eta eraikuntzen balioen taula-markoa ere, eta horien arabera izan behar dute balioztatzeko txostenak.

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

Hondarreko metodoa da lurzuaren balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatzeko metodologia, eta eraikuntzen balioarena ateratzeko, beriz, birjarpen-balioa erabiltzen da; bi kasuetan merkatu-balioa hartuko da kontuan.

Balioztatzeko txostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri-ondasun higiezin merkatuaren koordenatu ekonomikoak izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen moduluak egokitu daitezke, katastro-balioak zehaztu edo aldatuz, Ondasun Higiezin gainerako Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak jasotzen dituen aurreikuspenen arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege-ekakizunak.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, eta m²-ko 85.000 pezeta ezarri. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen-motaren arabera, honako modulu-tipo hauek kalkulatu dira lurzuaren balio jasanarazientzat: LBJOM1 = 30.200 pezeta/m² eta LBJOM2 = 18.500 pezeta/m²; eta eraikuntzen balioaren oinarriko modulua: EOM = 61.815 pezeta/m².

Horrela bada, gorago aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira Zambranako udalerrirako:

LBJOM2 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarriko Modulua: 18.500 pezeta/m² eraiki.

EOM- Eraikuntzen Oinarriko Modulua: 61.815 pezeta/m² eraiki.

Lurzoruaren eta eraikuntzen balioak zehaztearren, multzoko balioztapenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK:

	L.U.		U.L.E.		BARREIATUA
	Geh.	Gut.	Geh.	Gut.	
B.J.O.					
	Bizitegiak				etxebizitza
	Merkataritza				6.415
	Bulegoak				beste erabil.
	Industria				2.565
	Garajeak				landa etxeb.
	Ekipamendua				4.080
I.U.B.					
	Bizitegiak	15.000	7.000	12.500	12.500
	Industria	2.500	2.200	4.000	4.000
	Ekipamendua	2.200	2.200		

Balioztapen Arau Teknikoen 19. Arauaren arabera udalerritarako aukeraturako koefizienteen eta lurzuaren balioen artean eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikusenezake.

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/m². A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 30.200 pesetas/m² y MBR2 = 18.500 pesetas/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 61.815 pesetas/m².

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

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

MBC - Módulo Básico de Construcción: 61.815 pesetas/m² const.

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

VALORES DEL SUELO:

	USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
		Max.	Min.	Max.	Min.	
V.B.R.	Residencial					Vivienda
	Comercial					6.415
	Oficinas					Otros Usos
	Industrial					2.565
	Garaje					Viv. Rural
	Equipamiento					4.080
V.U.P.						
	Residencial	15.000	7.000	12.500	12.500	
	Industrial	2.500	2.200	4.000	4.000	
	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 Normas Técnicas de Valoración, dichos Valores quedan entre los referidos límites.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTE TARTEEN TAULA						
UDALERRIRAKO LBJOM	GEHIEN LURZORU ERABILERAREN ARAB.					GUTXIEN EDOZEIN ERAB.
18.500	B250	I150	X630	M670	T405	3
pezeta/m ² eraiki	46.250	27.750	116.550	123.950	74.925	555

non B: bizitegiak M: merkataritza
I: industria T: turismoa
X: bulegoak

Ateratzen diren lurzoruaren balio horiek 15 zerga-eremutan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinean agertzen dira horiek. Zerga-eremu bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, taulan jasotzen den kokapen-faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

A-68 Euskadi-Aragoi autobidea kasu berezitzat jo da, lurzoruaren eta eraikuntzaren balioa hartzen baitira kontuan, 51 zenbakiko zerga-eremuan.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udal-barruti guztirako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulu eraikitako m² bakoitzeko 61.815 pezetakoa da.

EOM= 61.815 pezeta/ m² eraiki.

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

Bost (5) eraikuntza-kategoria ezarri dira.

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

BALIOZTATZE IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN ZERGAREN PEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1.- Sarrera.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 2. artikuluko a) idatz-zatian zehazten du zerga-kontuetarako hiri lurzoruaren zein den:

"Hiri lurzoruaren; lurzoru urbanizagarria; lurzoru urbanizagarri programatua eta lurzoru urbanizagarri programatu gabeko hirigintzako jarduketara-programa onartzen den unetik bertatik; 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 balioztatutako diren lurzoru-motak. Lurzoruaren balioa zehazteko, bi 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 oinarrizko balio jasanarazia. 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 balioa: %20 (g.g.b.).
- eraikuntza-kostuak: %50 (g.g.b.).
- Higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak: %30 (g.g.b.).
- Ondasun higiezinako produktuaren balioa: %100 (g.g.b.).

1.1.2.- Merkatuko balioa.

Lurzoruaren balioa merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu-azterketek emandako informazioa erabiliko da, edo merka-

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO						
M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	MAXIMOS SEGUN USOS DEL SUELO					MÍNIMO CUALQUIER USO
18.500	V250	I150	X630	C670	T405	3
pesetas/m ² 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 15 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta Ponencia. De los valores asignados a cada zona fiscal, se puede descender a un valor en calle o tramo de calle, aplicando un coeficiente o factor de localización recogido en el cuadro.

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

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 61.815 pesetas/m² construido.

MBC = 61.815 pesetas/m² construido.

Este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 1.1.2 de uso: Residencial; Clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; Modalidad: Edificación en manzana cerrada; Categoría o calidad: tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

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

CRITERIOS VALORATIVOS

1.- 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

tuko beste balio batzuekin alderatuko da, eta esperientziak esandakoari jarraituko zaio.

Sarrera orokor hau amaitzeko gogoratu behar da balioztapen oro subjektiboa dela, hala hondarreko prozedura erabilia egindakoa (erdi mailako etxebizitzaren balioztapenean oinarritzen baita, funtsean), nola merkatuko prezioekin egindakoa, eta beraz, eztabaidagarria.

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak.

Ondasun Higiezin Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 1. artikularen a) idatz-zatian zehazten du orokorki zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezinat. Artikulu horren edukia kasuan kasuko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerrri horretan diren lurzoru-moten balioztapena egin ahal izateko.

Aurreko lerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, lurzoru balio hauek zehaztu beharko dira balioztapen-txostenean:

1.2.1.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

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

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

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

1.2.2.- Lurzoru barreiatua.

Hiri lurzuritik eta lurzoru urbanizagarri programatutik kanpo egonik Ondasun Higiezin Zergaren peko eraikuntzek hartuta dagoen lurzoru da.

- a) Bizitegiarako erabilia.
- b) Bizitegiak besteko erabilera.
- c) Landa-etxebizitzarako erabilia.

Kasu horietan guztietan merkatuko prezioen arabera balioztatu da lurzoru, eta udalerrri osorako balio bakar bat ezarriko da.

Lurzoru mota horren balioa ateratzeko, erabilera jakin bateko azalera eraikiari dagokion balio jasanarazia aplikatuko zaio.

1.3.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

1.3.1.- Zerga-eremuak.

Zambranako udalerrian OHZren ondoretarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoru honakoek osatzen dute: hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokian 15 zerga-eremuk, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga-eremu bakar batek.

Ondasun Higiezin Zergaren pean dago hiri lurzoru guztia, daukan eraikuntza-tipoa zeinahi delarik, bai eta inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

1.3.2.- Hiri lurzoruaren eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa.

Txostenaren IV. Eranskinean dago jasota OHZren peko hiri-lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 16 zerga-eremuentzat ezarri den hiri-lurzoruaren balioa.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

A) Eremuetako balioak: erreferentziako balioak dira, eremuaren bataz besteko ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduen arabera zehaztutako lurzati-tipoari dagokion balioa. Bi balio hartzen dira kontuan:

- a) Zerga-eremuko balio jasanarazi oinarritzkoa. BJO siglez adieraziko da.
- b) Zerga-eremuko unitate-balio oinarritzkoa. UBO siglez adieraziko da.

BJORik ezean, UBOa aplikatuko da, hirigintzako baldintzen edo merkatuko balioen arabera.

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balioak: eremuko 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 Zambrana, 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 15 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 16 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 erabiliko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balio jasanarazia. KBJ siglez adieraziko da.

b) Kaleetako, kale zatietako edo inguruetako unitate-balioa. KUB siglez adieraziko da.

KBJrik ezean, kale, kale-zati edo inguru bakoitzeko UBOa zehaztuz aterako da KUBa.

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

a) Lurzatiaren balio jasanarazia.

LBJ siglez adieraziko da.

b) Lurzatiaren Unitate Balioa.

LUB siglez adieraziko da.

LBJrik ezean, Balioztapeneko Arau Teknikoen 10 arauari jarraituz KUBari aplikatzekoak zaizkion zuzenketa-koefizienteak ezarritako aterako da LUBa.

1.3.2.2.- Bizitegi-erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m²) dagokio, bai eta merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako azalera ere. Zerga-unitateen lurzuaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga-unitatearen azalera eraikia bider lurzuaren balio jasanaraziko metro karratuaren balioa egingo da.

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

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

Merkataritzako balio jasanarazia duten erabilerak: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako balio jasanarazia duten erabilerak: 115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak: 311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak: 211, 212, 231, 232.

999 eremurako bakarrik ezarri da balio jasanarazi hori.

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

Unitate-balio hori udalerriko gainerako zerga-eremuetarako ezarriko da.

IV Eranskinean daude jasota guneak zein balioak, jasanaraziak edo unitatekoak.

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzoruaren jasanarazpenik gabeko elementuak.

Oro har, sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, edozein erabileratakoak direla ere, ez dute lurzuaren balio jasanarazirik izango, IV. Eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

Honako erabilerak ere ez dute lurzuaren balioaren jasanarazpenik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038 eta 1039; eta lurzoru barreiatuan 1041 erabilerak eta nekazaritzarako erabilera baino ez duten eraikuntzak. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

a) Landa-erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikuntza daudenean, baldintza hauek dituzten trastelekuak izan ezik:

- Ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak.

- Etxebizitzekin komunikatuta daudenak.

- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak.

- Estalkipeko solairuan ez daudenak.

1.3.3.2.- Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak.

Lurzati jakin batean ez bada Plan Orokorreko eraikigarritasun guztia erabili, lurzatiaren balioa eraikigarritasun hori kontuan hartuz

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

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

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

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

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

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

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

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 999.

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

Este Valor Unitario se fija para el resto de zonas fiscales del municipio.

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m².

- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

Si una parcela no ha agotado la edificabilidad que le asigna el Plan General, el valor de la parcela se calculará teniendo en cuenta

ezarriko da, txosten honetako 1.3.5.1 c) idatz-zatian adierazten den moduan, baldin eta eraikigarritasun hori gauzatu ahal bada.

1.3.3.3.- Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak.

Planeamendu honek utzitakoa baino azalera eraiki gehiago duten lurzati baliotapena eraikitako azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarritzkoa).

Balioa unitatearen arabera bada, eta eraikuntza barreiatuko eremuetan, planeamenduak baimendutakoa baino 1,5 gehiagoko azalera eraikia duten lurzati baliotapena kalkulatzeko, unitate-balioa 1,5eko apreziazio koefizienteaz biderkatuko da.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

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

a) Lurzoru urbanizagarri programatuan edo urbanizatzeko lurzoru egokian:

- 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, Konpentsazio edo lurzatiakzte proiektua bai baina urbanizazio-proiekturik ez badu.

- 0,90, urbanizazio-proiektua badu.

b) Hiri-lurzoruan:

- 0,75, behin betiko onartutako barne-erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrez idatzi beharrezkoa denean.

- 0,75, behin betiko onartutako konpentsazio edo lurzatiakzte proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

- Azken koefizientea (0,75ekoa) hiri lurzoruaren barruan guztiz urbanizatuta ez dauden lurzati eraikietan edo eraiki gabeetan ere aplikatuko da, baldin eta zerbitzu hauek bi edo gehiago falta badute: energia elektrikoa, espaloiak edo zoladura, herri argiteria, ur hornidura eta estolderia.

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzoruak.

Lurzoruaren balio jasanaraziak berekin daramatza ondasun higiezin baldintzapetzen duten ezaugarri gehienak, eta horregatik, hurrengo paragrafoa A eta B koefizienteak baino ez dira aplikatuko.

1.3.4.3.- Unitate-balioaren bidez balioztatutako lurzoruak.

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

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadatako lurzatiak.

Eraiki gabeko lurzatiak balioztatuz, 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 gehiago: 1,15.

B) Fatxadaren luzera.

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada, zuzenketa-koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioztapen-txosten honek zehaztutako gutxieneko luzera (IV Eranskina).

Ez da inolaz ere 0,6tik beherako koefizienterik aplikatuko.

C) Forma irregularra.

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

D) Gehiegizko sakonera.

Etxe-irla itxi eran eraikitzeko antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatietan, aprobetxamendua sakonera horren arabera denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

S = Os: 1,00.

Os < S ≤ 1, 5 Os: 0,95.

1, 5 Os < S ≤ 2 Os: 0,90.

2 Os < S ≤ 4 Os: 0,85.

dicha edificabilidad, según se indica en el Apartado 1.3.5.1 c) de esta Ponencia, siempre y cuando sea posible su materialización.

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

En caso de valor unitario y en áreas de edificación aislada, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 1,5 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,5.

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

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

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

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

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

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

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

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

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas: 1,10

A-2) Tres o más fachadas: 1,15

B) Longitud de fachada.

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

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

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

F = Fn: 1,00

Fn < F ≤ 1,5 Fn: 0,95

1,5 Fn < F ≤ 2 Fn: 0,90

2 Fn < F ≤ 4 Fn: 0,85

4 Os < S: 0,80.

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo gunehorretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera.

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

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

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

F) Aldi baterako eraikieztasuna.

Behar bezala arrazoiutako hirigintzako edo legeko arrazoiak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatieta, 0,60ko koefizienteak aplikatuko zaio eragindako lurzatiaren zatiari, arrazoi horiek dirauten artean.

EZARPEN EREMUA

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

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiatze-proiekturik edo konpentsazio-proiekturik ez duen hiri lurzorian, hau da, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu zaizen lurzatieta.

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatieta:

$$\boxed{\text{Guztiendako elementuekin eraikitako azalera}} \times \boxed{\text{Lurzati balio jasanarazia}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

b) Eraiki gabeko lurzatieta:

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

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 jokatuko da.

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

1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko zatian.

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

1.3.5.3.- Lurzoru barreiatuan.

Hirigunetik kanpora dagoen lurzorian eta zerga-eremuen barruan sartzen diren bizitegiarako eremuetan eta industria-eremuetan egindako eraikuntzei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa honela aterako da:

$$\boxed{\text{Eraikuntzaren azalera eraikia}} \times \boxed{\text{Erabilerraren arabera balio jasanarazia}} = \boxed{\text{Egotzi ahal den lurzoruaren balioa}}$$

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

Zambranako udalerrirako erabilerraren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegiarako lurzorua: 6.415 pezeta/m².
- Etxebizitzaz besteko erabilerrerako lurzorua: 2.565 pezeta/m².
- Landa-etxebizitzek hartutako lurzorua: 4.080 pezeta/m².

Hiri Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikuntzek (zerga horren pekoak) lurzatieta hartzen duten orotako azalera eta udalerrirako eta mota horretako lurzoruarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

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

Zambranako hiri-lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

4 Fn < F: 0,80

siendo F: fondo de la parcela

Fn: fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

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

F) Inedificabilidad temporal.

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 APLICACIÓN

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

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

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

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 Zambrana, son:

- destinado a vivienda. 6.415 pesetas/m².
- con otros usos distintos de vivienda 2.565 pesetas/m².
- ocupado por viviendas rurales 4.080 pesetas/m².

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

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

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

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 14. zerga-eremuan sartu dira, dagoen unitate-balioarekin. Lurzati hauei ez zaie 1.3.4. idatz-zatian zehaztutako koefizienteetako bat ere aplikatuko.

Hala ere, badira beste zerga-eremu batzuetan sartuta dauden ekipamenduetarako lurzatiak ere; zein gunetan dauden, horiei dagozkien balioak ezarriko zaizkie horiei.

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

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

a) Eraikuntzako m²-ko kostua, gaur egunekoa; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: erabilera: bizitegietakoa; mota: etxebizitza kolektiboa, hirikoa; modalitatea: etxe-irla itxia eta kalitatea: erdikoa.

b) Baliokidetasunen taula: erabilera, mota, modalitate eta kokaleku eta kalitatearen arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko erroaldetan eredututako eraikinaren artekoak.

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 m²-aren egungo kostua (modulua) zehaztu eta kasu bakoitzean eraikuntza jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak finkatu baino ez da egin behar.

2.2.- Eraikuntzaren moduluaren edo m²-aren egungo kostua (EOM).

Zambranako udalerrirako eta 2002. urterako, eraikuntzako m²-aren egungo kostua m² eraikiko 61.815 pezetakoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: erabilera: bizitegietakoa; mota: hiriko etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxe-irla itxia; kalitatea: erdikoa.

EOM: 61.815 pezeta/m² eraiki.

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

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

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

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

2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I. Eranskinean ageri den taulan -erabilera, mota, modalitate edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taula- eraikuntzako bost (5) kategoria edo kalitate ezartzen dira, udalerriri osoan aplikatzeakoak.

Eraikuntza baten kategoria haren eraikuntza-ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza-tipo bakoitzarentzat egindako katastro-fitxa bakoitzak kalitatei buruz duen orriaren daude jasotako ezaugarri horiek, eta orri hori eraikuntza-tipo bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da; gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderketan dira eta horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzat ezarritako tarsteekin alderatzen da.

Txosten honetako II. Eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarsteak ere, eraikuntzen kategoria haien erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: etxebizitza kolektiboa - familia bakarreko etxebizitza - landa etxebizitza - industria bulegoa - Industria pabiloia - aparteko lurzati eta eraikinak.

Zenbait eraikuntza-lan eta eraikinek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate-ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete, eta horrek balioztapen-prozesua garestitu eta luzatu egingo luke. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza-lan apartekoak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 14, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

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

2.- 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 m² de construcción, equivalente al de una edificación de uso: Residencial; Clase: Vivienda Colectiva de carácter urbano; Modalidad: En manzana cerrada y calidad: Media.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su uso, clase, modalidad o destino y calidad y el definido como tipo en el párrafo anterior.

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

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

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

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de uso: Residencial; Clase: Vivienda colectiva de carácter urbano; Modalidad: En manzana cerrada y de calidad: Media, se fija para el término municipal de Zambrana y para el año 2002, en 61.815 pesetas/m² construido.

MBC = 61.815 pesetas/m² construido

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

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

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

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

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

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

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

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva, lo que haría muy largo y complicado el proceso valorativo. Por lo tanto, y dado que no es excesivo el número de ellas, y que se trata prácticamente de edificacio-

finkatuko da kategoría. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikoek egotziko diete kategoría. Eraikin eta eraikuntza-lan horiek honako erabilera-kodeen arabera definitzen dira: 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.- Eraikinen balioztapena.

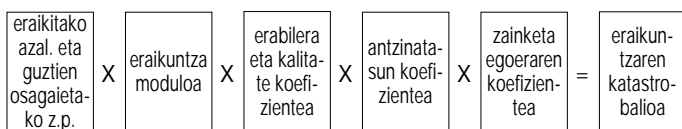
2.4.1.- Eraikuntzak birjartze-metodoaren bidez balioztatuko, egun duten kostua kalkulatu da EOM modulua, erabilerearen eta kategoriaren arabera, kostu horri adinak, zainketa-egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioztapen-txosteneko gainerako ezaugarriak eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu 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 honakoaren arabera aterako da: eraikitako azalera, guztientzako osagaien dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, adin-koefizientea eta zainketa-egoera.



2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa-koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren adina.

Egotzitako balio-tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren adina balioztatzen 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 urtarilaren 1era arte zenbatuko da adina.

Birgaikuntza eta erreforma.

Egin daitezkeen erreformak eta birgaikuntza zehazteko arlo bakar 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, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egutegiak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren adina birgaikuntzaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma.

Erabateko erreforma izango da erreforma-lanek eraikuntzaren funtsezko osagaien 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.

nes y construcciones singulares en la mayoría de los casos, la obtención de categoría se hará de forma directa y por comparación. La asignación de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vienen definidas por los siguientes códigos de Uso: 331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821, 822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021, 1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

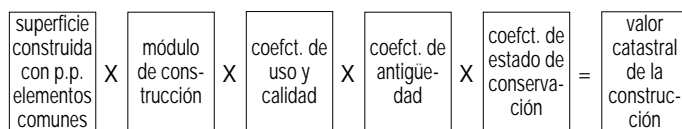
2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores que corrijan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

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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



2.6.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

G) Antigüedad de la Construcción.

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

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

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

Rehabilitación y Reforma.

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

* Rehabilitación integral.

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

* Reforma total.

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

* Reforma media.

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

* Erreforma txikia.

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

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

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

non: A = adina, koefizientea aplikatu ahal izateko.

Erk.e. = eraiki zen data.

Erf.e. = erreforma data.

i = erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea, balio hauek izango dituena:

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 garrantzi-tsurik behar ez duten eraikuntzak.

Halamoduzkoa: 0,85. Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkortasuneko baldintza normalei eragin gabe.

Eskasa: 0,50. Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkortasuneko baldintza normalei eragiten dietenak.

Hondamendikoa: 0,00. Legez hondamenditatz jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez dagoen eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa-koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, aparteko eran balioztatutakoetan 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, beraz, 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 motakoien ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortzearen hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da horrelakoe-tan.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxe-irla-ko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatzat edo lokalatzat hartutakoetan, 0,75 koefizientea aplikatuko da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak.

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

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

L) Kanpoko egoerek eragiten dieten funtsak.

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehaz-gabetasunak, edo erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizien-tea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hori ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzutatitze-proiekturik, konpentsazio-proiekturik eta abarrik gabeko hiri-lurzoruan, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu zaizen lurzatie-tan.

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

M) Barruko egoera bereziek eragiten dieten funtsak.

* Reforma mínima.

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

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

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

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

Fc = Fecha de construcción.

Fr = Fecha de Reforma.

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

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

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

Quando 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.

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

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

N) Balio ekonomikoa gehitzea edo urritzea.

Aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezin merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau, batetik, merkatuan eskaria handia delako, edo eraikuntzako ezauzgarriak kalitate handikoak direlako eta antzeko produkturik ez dagoelako gehiegizko prezioak gertatzen direnean hori aintzat hartzearen, eta bestetik, merkatuan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko.

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) 0,80ko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

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

Merkataritzako lokalak (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) landa etxebizitzako tipologia duten eraikinetan badaude (zuzeko egitura, 70 cm-ko lodierako hormak, lehioetako hutsarte txikiak, ... dituztenak) 0,90eko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

Sotoko solairuan dauden merkataritzako lokaletan ere (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) 0,70eko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

O) Salmenta-prezioa administrazioak ezarrita duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzaren balioaren (Lb eta Eb) batuketari honako zuzenketa-koefizientea aplikatu ahal izango zaio:

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

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko gehinezko salmenta-prezioa egiaztatu behar da, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zizaien urteko urtarilaren 1eko egoerari buruzkoa; ondasun higiezinaren babes-erregimena zein egunetan amaitzen den ere egiaztatu beharko da, higieztina halako erregimenaren babespean badago.

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. idatz-zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, 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

Orotarako katastro-balioa ateratzeko, lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro-balioak batuko dira, 2.7.2. idatz-zatik koefizienteekin zuzenduta (W letraz adieraziko dira koefizienteok, eta balio txosten honetako xedapenen arabera ezarriko dira).

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

3.1.- Merkatuko erreferentzia.

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

Produktu higieztina amaituta dagoenean (etxebizitza kolektiboetako eraikinak, bulego-eraikinak,...), dagozkion koefizienteak aplikatuta ateratako katastro-balioa (Lb + Eb) merkatuko balioaren %70 izan ohi da, 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 %30 kontuan hartuz sustapeneko gastu eta irabazietarako:

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

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

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

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

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

LFa/LFon < 1/3: Depreciación = 0,80

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,90 en aquellos locales comerciales (usos anteriores), situados en edificios con tipología de vivienda rural, es decir, con estructura de madera, con muros de 70 cm. de espesor, huecos de ventana pequeños,...

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.

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

Zenbait kasutan lurzoria eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilera erabilien kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzori librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzaten baita eraikuntza besterik gabe. Kasu horietan, lurzori horren merkatua unitate-balioetara bada, lurzuaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio ME = 0,70 koefizientea, salmenta-prezioan azalerak eta lurzoriaren eiteak gauzatu ahal den erakigarritasunak baino eragin handiagoa baitute, eta kontuan hartu behar baita balioztapen-txosteneko UBak merkatuan aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren prezioan lanak burutzeko prezioa, kontrataren irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzori barreiatua bada, zeinean lurzuaren balioa era berezian kalkulatu behar baita, ME = 0,70 koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoriari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzuarentzat bai lurzori barreiatuarentzat balio jasanaraziak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da jada; eta puntu honetan azaldutakoaren barruan unitate-balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoriak, bai lurzuaren eta eraikuntzaren balioen batuketak ere –lurzoria eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzeak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

BALIOZTATZE BEREZIAK

* AUTOBIDEAK

Autobideei balioa esleitzeko ezin dira aplikatu Balioztapen Txostenean zerga-eremuak sortzeko erabiltzen diren balio kontzeptuak, hau da, balio jasanarazi oinarritzkoa (BJO) edota lurzoriaren unitate-balioa (LUB), lurzuaren katastro balioa kalkulatzeko erabiltzen direnak, baliozatu beharreko hiri elementuak (kasu honetan, autobidearen trazatuak) dituen berezitasunenegatik ezin baitira bi balio kontzeptu horiek aplikatu.

Hori dela eta, bideko km bakoitzeko kostuaren kontzeptua baliatuko da. Zenbateko horri udalerrri bakoitzean trazatuak egiten dituen kilometroen kopurua biderkatuko zaio eta horrela lortuko dugu balioz-tatu nahi den trazatu jakinaren balioa.

Kostuaren barruan alderdi hauek sartzen dira: errepideei buruzko indarreko legeriaren arabera autobidea ustiatzeko behar diren osagarriak, lurzoria prestatzeko behar diren obrak, erabilera horretarako egokitzeko beharrezkoak ziren azpiegiturak egitea eta lurzuaren balioa. Horrela lortutako balioari ez zaio inolako zuzenketa-koefizienterik ezarriko, baliozkatze bereziaren baitan dagoela ulertzen da eta.

* A-68 AUTOBIDEA

A-68 autobidean, bideko kilometro bakoitzeko kostua 271.163.740 pezeta zehaztuko da. Aurreko paragrafoan adierazi den moduan, ezin da inolako zuzenketa-koefizienterik erabili modulu hori murrizteko, baina horrek ez du esan nahi datozen urteetan ezin denik erabili, Aurrekontuen Legeek egindako egokitzapen bidez.

Autopista zerga eremu honen barruan sartzen da:

ZERGA EREMUA	ERABIL. KODEA	IZENA	U.B./KM.
51	1051	A-68	271.163.740 PEZETA/KM

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

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

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

VALORACIONES SINGULARES

* AUTOPISTAS

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

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

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

* AUTOPISTA A-68

El módulo del coste por kilómetro de vial de esta Autopista A-68, se fija en 271.163.740 pesetas/Km. Este módulo no puede ser minorado, como ya se indica en el párrafo anterior, por ningún tipo de coeficiente corrector, lo que no indica que dicho valor no pueda ser utilizado en años sucesivos mediante adaptaciones de Leyes de Presupuestos.

Esta Autopista se encuadra en la siguiente Zona Fiscal:

ZONA FISCAL	CÓDIGO DE USO	DENOMINACIÓN	VU./KM.
51	1051	A-68	271.163.740 PESETAS/KM

I. Eranskina / 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	1,85	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
			532	Stadiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
54	Espectáculos deportivos	541	Hipódromos, Canódromos, Velódromos,...etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
		542							
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			612	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	621	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622						
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	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	0,08	0,045	0,03
			1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, e	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
	105	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....
	106	Embalses, Presas,....	1061	Embalses, presas, etc....	....	....	....	....	....

II. Eranskina / Anexo II

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

Carátulas de CALIDADES para la obtención de la CATEGORIA

VIVIENDAS COLECTIVAS

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	FUERTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACIO	URBANIZAC. PARTICULAR
PIEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.90	UNA	MARMOL	NINGUNO 0.80	MADERA 1° 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	DOS	MADERA 1°	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00	> NORMATIVA 1.20	VIDEO- PORTERO 1.05	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	PARQUET	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.10			TERRAZO	MAS DE DOS 1.25	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

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

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

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

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

VIVIENDAS RURALES

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

OFICINAS INDUSTRIALES

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

PABELLONES INDUSTRIALES

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

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

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, según Tipología Edificatoria

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE
≥ 1.60
≥ 1.20 hasta 1.60
≥ 0.85 hasta 1.20
≥ 0.60 hasta 0.85
< 0.60

**VIVIENDAS
UNIFAMILIARES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE
≥ 2.00
≥ 1.45 hasta 2.00
≥ 1.00 hasta 1.45
≥ 0.80 hasta 1.00
< 0.80

**VIVIENDAS
RURALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE
≥ 1.65
≥ 1.35 hasta 1.65
≥ 0.95 hasta 1.35
≥ 0.80 hasta 0.95
< 0.80

**OFICINAS
INDUSTRIALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE
≥ 1.37
≥ 1.20 hasta 1.37
≥ 0.94 hasta 1.20
≥ 0.75 hasta 0.94
< 0.75

**PABELLONES
INDUSTRIALES**

CALIDAD
Iª
IIª
IIIª
IVª
Vª

COEFICIENTE RESULTANTE
≥ 1.33
≥ 1.10 hasta 1.33
≥ 0.77 hasta 1.10
≥ 0.60 hasta 0.77
< 0.60

III. Eranskina/Anexo III

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 kalkulatu da.

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

Balioztapen txostena aplikatzeak eragindako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko 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

ZAMBRANAKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERAREN BALIOAK 2001EAN
VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE ZAMBRANA. 2001

ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANÍSTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICA- BILIDAD	FACHAD. MÍNIM.	FONDO MÁXIM.	PARCELA MÍNIMA	VALOR EN ZONA			VALOR EN CALLE	
									FACTOR LOCAL	VB.R. EN ZONA	VU.P. EN CALLE	FACTOR LOCAL	VB.R. EN CALLE
1	S.U.	BERGANZO	SUR-1	Residencial	Alineac.			120			10.000		
2	S.U.	"	SUR-3	"	0.80			500			7.000		
3	S.U.	OCIO	SUR-1	"	Alineac.			120			10.000		
4	S.U.	"	SUR-3	"	0.80			500			7.000		
5	S.U.	PORTILLA	SUR-1	"	Alineac.			120			10.000		
6	S.U.	"	SUR-3	"	0.80			500			7.000		
7	S.U.	ZAMBRANA	SUR-1	"	Alineac.			120			15.000		
8	S.U.	"	SUR-2	"	0.60			900			10.000		
9	S.U.	"	SUR-3	"	0.80			500			12.000		
10	S.A.U.	"	SAUR-1	"	0.35						12.500		
11	S.A.U.	"	SAUT-1	Terciario							4.000		
12	S.U.	"	S.U.I.-1	Industrial	0.70						2.500		
13	S.U.	"	S.U.I.-2	"	0.70						2.200		
14	S.U.	"	S.G.E.	Equipam.	0.80						2.200		
51	A-68	AUTOPISTA (Valor de suelo + Valor de construcción)									271.163,74 pts./ml		
999		Diseminado destinado a vivienda									6.415		
999		Diseminado con otros usos distintos de vivienda									2.565		
999		Diseminado ocupado por viviendas rurales									4.080		

TXOSTEN TEKNIKOA

Zambranako udalerriko Balioztapen Txostena egiteko Balioztapeneko Arau Teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 zenbakiko Foru Dekretuak onartutako lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen taulamarkoari jarraitu zaie.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrikoaren (EMO) bitartez lehenik -Arabako Lurralde Historiko osorako m²ko 61.815 pezetan dago finkatuta-, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira:

LURZORUA MUGATZEA:

Hiri-lurzoria eta urbanizatzeko lurzoru egokia Zambranako Udalerriko Ordezko Arauen arabera mugatu dira.

Urbanizatu ezinako lurzoru, Ondasun Higiezinen Zergaren peko ondasunek hartutako lurzoria bakarrik hartuko da kontuan. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta 999 zerga-eremua egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilerendako balio jasanaraziek.

EREMUAK EGITEA:

15 zerga-eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta Ordezko Arauek eta erabileren nagusiek (bizitegiak, ekipamenduak eta zuzkidurak) zedarritzen dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Industriarako eta bizitegiarako eraikin gehienek eraikuntza-tipologia (landa etxebizitza, familibakarrekoa) eta lurzati-mota oinarri hartuta, unitate balioa (lurzati m² bakoitzeko pezeta-zenbatekoa) aukeratu da zerga-eremu gehienetarako.

Lurzoru barreiatuaren ere, hau da, hiri-lurzoruaz edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzururako, erabileren arabera balio jasanarazia aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzati azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta litezke. Lurzoru barreiatuarendako balio jasanarazi hauek berberak dira udalerriko osoan.

Ekipamendu eta zuzkidura-sistemarako 14. zerga-eremua sortu da Zambranako udalerrian. Ekipamenduetarako gainerako lurzatiak, non dauden, hango zerga-eremuetan sartuko dira.

BALIOZTATZEA:

Zerga-eremu bakoitzari dagozkion balioak lortzeko, etxebizitzaren merkatuaren azterketa bat egin da: lagin gutxi lortu dira etxebizitzetan eta bat ere ez gainerako erabileretan.

Gainera, bai Lehen aipatutako higiezin-motek bai gainerako higiezin-dagokienez (industria pabilioiak, familibakarreko etxebizitzak, industria edo bizitegi lurzoruaren eraiki gabe dauden lurzatiak, eta abar) prezio eta balioei buruzko kontsultak egin zaizkie Udaleko bertako teknikari, higiezin agentziei, banakoei, oraintsuko eskualdaketetan parte hartu dutenei, eta abarri.

Merkatuko balioekin eta txostenean aipatutako hondarrek metodoaren bitartez lurzoruaren balio jasanaraziak atera eta horiek gainerako datu eta datu-iturriekin bateratuta, zerga-eremuko balio jasanarazia lortzen dugu.

Merkaturik ez egoteagatik laginik lortu ezin izan den zerga-eremuetan, antzeko guneetakoarekin alderatuta ateratzen da lurzoruaren balioa.

Unitate-balioa berdin ateratzen da, nahiz eta kasu horretan sustapenaren irabaziek, salmentaren irabaziek, eta abarrek horrenbesteko eraginik ez izan eta merkatuko informazioa zuzenagoa izan, lurzati m²-ko balioa emanez.

KARTOGRAFIA

1:1500 eta 1:7500 eskalako planoak doaz honekin batera: bertan, Ondasun Higiezinen Zergaren peko lurzoruaren mugaketa ageri da, Zambranako udalerriko hiri-lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-eremuak barne.

3.572

364/2001 ERABAKIA, Diputatuen Kontseiluarena, maiatzaren 29koa; honen bidez, ordezkariak izendatzen dira Foru Aldundia sozio den hainbat sozietatetarako.

Arabako Foru Aldundiak, bere jardura publikoaren baitakoa du hainbat organismo, erakunde eta sozietatetan parte hartzea.

INFORME TÉCNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Zambrana, 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/m², y a través de los distintos cuadros de coeficiente de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

VALOR DEL SUELO

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

DELIMITACIÓN DE SUELO:

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

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

En base a la tipología constructiva de la gran mayoría de los edificios residenciales (vivienda rural, unifamiliar) e industriales y al tipo de parcela, se ha optado por el precio unitario (pesetas por m² de parcela) en la mayoría de las Zonas Fiscales.

Para el suelo "Diseminado" o aquél ocupado por edificaciones fuera de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se ha optado 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 14, en la localidad de Zambrana. 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 m² de parcela.

CARTOGRAFÍA

Se adjuntan planos a escala 1:1500 y 1:7500 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 Zambrana.

3.572

ACUERDO 364/2001, del Consejo de Diputados, de 29 de mayo, que designa representantes de la Diputación Foral en distintas Sociedades en las que participa como socio.

La Diputación Foral de Álava en el desarrollo de su actividad pública participa en diferentes Organismos, Sociedades o Entidades.