

buruzko abenduaren 18ko 52/92 Foru Arauaren 68. eta 69. artikulua, Ekonomia eta Aurrekontu Araubideari buruzko abenduaren 18ko 53/92 Foru Arauaren 74. artikulua, eta, azkenik, zerga izaerako arauen kasuan, Arabako Zergei buruzko 1981eko maiatzaren 31ko Foru Arauak (I. Kapituluaren I. Titulua).

7. artikulua.- Araugintzako teknika-jarraibideak

Foru arauen eta xedapen orokorren proiektuak egiterakoan foru dekretu honen II. eranskinean datozen araugintzako teknika-jarrai-bideei eutsi beharko zaie.

AMAIERAKO XEDAPENA.- INDARREAN JARTZEA

Arabako Foru Aldundiaren Antolamendu, Funtzionamendu eta Lege Araubideari buruzko abenduaren 18ko 52/92 Foru Arauaren 99. artikuluaekin bat, foru dekretu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 20. egunean sartuko da indarrean.

1.854

21/2004 FORU DEKRETUA, martxoaren 16ko Diputatuen Kontseiluarena, urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretua aldatzen duena, eta Vitoria-Gasteizko udalerriko balio txostenari xedapen gehigarri bat gehitu diona.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko Foru Arauko 3. idatz zatiko 11. artikuluan jasotakoaren arabera, Arabako Foru Aldundiak, lur hiritarraren mugaketa lanak egin ostean, balio txostenak egingo ditu, eta, horietan, katastro balioak finkatzeko beharrezkoak diren irizpide, balorazio taula eta gainerako elementuak jasoko ditu.

Era berean, artikulua horretako 8. idatz zatian jasotakoaren arabera, balio txostenean zehaztutako katastroko balioak berrikusi egin behar ditu aldian-aldian. Bi agindu horiek betetzearren, Vitoria-Gasteizko udalerriko balio txostena egingo da 2004. urtean.

Katastroa balioztatzekeko prozeduraren araudia 2/1994 Foru Dekretuan, urtarrilaren 18koan, jasota dago. Dekretu horretan, balioztatzekeko arau teknikoak nahiz luraren eta eraikuntzen balioen esparru-aula onartzen dira, hiri ondasun higiezinaren katastroko balioa zehazteko. Foru Dekretu horretako xedapen indargabetzailean, besteak beste 2102/1986 Foru Dekretua, abenduaren 23koa, balio gabetu da. Foru Dekretu horrek arlo hori arautzen zuen lehenago.

Hala ere, Vitoria-Gasteizko udalerriko balio txostena egiteko, beharrezkoa da 2102/1986 Foru Dekretuan (abenduaren 23koa, Hiri Lurraren Kontribuzioko Katastroko Erregimena ezartzeari buruzko gai batzuk aldatzen ditu) aurreikusitako irizpideak, balorazio taulak eta gainerako elementuak kontuan hartzea, eta, horretarako, arauen testu berritu bat onartu da.

Ikusi ditugu, batetik, Zerga Araudiaren Zerbitzuak gai horri buruz emandako txostena, eta, bestetik, Aholku Batzordeak emandakoa.

Beraz, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak hala proposatuta, eta Diputatuen Kontseiluak gaurko bileran eztabaidatu eta gero,

XEDATU DUT:

1. artikulua.- Hiri ondasun higiezinaren katastroko balioa zehazteko, balorazio arau teknikoak eta luraren eta eraikuntzen balioen esparru-aula onartzen dituen 2/1994 Foru Dekretuan, urtarrilaren 18koan, xedapen indargabetzailearen aurretik beste xedapen gehigarri bat sartu da, eta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik izango ditu ondorioak. Xedapen gehigarria honela geratu da idatzita:

"Xedapen gehigarria.

Foru Dekretu honetako Xedapen Indargabetzailean jasotakoak gainera, 2004. urtean egingo den Vitoria-Gasteiz udalerriri dagokion Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako luraren eta eraikuntzen balio txostena abenduaren 23ko 2102/1986 Foru Dekretuan oinarrituta egingo da. Foru Dekretu horren bidez, Hiri Lurraren Kontribuzioko Katastroko Erregimena ezartzeari buruzko gai batzuk aldatu dira, eta arauen testu berritu bat onartu da."

Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava, en el artículo 74 de la Norma Foral 53/92, de 18 de diciembre, de Régimen Económico y Presupuestario, y, en el caso de normas de naturaleza tributaria, en el Capítulo I del Título I, de la Norma Foral General Tributaria de Álava, de 31 de mayo de 1981.

Artículo 7º.- Directrices de técnica normativa

En la elaboración de los Proyectos de Norma Foral y de disposiciones de carácter general se debe procurar seguir las directrices de técnica normativa contenidas en el Anexo II del presente Decreto Foral.

DISPOSICIÓN FINAL.- ENTRADA EN VIGOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 de la Norma Foral 52/92, de 18 de diciembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Diputación, el presente Decreto Foral entra en vigor a los 20 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

1.854

DECRETO FORAL 21/2004, del Consejo de Diputados de 16 de marzo, que modifica el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, introduciendo una Disposición Adicional relativa a la Ponencia de Valores del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

Según lo previsto en el artículo 11, apartado 3º de la Norma Foral de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la Diputación Foral de Álava, una vez realizados los trabajos de delimitación del suelo urbano, elaborará las correspondientes Ponencias de Valores, en las que se recogerán los criterios, tablas de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales de los inmuebles urbanos.

Igualmente en el apartado 8º del mismo artículo, se establece que los valores catastrales fijados a partir de una Ponencia de Valoración deberán ser revisados cada cierto espacio de tiempo. En cumplimiento de ambos preceptos legales en este año 2004 se va a realizar la correspondiente Ponencia de Valores del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

La regulación del procedimiento de valoración catastral viene establecida en el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro-Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Este Decreto Foral en su Disposición Derogatoria deja sin efecto, entre otros, el Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, que con anterioridad regulaba la misma materia.

Sin embargo, con el objeto de realizar la Ponencia de Valores en el término municipal de Vitoria-Gasteiz, anteriormente referida, se hace necesario acudir a los criterios, tablas de valoración y demás elementos previstos en el Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, por el que se modifican determinadas cuestiones relativas a la implantación del Régimen Catastral de la Contribución Territorial Urbana y se aprueba un nuevo Texto Refundido de Normas Reglamentarias.

Visto el informe emitido al respecto por el Servicio de Normativa Tributaria y el emitido por la Comisión Consultiva.

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

DISPONGO:

Artículo 1.- Con efectos desde el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, se introduce una Disposición Adicional, previa a la Derogatoria, en el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro-Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición Adicional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria de este Decreto Foral, la Ponencia de Valores del Suelo y construcciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al término municipal de Vitoria-Gasteiz que se efectúe en el año 2004, se realizará en base al Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, por el que se modifican determinadas cuestiones relativas a la implantación del Régimen Catastral de la Contribución Territorial Urbana y se aprueba un nuevo Texto Refundido de Normas Reglamentarias."

2. artikulua.- Indarrean dagoen legedia berriari egokitzeko beharrezko aldaketekin, xedapen orokor honi honakoa erantsi zaio: 2102/1986 Foru Dekretua, arrenduaren 23koa, Hiri Lurraren Kontribuzioko Katastroko Erregimena ezartzeari buruzko gai batzuk aldatzen dituen, eta arauen testu berri bat onartzen duena.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko martxoaren 16an.- Diputatu nagusia, Ramon Rabanera Rivacoba.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PEREZ DE ARRILUCEA.

Eranskina

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGARI
LOTUTAKO HIRI LURRA MUGATZEARI BURUZKO,
LURRA ETA ERAIKUNTZAK BALIOZTATZEARI BURUZKO ETA
BALIO HORIEK ADIERAZTEKO ARAU PROZESALEI BURUZKO
ARAUEN TESTU BERRITUA

LEHEN KAPITULUA.- TESTU BERRITUAN
SARTZEN DIREN UDALERRIAK

1. artikulua.- Foru Aldundiak testu berriua zein udalerritan aplikatu daitekeen zehazteko dagozkion erabakiak hartuko ditu. Prozedura berria aplikatzeko beharrezkoak diren lan teknikoak, ekonomikoak eta administratiboak egiteko baliabideak gaituko ditu erabaki horietan.

BIGARREN KAPITULUA.- ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO
ZERGARI LOTUTAKO LUR HIRITARRA MUGATZEA

2. artikulua.- Udalerririk batean testu berriua ezartzea adostu eta gero, Ondasun Higiezin Zergari lotutako lur hiritarra mugatzeko beharrezko lan teknikoak egingo dira, betiere Zerga hori arautzen duen Foru Arauko 11. artikuluan eta Foru Dekretu honetako arauetan jasotako arauak jarraituz. Dagokion Udalari emango zaio udalerririk baten lur hiritarra mugatzea proposatzen duen Foru Dekretuaren proiektuaren berri. Udalak, hamabost eguneko epean, Foru Aldundiari emango dio egoki deritzonaren berri. Txostena Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuari aurkeztuko zaio, eta, diputatuak, era berean, egoki deritzon erabakia proposatuko du.

Udalerririk lurraren mugaketa onartu ostean, jendaurrean jarriko da hamabost eguneko epean interesdunek egoki jotzen dituzten erreklamazioak egin ditzaten. Jendaurrean jartzea dagokion udal bulegoetan egingo da eta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Arabako egunkari hedatuenetakoan iragarriko da.

HIRUGARREN KAPITULUA.- LURRAREN ETA ERAIKUNTZEN
BALIOA ZEHAZTEA

3. artikulua.- Beharrezko azterketa teknikoak eta ekonomikoak egin eta gero, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuari txosten bat aurkeztuko zaio. Txosten horretan, lurri eta eraikuntzei aplikatu dakizkiekeen balioak proposatuko zaizkie, betiere Zerga arautzen duen Foru Arauko 11. artikulua eta Foru Dekretu hau kontuan hartuta.

Lurraren eta eraikuntzen balioaren txosten teknikoekin edo balio txostenekin batera, dagokien hiri unitateen kopuru garrantzitsua batean ausaz egindako balio unitarioen aplikazioa aurkeztu beharriko zaio bereizitako dokumentuz. Dokumentu horretan, balio txostena merkatuko batez besteko balioei aplikatuz lortutako emaitzen katastroko balioak egiaztatu ahal izango dira. Ezingo dira inolaz ere merkatuko balioak gaitu.

Txosten hori dagokion udalari aurkeztuko zaio, 15 eguneko epean, udalak egoki deritzona erabaki dezan.

Txostena Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuari aurkeztuko zaio, eta, diputatuak, era berean, egoki deritzon erabakia proposatuko du.

Lurraren eta eraikuntzen balioak onartu eta gero, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira.

LAUGARREN KAPITULUA.- ZERGA ZORRAREN
OINARRIA ZEHAZTEA

4. artikulua.- Lurra mugatu eta gero, eta lurraren nahiz eraikuntzen balioa onartu eta gero, Foru Aldundiko Ogasun zerbitzuek hiri ondasun bakoitzaren balioa, eta zerga oinarria nahiz likidazio oinarria kalkulatu dituzte. Horrez gain, zerga zorra zehaztuko dute.

Artículo 2.- Se anexa a la presente disposición general, con los necesarios cambios para adecuarlo a la nueva legislación en vigor, el Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, por el que se modifican determinadas cuestiones relativas a la implantación del Régimen Catastral de la Contribución Territorial Urbana y se aprueba un nuevo Texto Refundido de Normas Reglamentarias.

Vitoria-Gasteiz, a 16 de marzo de 2004.- El Diputado General, Ramón Rabanera Rivacoba.- El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

Anexo

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SUJETO AL IMPUESTO
SOBRE BIENES INMUEBLES, A LA VALORACIÓN DEL SUELO
NORMAS PROCESALES PARA EL SEÑALAMIENTO DE LOS
CITADOS VALORES.

CAPÍTULO PRIMERO.- DETERMINACIÓN DE
LOS MUNICIPIOS SOMETIDOS AL TEXTO REFUNDIDO

Artículo 1.- La Diputación adoptará las resoluciones oportunas determinando los municipios a los que sea aplicable el Texto Refundido. En las correspondientes resoluciones habilitará los medios precisos para llevar a cabo los trabajos técnicos, económicos y administrativos requeridos para la aplicación del nuevo procedimiento.

CAPÍTULO SEGUNDO.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 2.- Acordado el establecimiento del Texto Refundido en un término municipal se realizarán los trabajos técnicos necesarios para la delimitación del suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se efectuará de conformidad con lo prevenido en el artículo 11, de la Norma Foral, reguladora del Impuesto y a las normas contenidas en este Decreto Foral. El proyecto de Decreto Foral en el que se proponga la delimitación del suelo urbano de un término municipal será sometido a conocimiento del Ayuntamiento respectivo para que, en un plazo de quince días, informe a la Diputación lo que estime procedente. Este informe se someterá al Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos que propondrá a la Diputación la resolución oportuna.

Aprobada la delimitación del suelo para un municipio se procederá a su exposición pública por un plazo de quince días para que los interesados formulen las reclamaciones que estimen procedentes. La exposición pública se llevará a cabo en las Oficinas del Ayuntamiento correspondiente y se anunciará en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, y en el diario de mayor circulación de la provincia.

CAPÍTULO TERCERO.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL
SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3.- Una vez realizados los estudios técnicos y económicos precisos se someterá a conocimiento del Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos una memoria en la que se propondrán los valores aplicables al suelo y a los distintos tipos de construcciones de conformidad con lo prevenido en el artículo 11 de la Norma Foral reguladora del Impuesto y en el presente Decreto Foral.

Como documento separado se aportará inexcusablemente acompañando a las ponencias o estudios técnicos del valor del suelo y de las construcciones, una aplicación de los valores unitarios realizados de forma aleatoria en número significativo de las unidades urbanas que correspondan, donde se compruebe el nivel de aproximación de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la ponencia al de los valores medios de mercado, que no habrán de superarse en ningún caso.

La memoria será sometida a conocimiento del Ayuntamiento correspondiente para que, en un plazo de 15 días, informen lo que estime procedente.

Este informe se someterá al Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos quien propondrá a la Diputación la resolución oportuna.

Aprobados los valores del suelo y de las construcciones se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

CAPÍTULO CUARTO.- DETERMINACIÓN DE LA BASE
DE LA DEUDA TRIBUTARIA

Artículo 4.- Delimitado en suelo y aprobado su valor y el de las construcciones, los Servicios de Hacienda de la Diputación procederán a calcular para cada bien de naturaleza urbana su valor catastral, su base imponible y liquidable así como a determinar la correspondiente deuda tributaria.

Likidazioak banaka adieraziko dira. Honako informazioa azaldu behar da:

- Lurraren balioa.
- Eraikuntzen balioa.
- Guztizko katastro balioa.
- Zerga oinarria.
- Aplikagarriak diren salbuespenak eta murrizketak.
- Likidazio oinarria.
- Zerga zorra.

Likidazio horien aurka errekurtsioa jarri ahal izango da, jakinarazpen egunetik hasita 15 eguneko epean.

BOSGARREN KAPITULUA.- ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGARI LOTUTAKO LUR HIRITARRA MUGATZEKO ARAUAK

5. artikulua.- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako herri-egituren barruko lur hiritarra.

1. HIRIGINTZAKO KOKAPENAK.

1.1. Lurraren eta Balorazioen Erregimenari buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen arabera eta apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren (Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berritua) arabera idatzitako Hiri Antolamenduko Planak edo Hiri Antolamenduko Arauak dituzten udalerriak.

Udalerri horietan, lurra honela sailkatzen da:

- Lur hiritarra.
- Lur eremu hiritargarria.
- Lur hiritarrezina.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta daude lur hiritarra eta lur eremu hiritargarri programatua.

1.2. Lurra mugatzeko proiektua duten udalerriak (6/1998 Legea, apirilaren 13koa, Lurraren eta Balorazioen Erregimenari buruzkoa, eta 1346/1976 Errege Dekretua, apirilaren 9koa, Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berritua).

Udalerri horietan, lurra honela sailkatzen da:

- Lur hiritarra.
- Lur hiritarrezina.

Lur hiritarra Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta dago.

6. artikulua.- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako herri-egituretatik kanpo dagoen lur hiritarra.

1. Bizitokiaren urbanizazioak eta industrialdeak.

Zergei dagokienez, lurra horrela sailkatuko da, zertarako erabiliko den kontuan hartuta, edozein hirigintza kalifikazio izanda ere, galtzada zolatuturik duenean edo zintarriak jarrita dituenean, eta honako zerbitzuak dituenean:

- Ur hornidura.
- Ura husteko zerbitzua.
- Herriko argiak.

Bide horiek etxadi itxiak eratzen ez dituztenean, sakonera erailkigarri normala hartuko da eragindako lur sailen sakoneratzat, betiere urbanizazioaren ezaugarriak kontuan hartuta.

2. Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako eraikuntzak dauden lurak.

Kontzeptu horren baitan, zergapetuta egongo da eraikuntza baten euskarri materiala. Eraikuntzat hartuko dira eraikinak ez ezik lur-raren gainean edo lur-rean bertan egindako era guztietako obrak, hala nola lurra zolatzea, lurra berdintzea, hesiak jartzea... Eremu hirigintzatu obraren bat izan duen eremua joko da, baldin obra horiei esker eremu horretan nekazaritzakoak edo basogintzakoak ez diren erabilerak egin badaitezke, edota eremu hori aparkalekuetarako, salgaiak atari zabalean biltegitartzeko... erabiltzen bada.

Hona hemen zenbait kasu berezi:

a) Hiritartu gabeko eremuetako txaletak. Lur hirigintzatu lur sail osoa hartzen da.

b) Lur landatarretan egindako etxebizitzak eta eraikinak. Zergei lotutako lurtzat jotzen dira materialki horrelako eraikinek okupatzen dituzten lurak.

Lur sail landatarretan dauden eraikuntzei dagokienez, lur sail landatarrak ustiatzeko nahitaezkoak diren Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta ez daudela joko dira besteak beste honakoak:

Las liquidaciones se notificarán de forma individual con expresión de:

- Valor del suelo.
- Valor de las construcciones.
- Valor catastral total.
- Base imponible.
- Exenciones o reducciones aplicables.
- Base liquidable.
- Deuda tributaria.

Estas liquidaciones serán recurribles dentro del plazo de 15 días a contar de la fecha de notificación.

CAPÍTULO QUINTO.- NORMAS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 5.- Suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles dentro de los núcleos de población.

1. SITUACIONES URBANÍSTICAS.

1.1. Términos municipales con Plan General Municipal de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento redactadas según la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y según el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (Texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

En estos municipios el suelo está clasificado en:

- Urbano.
- Urbanizable.
- No urbanizable.

Está sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles el suelo urbano y el urbanizable programado.

1.2. Términos municipales con proyecto de delimitación (Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (Texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

En estos municipios el suelo está clasificado en:

- Urbano.
- No urbanizable.

El suelo urbano está sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 6.- Suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como urbano, fuera de los núcleos de población.

1. Urbanizaciones Residenciales y Polígonos Industriales.

El suelo se clasificará fiscalmente como de esta naturaleza según cuál sea su destino, cualquiera que sea su calificación urbanística, cuando tenga pavimentada la calzada o encintado de aceras y cuente con los siguientes servicios:

- Suministro de aguas.
- Servicio de desagüe.
- Alumbrado público.

Cuando dichas vías no formen manzanas cerradas se tomará como profundidad de las parcelas afectadas la correspondiente a un fondo normal edificable, de acuerdo con las características de la urbanización.

2. Terrenos ocupados por construcciones sujetas al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

Bajo este concepto se sujeta a tributación el suelo que sea soporte material de una construcción, entendiéndose el término construcción en el sentido de abarcar no sólo las edificaciones sino también las obras de todas clases ejecutadas sobre o en el suelo, tales como la pavimentación, la explanación, el vallado, etc., considerándose terreno urbano aquél que ha sido objeto de algún tipo de obra que permita su utilización con fines distintos a los agrícolas o forestales e incluso aquél que sin obras se destina a finalidad no agrícola tales como espacios para aparcamientos, almacenamientos de mercancías al aire libre, etc.

Como casos especiales se pueden señalar:

a) Chalés en zonas no urbanizadas. Se considera suelo urbano la totalidad de la parcela.

b) Viviendas y construcciones en predios rústicos. Se considera suelo sujeto el ocupado materialmente por este tipo de construcciones.

En relación con las construcciones situadas en parcelas rústicas solamente se considerarán no sujetas al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana aquéllas que sean indispensables para la explotación de las fincas rústicas incluyendo en este concepto, entre otros:

- a) Aleak, lanabesak eta makinak gordetzeko biltegiak.
- b) Abereentzako ukuiluak eta oilategiak.
- c) Siloak.

Ez dira nahitaezkoztat joko upelategiak, eta, oro har, soroetako produktuak manipulatzeo eraikuntzak.

SEIGARREN KAPITULUA.- LURRAREN BALIOA ZEHAZTEKO ARAUAK

7. artikulua.- Lurraren oinarrizko balioa.

1. Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurra hone-la sailkatuko da udalerrri bakoitzean:

- a) Hirigunea.
- b) Hirigintzako arauekin bat etorritik, hirigunean sartuta ez dauden bizitokitarako edo industriarako eremu hiritartuak.

- c) Etxebizitzetarako eremu banatuak.
- d) Etxebizitzetarako ez diren beste erabilera batzuetarako eremu banatuak.

e) Landa eraikuntzak.

2. Hiriguneak.

Hiriguneetan, Hiri Ondasun Higiezinaren Zergari lotutako lurra poligonotan zatituko da. Poligono horietan, lur sail bakoitzaren balioa zehazteko oinarrizko balio jakin bat eta indize zuzentzaile batzuk kontuan hartuta, ekonomiaren aldetik ezaugarri homogeneousak dituzten eremuak sartuko dira.

Poligono bakoitzaren lurraren metro karratuaren oinarrizko balioa honela zehaztuko da:

a) Merkatuko prezioaren arabera.

b) Lur sail lagin baten aprobetxamendu hoberearen emaitza gisa lortutako prezioaren arabera. Honela kalkulatu da:

Lurraren balioa = Merkatuko prezioetan, higiezinaren sustapen optimoaren salmentako balioa x 0,71 - Egin beharreko eraikuntzen kostua.

Bizitokitarako poligonoen ari garenean, lurraren balioa zehazteko, balio hauek erabili ahal izango dira: etxebizitza saltzeko prezioan lurra duen eraginaren balioa %15 da; eta azalera erabilgarriaren eta eraikiaren arteko erlazioa, 1:1,15.

3. Eremu hiritartuak.

Eremu hiritartuak merkatuko prezioen arabera balioztatuko dira. Urbanizazio bakoitzarentzat balio bakarra adieraziko da.

4. Etxebizitzetarako eremu sakabanatua, 1,4 Beste erabilera batzuetarako eremu sakabanatua eta 1,5 landa eraikuntzak.

Zati honetan adierazitako hiru lur motak merkatuko prezioaren arabera baloratuko dira. Maila bakoitzari prezio bakar bat emango zaio udalerrri bakoitzean.

8. artikulua.- Lurraren oinarrizko balioari aplikatu dakizkiokeen indize zuzentzaileak.

1. HAINBAT FATXADA DUTEN ORUBEAK.

Fatxada bat baino gehiago duten orubeak balioztatzeo, honako kontzeptuak hartuko dira kontuan:

Fatxada bat: 1 biderkatzailea.

Bi fatxada: 1,1 biderkatzailea.

Hiru fatxada edo gehiago: 1,15 biderkatzailea.

Aplikazio eremua: orubeak eta lur sailak, eraikiak edo eraiki gabek, itxitako etxadian eraikitzeo antolatuko lurrean.

2. FATXADAREN LUZERA.

Hirigintza plangintza duten udalerrriak:

Plangintzan ezarritako luzera bera edo gutxienekoa baino handiagoa duen fatxada: 1 biderkatzailea.

Gutxieneko luzera baino luzera txikiagoa duen fatxada: L/GL biderkatzailea, 0,5eko gutxieneko balioarekin.

L: Fatxadaren luzera.

GL: Gutxieneko luzera.

Hirigintzako plangintzan zehaztu gabeko udalerrriak

10 metro edo gehiagoko luzera duten fatxadak: 1 biderkatzailea.

10 metro baino gutxiagoko luzera duen fatxada. Biderkatzailea: L/10, 0,5eko gutxieneko balioarekin.

- a) Almacenes para grano, aperos y maquinaria.
- b) Establos y corrales para el ganado.
- c) Silos.

No se considerarán imprescindibles las bodegas y en general, aquellas construcciones dedicadas a la manipulación de los productos del campo.

CAPÍTULO SEXTO.- NORMAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

Artículo 7.- Valor básico del suelo.

1. El suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana se clasificará, dentro de cada término municipal, en:

a) Núcleo Urbano.

b) Zonas urbanizadas residenciales o industriales que, de conformidad con las normas urbanísticas, no formen parte del núcleo urbano.

c) Diseminado destinado a vivienda.

d) Diseminado en otros usos distintos a vivienda.

e) Edificaciones rurales.

2. Núcleos Urbanos.

En los núcleos urbanos el suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana se dividirá en polígonos que comprenderán aquellas zonas con características homogéneas desde un punto de vista económico que permita, partiendo de un valor básico y de unos índices correctores, determinar el valor de cada una de las parcelas comprendidas en el mismo.

El valor básico del metro cuadrado de suelo en cada polígono podrá determinarse:

a) Por el precio de mercado.

b) Por el precio que para el suelo resulte del aprovechamiento óptimo de una parcela tipo calculado de la forma siguiente:

Valor del suelo = Valor en venta a precios de mercado de la promoción inmobiliaria óptima x 0,71 - Coste de las construcciones a efectuar.

Quando se trate de polígono de uso residencial podrá determinarse el valor del suelo considerando que el valor de repercusión del suelo en el precio de venta de una vivienda es del 15 por 100 y la relación superficie útil: superficie construida es de 1:1,15.

3. Zonas Urbanizadas.

Las zonas urbanizadas se valorarán a precios de mercado, señalándose un valor único para cada urbanización.

4. Diseminado destinado a vivienda, 1,4 Diseminado con otros usos y 1,5 Edificaciones rurales.

Los tres tipos de suelo a que se refiere este apartado se valorarán a precio de mercado asignándose a cada categoría un precio único en cada municipio.

Artículo 8.- Índices correctores aplicables al valor básico del suelo.

1. SOLARES CON VARIAS FACHADAS.

Para la valoración de solares con más de una fachada se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

Una fachada: multiplicador 1.

Dos fachadas: multiplicador 1,1.

Tres o más fachadas: multiplicador 1,15.

Campo de aplicación: solares y parcelas, edificados o sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada.

2. LONGITUD DE LA FACHADA.

Municipios con planeamiento urbanístico:

Fachada con longitud igual o superior a la mínima establecida por el planeamiento: multiplicador 1.

Fachada con longitud inferior a la mínima: multiplicador L/LM, con un valor mínimo de 0,5.

L: Longitud de la fachada.

LM: Longitud mínima.

Municipios sin determinación en el planeamiento urbanístico

Fachada con longitud igual o superior a 10 metros: multiplicador 1.

Fachada con longitud inferior a 10 metros multiplicador: L/10, con un valor mínimo de 0,5.

Aplikazio eremua: orubeak eta lur sailak, eraikiak edo eraiki gabek, fatxada bakarrek, itxitako etxadian eraikitze antolatuko lurrean eta bizitza bateko bititokitarako erabiltzeko eraikuntza irekian.

3. SAKONTASUN GEHIEGIZKOA.

Sakontasun eraikigarri gehienekoan, edo, hala dagokionean, herriko sakontasun normalean lur sailaren azalera gehiegi izateak, honako biderkatzailea: 0,2.

Barruko lur sailak sakontasun gehiegizkotzat hartuko dira.

Aplikazio eremua: Orubeak eta lur sailak, eraikiak eta eraiki gabek, itxitako etxadian eraikitze antolatuko lurrean.

4. GUTXIENEOA EZ DEN AZALERA.

Gutxieneoa ez den azalera duten eraiki gabeko lur sailak plan-gintzan ezartzen dira, eta, halakorik ezean, oro har honako koefizienteak aplikatuko dira:

A/GA txikiagoa 1 baino: 0,8 (azalera osoari).

1 txikiagoa A/AG baino, txikiagoa 2 baino: 1.

2 txikiagoa A/GA baino: 0,7 (2 GA baino gehiagokoa den azalerrari aplikatzen da).

Aplikazio eremua: Orubeak eta eraiki gabeko lur sailak, eraikuntza irekirako antolatutako lurrean, banatu ezin daitezkeen bititokitarako edo industriako erabilera dutenak. Finkatu gabeko urbanizazioei dagozkien lur sailetan, egoera berezi horiek kontuan hartuko dira dagozkien ponentzia balioetan.

5. BEHIN-BEHINEKO ERAIKIEZINTASUNA.

Behar bezala egiaztatuta dauden hirigintzako nahiz legezko egoera jakin batzuegatik lur sailak guztiz eraikiezinak edo zati batean eraikiezinak badira, eragindako lur sailtako zati horretan, horrelako egoerarik egongo ez balitz izan beharko lukeen balioaren 0,60 koefizientea aplikatuko da.

Aplikazio eremua: Lur hiritarra, eraikia edo eraiki gabea.

6. HIRITARTZE MAILA.

Lagintzat definitutakoa ez den hiritartze maila duten lur sailetan, honako ehunekoak gehituko edo kenduko dira:

EHUNEKOA

Ur hornidura	6,0
Argindarra	13,5
Argizatzea	4,0
Lurren mugimendua	5,0
Zoladura	15,5
Estolderia	6,0
GUZTIRA	50,0

9. artikulua.- Lurraren balioa.

Lurraren balioa honakoa izango da:

1. Eremu hiritartuetan, banatutako eremuetan eta landa eraikuntzetan: azalera metro karratuarekin bidertuz lortutako emaitza, indize zuzentzaileak aplikatu gabe.

2. Hiriguneetan: dagokion poligonoan, metro karratuaren oinarriko balioa aplikatuz lortutako emaitza:

a) Zuzentzailea: 8,6. Metro karratuaren oinarriko balioari aplikatuko zaion hiritartze maila.

b) Lortutako zifrari, hala dagokionean, aurreko zuzentzailea aplikatuz eta aplikatu beharreko indizeak aplikatuz lortutako emaitza.

Lortutako emaitza lur sailaren azalarekin bidertuko da. Sakontasun gehiegi izateagatik zuzenketa aplikagarria izanez gero, aplikagarria den azalera 0,2 biderkatzailea erabiliko da.

10. artikulua.- Eraginaren balioa.

Eraikitako lur sailetan, lur sailaren balioa eraikitako guztizko azalarekin zatiitzean lortzen den emaitzaren zatidura izango da eraginaren balioa.

ZAZPIGARREN KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEKO ARAUAK

11. artikulua.- Kontzeptua.

Eraikuntza motak kontuan hartuta, eraikuntzen balorazioa beren egungo kostuaren arabera egingo dira. Horretarako, eraikuntzen kalitatea, modalitatea edo helburua, eraikitako azalera, antzinatasuna, salmentarako aukerak eta egun merkatuan duen balioa hartzen dira kontuan.

Campo de aplicación: solares y parcelas, edificados o sin edificar, con una sola fachada, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada y en edificación abierta para uso residencial unifamiliar.

3. FONDO EXCESIVO.

El exceso de superficie de la parcela sobre el fondo máximo edificable o, en su defecto, sobre el fondo normal de la localidad, multiplicador: 0,2.

Las parcelas interiores se valorarán como fondo excesivo.

Campo de aplicación: Solares y parcelas, edificados y sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada.

4. SUPERFICIE DISTINTA A LA MÍNIMA.

En las parcelas sin edificar con superficie distinta de la mínima establecida en el planteamiento o, en su defecto, por la costumbre, se aplicarán los siguientes coeficientes:

S/SM menor que 1: 0,8 (a toda la superficie).

1 menor que S/SM menor que 2: 1.

2 menor que S/SM: 0,7 (aplicable a la superficie en exceso de 2 SM).

Campo de aplicación: Solares y parcelas sin edificar, en suelo ordenado para edificación abierta, uso residencial o industrial que no sean susceptibles de división. En parcelas correspondientes a urbanizaciones sin consolidar, se tendrán en cuenta estas circunstancias específicas en los correspondientes valores de ponencia.

5. INEDIFICABILIDAD TEMPORAL.

En caso de terrenos sin edificar en los que, por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte del terreno afectada el coeficiente 0,60 respecto al valor que correspondiera en caso de no existir dicha afección.

Campo de aplicación: Suelo urbano, edificado o sin edificar.

6. GRADO DE URBANIZACIÓN.

En las parcelas sin edificar que tengan un grado de urbanización distinto a la definida como tipo en el polígono en que se hallen enclavadas, se sumarán o restarán los siguientes porcentajes:

PORCENTAJE

Suministro de agua	6,0
Energía eléctrica	13,5
Alumbrado	4,0
Movimiento de tierras	5,0
Pavimentación	15,5
Alcantarillado	6,0
TOTAL	50,0

Artículo 9.- Valor del suelo.

El valor del suelo será:

1. En las zonas urbanizadas, diseminadas y edificaciones rurales, el resultado de multiplicar la superficie por el precio por metro cuadrado, sin aplicación de índice corrector alguno.

2. En los núcleos urbanos, el resultado de aplicar al valor básico del metro cuadrado en el polígono de que se trate:

a) El corrector 8.6. Grado de urbanización, que se aplicará al valor básico por metro cuadrado.

b) El resultado de aplicar a la cifra que resulte, en su caso, de la aplicación del corrector anterior, de los demás índices que sean de aplicación.

El valor que resulte se multiplicará por la superficie de la parcela. En el caso de que sea aplicable la corrección por fondo excesivo, a la parte de superficie a que sea aplicable se le afectará el multiplicador 0,2.

Artículo 10.- Valor de repercusión.

En las parcelas edificadas el valor de repercusión será el cociente resultante de dividir el valor de la parcela por la superficie total construida.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- NORMAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 11.- Concepto.

La valoración de las construcciones, según sus diferentes clases, se realizará atendiendo a su coste actual, determinado de acuerdo con su calidad, modalidad o destino, superficie construida, antigüedad, posibilidades de venta y valor actual en el mercado.

12. artikulua.- Eraikuntza motak.

Eraikuntzen tipifikazioa honako sailkapenaren arabera egiten da:

ERABILERA:	MOTA	MODALITATEA EDO HELBURUA
1. Bizitegiak	1.1. Etxebizitza kolektiboak, hiri izaera dutenak	1.1.1. Eraikuntza irekia 1.1.2. Etxadi itxian
	1.2. Bizitza bateko etxeak hiri izaera dutenak	1.2.1. Eraikuntza bakartua 1.2.2. Lerrokatuik edo etxadi itxian
	1.3. Landa eraikuntzak	1.3.1. Nekazaritza eranskinarekin 1.3.2. Etxebizitzaren erabilera eskusiboa
2. Industria	2.1. Biltegiak - Fabrikak Lantegiak - Etxaldeak	2.1.1. Solairu batean 2.1.2. Solairu batzuetan
	2.2. Garajeak - Aparkalekuak	2.2.1. Garajeak 2.2.2. Aparkalekuak
	2.3. Garraio zerbitzuak	2.3.1. Zerbitzuguneak 2.3.2. Estazioak, portuak eta aireportuak
3. Bulegoak	3.1. Eraikin eskusiboa	3.1.1. Era askotako bulegoak 3.1.2. Bulego unitarioak
	3.2. Eraikin mistoa	3.2.1. Etxebizitzari lotua 3.2.2. Industriari lotua
	3.3. Banka eta aseguruak	3.3.1. Eraikin eskusiboan 3.3.2. Eraikin mistoan
4. Merkataritza	4.1. Saltokiak eraikinean	4.1.1. Merkataritzako lokal mistoak 4.1.2. Galeria komertziala
	4.2. Saltokiak eraikin eskusiboan	4.2.1. Solairu batean 4.2.2. Solairu batzuetan
	4.3. Merkatuak eta supermerkatuak	4.3.1. Merkatuak 4.3.2. Supermerkatuak
5. Kirolak	5.1. Estalita	5.1.1. Hainbat kirol 5.1.2. Igerilekuak
	5.2. Atari zabalean	5.2.1. Hainbat kirol 5.2.2. Igerilekuak
	5.3. Osagarriak 5.6. Kirol ikuskizunak	5.3.1. Aldagelak eta araztegiak 5.6.1. Estadioak, zezen plazak 5.6.2. Hipodromoak, belodromoak, kanodromoak
6. Ikuskizunak	6.2. Klubak, dantzalekuak, Dantzalekuak	6.2.1. Eraikin eskusiboan 6.2.2. Beste erabilera batzuei loturik
	6.3. Zineak eta antzokiak	6.3.1. Zineak 6.3.2. Antzokiak
	7. Turismoa	7.1. Bizitokiarekin 7.2. Bizitokirik gabe 7.3. Erakusketak eta bilerak
8. Osasuna eta ongintza	8.1. Ohedun sanitarioak	8.1.1. Sendategiak, klinikak 8.1.2. Ospitaleak
	8.2. Sanitario batzuk	8.2.1. Ambulatorioak eta kontsultategiak 8.2.2. Bainueteak
	8.3. Ongintzakoak eta laguntzakoak	8.3.1. Bizitokiarekin 8.3.2. Bizitokirik gabe
9. Kulturakoak, erlijiosoak	9.1. Bizitokia duten kulturakoak	9.1.1. Barnetegiak 9.1.2. Ikastetxe nagusiak
	9.2. Kulturakoak, bizitokirik gabe	9.2.1. Eskolak, fakultateak, kolegioak 9.2.2. Liburutegiak, museoak
	9.3. Erlijiosoak	9.3.1. Komentuak eta parrokia zentroak 9.3.2. Elizak eta kaperak
10. Eraikin bereziak	10.1. Historikoa edo artistikoa	10.1.1. Monumentuak 10.1.2. Ingurumenekoak edo tipikoak
	10.2. Izaera ofizialekoak	10.2.1. Administrazioak 10.2.2. Ordezkaririk
	10.3. Izaera berezikoak	10.3.1. Espetxeak, militarren eraikuntzak eta abar 10.3.2. Barne-hiritartzeko obrak 10.3.3. Etxebizitza kolektiboko garajeak 10.3.4. Bizitza bakarreko etxeko garajeak 10.3.5. Kanpinak 10.3.6. Golf zelaiak 10.3.7. Lorezaintza 10.3.8. Siloak eta solidoetarako tangak (TM) 10.3.9. Likido eta gas deposituak (M ³)

13. artikulua.- Eraikuntza moten zehaztapenak.

1. Eraikuntzaren bat berezia izateagatik ezin denean tipifikatu, ezau-garri antzekoenak dituenekin parekatuko da.

Artículo 12.- Clases de construcciones.

La tipificación de las construcciones se efectuará de acuerdo con la siguiente clasificación:

USO	CLASE	MODALIDAD O DESTINO
1. Residencial	1.1. Viviendas colectivas con carácter urbano	1.1.1. Edificación abierta 1.1.2. En manzana cerrada
	1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano	1.2.1. Edificación aislada 1.2.2. En línea o manzana cerrada
	1.3. Edificación rural	1.3.1. Con anexo agrícola 1.3.2. Uso exclusivo de vivienda
2. Industrial	2.1. Almacenes - Fábricas Talleres - Granjas	2.1.1. En una planta 2.1.2. En varias plantas
	2.2. Garajes - Aparcamientos	2.2.1. Garajes 2.2.2. Aparcamientos
	2.3. Servicios de transporte	2.3.1. Estaciones de servicio 2.3.2. Estaciones, puertos y aeropuertos
3. Oficinas	3.1. Edificio exclusivo	3.1.1. Oficinas múltiples 3.1.2. Oficinas unitarias
	3.2. Edificio mixto	3.2.1. Unido a vivienda 3.2.2. Unido a industria
	3.3. Banca y Seguros	3.3.1. En edificio exclusivo 3.3.2. En edificio mixto
4. Comercial	4.1. Comercios en edificio	4.1.1. Locales comerciales mixto 4.1.2. Galeria comercial
	4.2. Comercios en edificio exclusivo	4.2.1. En una planta 4.2.2. En varias plantas
	4.3. Mercados y supermercados	4.3.1. Mercados 4.3.2. Supermercados
5. Deportes	5.1. Cubierto	5.1.1. Deportes varios 5.1.2. Piscinas
	5.2. Descubierta	5.2.1. Deportes varios 5.2.2. Piscinas
	5.3. Auxiliares 5.6. Espectáculos deportivos	5.3.1. Vestuarios y depuradoras 5.6.1. Estadios, plazas de toros 5.6.2. Hipódromos, velódromos, canódromos
6. Espectáculos	6.2. Clubs, Salas de Fiestas, Discotecas	6.2.1. En edificio exclusivo 6.2.2. Unido a otros usos
	6.3. Cines y Teatros	6.3.1. Cines 6.3.2. Teatros
	7. Turismo	7.1. Con residencia 7.2. Sin residencia 7.3. Exposiciones y Reuniones
8. Sanidad y beneficencia	8.1. Sanitarios con camas	8.1.1. Sanatorios, Clínicas 8.1.2. Hospitales
	8.2. Sanitarios varios	8.2.1. Ambulatorios y Consultorios 8.2.2. Bañeros, Casas de Baños
	8.3. Benéficos y asistencial	8.3.1. Con residencia 8.3.2. Sin residencia
9. Culturales, religiosos	9.1. Culturales con residencia	9.1.1. Internados 9.1.2. Colegios Mayores
	9.2. Culturales sin residencia	9.2.1. Escuelas, Facultades, Colegios 9.2.2. Bibliotecas, Museos
	9.3. Religiosos	9.3.1. Conventos y Centros Parroquiales 9.3.2. Iglesias y Capillas
10. Edificios singulares	10.1. Histórico o artístico	10.1.1. Monumentales 10.1.2. Ambientales o típicos
	10.2. De carácter oficial	10.2.1. Administrativos 10.2.2. Representativos
	10.3. De carácter especial	10.3.1. Penitenciarios, militares y varios 10.3.2. Obras Urbanización Interior 10.3.3. Garajes en vivienda colectiva 10.3.4. Garajes en vivienda unifamiliar 10.3.5. Campings 10.3.6. Campos de Golf 10.3.7. Jardinería 10.3.8. Silos y Depósitos para sólidos (TM) 10.3.9. Depósitos líquidos y gases (M ³)

Artículo 13.- Precisiones a las clases de construcciones.

1. Cuando la singularidad de alguna construcción no permita su tipificación se asimilará a la que reúne las características más semejantes.

2. 1.3 motaren baitan, diseinuagatik, erabilitako materialengatik, instalazioengatik eta beren erabilerarengatik bigarren etxebizitzat hartu ezin daitezkeen landa etxeak daude. Horrez gain, honako baldintzak bete behar dituzte.

a) 5.000 biztanle baino gutxiagoko hiriguneetan egotea, eta hirigune horietako ekonomia jarduera garrantzitsuena nekazaritza, abeltzaintza edo meatzaritza izatea, edo lur hiritarrezinean banatutako lurak izatea.

b) Gehienez ere bi solairu izatea, teilatupea, ganbara edo biltegia kontuan hartu gabe.

c) Duela gutxi eraikitakoetan, etxebizitzaren azalera erabilgarria ezin da 90 metro karratutik gorakoa izan, azalera horretan teilatupea, ganbara edo biltegia kontuan hartu gabe.

14. artikulua.- Eraikuntzen oinarriko balioa.

Udalerrri bakoitzean, etxadi itxian dauden eta hiri izaera duten etxebizitza kolektiboetako etxebizitzarako eraikuntzen (saikape-neko 1.1.2 mota, batez besteko kalitatea 3) metro karratuaren egungo kostua zehaztuko da. Hain zuzen ere, indarrean dagoen araudiko babes ofizialeko etxebizitzetzi dagokien balioa izango da.

Kostua zehazteko, kontuan hartuko dira higiezinaren sustapenaren zeharkako gastuak, hala nola lansari profesionalak eta zergapetzen duten tokiko zergak.

Kostu hori zehaztu eta gero, gainerako eraikuntzen eraikitako azaleraren metro karratuaren eraikuntzako kostuak beren kalitatearen arabera zehaztuko dira, honako baliokidetzak koadroaren arabera:

ERAIKUNTZAK, MODALITATEA EDO HELBURUA	KALITATEA				
	1.	2.	3.	4.	5.
1.1.1. Eraikuntza irekia	1,65	1,35	1,05	0,90	0,75
1.1.2. Etxadi itxian	1,60	1,30	1,00	0,85	0,70
1.2.1. Eraikuntza bakartua	1,85	1,52	1,20	1,05	0,90
1.2.2. Lerrokaturik edo etxadi itxian	1,80	1,47	1,15	1,00	0,85
1.3.1. Nekazaritzarako eranskinarekin	0,70	0,57	0,45	0,37	0,30
1.3.2. Etxebizitzaren erabilera esklusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2.1.1. Solairu batean	1,05	0,82	0,60	0,45	0,30
2.1.2. Solairu batzuetan	1,15	0,92	0,70	0,55	0,40
2.2.1. Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,55	0,40
2.2.2. Aparkalekuak	0,95	0,72	0,50	0,35	0,20
2.3.1. Zerbitzuek	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
2.3.2. Estazioak, portuak, aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3.1.1. Era askotako bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
3.1.2. Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
3.2.1. Etxebizitzari lotua	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
3.2.2. Industriari lotua	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
3.3.1. Eraikin esklusiboan	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
3.3.2. Eraikin mistoan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4.1.1. Merkataritza-lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
4.1.2. Merkataritza galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
4.2.1. Solairu batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
4.2.2. Solairu batzuetan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
4.3.1. Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
4.3.2. Supermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5.1.1. Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
5.1.2. Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
5.2.1. Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
5.2.2. Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
5.3.1. Aldagelak, araztegiak	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
5.6.1. Estadioak, zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
5.6.2. Hipodromoak, kanodromoak, belodromoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
6.2.1. Eraikin esklusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
6.2.2. Beste erabilera batzuei loturik	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
6.3.1. Zineak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
6.3.2. Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7.1.1. Hotelak, ostatuak, motelak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
7.1.2. Apartahotelak, apartamentuak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
7.2.1. Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
7.2.2. Tabernak, kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
7.3.1. Kasinoak, gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
7.3.2. Erakusketak eta biltzarrik	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8.1.1. Sendategiak eta klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
8.1.2. Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
8.2.1. Anbulatorioak eta kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
8.2.2. Bainueteak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
8.3.1. Bizitokiarekin	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
8.3.2. Bizitokirik gabe	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00

2. En la clase 1.3 se considerarán viviendas rurales aquéllas que por su diseño, por los materiales empleados en su construcción, por sus instalaciones y por el uso a que se destinan, no pueden en modo alguno ser consideradas como viviendas de segunda residencia, y que, además, cumplan todas las siguientes condiciones.

a) Estar ubicadas en núcleos de menos de 5.000 habitantes, cuya actividad económica fundamental sea la agricultura, la ganadería, la minería o en diseminado en suelo no urbanizable.

b) Tener un máximo de dos plantas, sin contar el desván, sobrado o algarfa.

c) En las de construcción reciente, la superficie útil de vivienda no será superior a 90 metros cuadrados, sin contar en esta superficie el desván, sobrado o algarfa.

Artículo 14.- Valor básico de las construcciones.

Para cada término municipal se determinará el coste actual del metro cuadrado de construcción de una edificación de uso residencial, clase, vivienda colectiva de carácter urbano, modalidad en manzana cerrada (Tipo 1.1.2. de la clasificación de calidad media 3), que será la que corresponda a las características constructivas de una vivienda de protección oficial establecidas en la vigente normativa.

Para determinar dicho coste se tendrán en cuenta los gastos indirectos de promoción inmobiliaria tales como los honorarios profesionales y los tributos locales que lo gravan.

Determinado este coste, los costes actuales de construcción del metro cuadrado de superficie construida de los restantes tipos de edificaciones se determinarán, según su calidad, por el siguiente cuadro de equivalencias:

CONSTRUCCIONES MODALIDAD O DESTINO	CALIDAD				
	1.	2.	3.	4.	5.
1.1.1. Edificación abierta	1,65	1,35	1,05	0,90	0,75
1.1.2. En manzana cerrada	1,60	1,30	1,00	0,85	0,70
1.2.1. Edificación aislada	1,85	1,52	1,20	1,05	0,90
1.2.2. En línea o manzana cerrada	1,80	1,47	1,15	1,00	0,85
1.3.1. Con anexo agrícola	0,70	0,57	0,45	0,37	0,30
1.3.2. Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2.1.1. En una planta	1,05	0,82	0,60	0,45	0,30
2.1.2. En varias plantas	1,15	0,92	0,70	0,55	0,40
2.2.1. Garajes	1,15	0,92	0,70	0,55	0,40
2.2.2. Aparcamientos	0,95	0,72	0,50	0,35	0,20
2.3.1. Estaciones de Servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
2.3.2. Estaciones, puertos, aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3.1.1. Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
3.1.2. Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
3.2.1. Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
3.2.2. Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
3.3.1. En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
3.3.2. En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4.1.1. Locales comerciales	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
4.1.2. Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
4.2.1. En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
4.2.2. En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
4.3.1. Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
4.3.2. Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5.1.1. Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
5.1.2. Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
5.2.1. Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
5.2.2. Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
5.3.1. Vestuarios, Depuradoras	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
5.6.1. Estadios, plazas de toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
5.6.2. Hipódromos, canódromos, velódromos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
6.2.1. En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
6.2.2. Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
6.3.1. Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
6.3.2. Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7.1.1. Hoteles, hostales, moteles	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
7.1.2. Aparthoteles, apartamentos	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
7.2.1. Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
7.2.2. Bares, cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
7.3.1. Casinos, clubs sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
7.3.2. Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8.1.1. Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
8.1.2. Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
8.2.1. Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
8.2.2. Balnearios, Casas de Baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
8.3.1. Con residencia	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
8.3.2. Sin residencia	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00

ERAIKUNTZAK, MODALITATEA EDO HELBURUA	KALITATEA				
	1.	2.	3.	4.	5.
9.1.1. Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
9.1.2. Ikastetxe nagusiak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
9.2.1. Eskolak, fakultateak, kolegioak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9.2.2. Liburutegiak, museoak	2,30	1,96	1,65	1,40	1,15
9.3.1. Komentuak eta parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
9.3.2. Elizak eta kaperak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10.1.1. Monumentuak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10.1.2. Ingurumeneko edo tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
10.2.1. Administrazioak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
10.2.2. Ordezkarriak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
10.3.1. Espetxeak, militarren eraikuntzak eta bestelakoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
10.3.2. Barne-hiritartzeko obrak	0,26	0,20	0,15	0,10	0,06
10.3.3. Etxebizitzako garaje kolektiboak	0,90	0,76	0,63	0,51	0,40
10.3.4. Bizitza bakarreko etxe garajeak	1,40	1,15	0,90	0,75	0,60
10.3.5. Kanpinak	0,18	0,15	0,12	0,09	0,06
10.3.6. Golf zelaiak	0,050	0,040	0,030	0,022	0,015
10.3.7. Lorezaintza	0,17	0,14	0,11	0,08	0,05
10.3.8. Siloak eta solidoetarako gordailuak (TM)	0,140	0,120	0,100	0,077	0,055
10.3.9. Likido eta gas deposituak (m3)	0,150	0,110	0,090	0,067	0,045

Hala ere, berezko dituen ezaugarriengatik, eraikuntza metodoa-gatik, erabilitako materialengatik, erabilera edo zertarakoagatik eta, oro har, eraikuntza moten taulan jasota ez egoteagatik, eraikuntzaren bat berezia delako, ezin badira aurreko taulan ezarritako balioak aplikatu, balioztapen espezifikoak egingo zaio, dagokion txostenean.

15. artikulua.- Eraikuntzen oinarriko balioa zehazten duen balioak taulari buruzko zehaztapenak.

1. Azalera eraikiko metro koadroaren oinarriko kostua, udalerrri bakoitzerako zehaztua, 1.1.2.3. motakoa izango da.

2. Bizitoki bakartuetarako, edo binakakoetarako, edo eraikuntza irekietarako koadroko koefizienteetan, barne hiritartzeko obraren zati proportzionala kostuaren barruan dagoela ulertzen da. Irizpide bera aplikatuko da hotel modalitatean eta antzekoetan tenis jokalekuetako, minigolfetako, eta abarretako lan osagarriengatik.

3. 10.3.2. modalitatean, eraikuntzen balioaren koefizienteak aplikatzeak ezin izango ditu sortu poligonoko metro koadro gordineko aurreikusitako hirigintza kostua gainditzen duten balioak, honako zenbaterako hauetan zehaztuak.

euro/m²

a) Hiritartzea (hiria): 13,22 euro

b) Hiritartzea (bizitza bateko etxe bakarren bizitoki zona): 6,61 euro

ro

c) Hiritartzea (udalerrri landatarra): 2,40 euro

4. 10.3.7. modalitatean, aipatzen den berdegune (publiko zein pribatuak) erabilerako lurra egokitzeko beharrezkoak ziren azpiegitura lanak jasotzen dira.

5. Eraikin bat tipifikatzean, eraikin horretan koadroan adierazitako motaz bestelako erabilera duten lokalak daudenean (esaterako, bulegoak etxebizitzetan, dendak etxebizitzetan, eta abar), lokal horiei erailkineko eraikuntza mota nagusiarri dagokion balioa aplikatuko zaie.

6. Autobideen kasu berezian, bideko kilometro bakoitzaren kostuaren arabera balioztatuko da. Kostu horretan honako hauek ere kontuan hartuko dira: indarrean den legeak autobideak ustiatzeko beharrezkotzat jotzen dituen osagarriak; aipatutako erabilera egokitzeko beharrezkoak izan ziren lurak prestatzeko eta azpiegiturarako lanak; bai eta zerbitzuguneak ere, haien motaren arabera eta 14. artikuluko koefiziente koadroaren arabera katastroan erregistratuta.

16. artikulua.- Azalaren neurri unitatea.

Azalera eraikiaren unitatea metro koadroa izango da.

Eraikuntzen kasuan, eraikitako azalerratzat hartuko da fatxaden perimetro-lerroen barruan dagoena —barrualdean zein kanpoaldean— eta mehelinean ardatzak, eta hala badagokio, eraikuntzaren gela komunaren zati proportzionalen luzatuko da azalera. Estalita dauden hegalkinak, balkoiak edo zabalzak eraikitako azalerraren zati dira, alboetan hormek mugatuta daudenean; bestela, haren azalerraren % 50 besterik ez da kontuan hartuko, modu berean neurtuta.

CONSTRUCCIONES MODALIDAD O DESTINO	CALIDAD				
	1.	2.	3.	4.	5.
9.1.1. Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
9.1.2. Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
9.2.1. Escuelas, Facultades, Colegios	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9.2.2. Bibliotecas, Museos	2,30	1,96	1,65	1,40	1,15
9.3.1. Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
9.3.2. Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10.1.1. Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10.1.2. Ambientales o tipicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
10.2.1. Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
10.2.2. Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
10.3.1. Penitenciarios, militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
10.3.2. Obras Urbanización Interior	0,26	0,20	0,15	0,10	0,06
10.3.3. Garajes en vivienda colectivos	0,90	0,76	0,63	0,51	0,40
10.3.4. Garajes en vivienda unifamiliar	1,40	1,15	0,90	0,75	0,60
10.3.5. Campings	0,18	0,15	0,12	0,09	0,06
10.3.6. Campos de Golf	0,050	0,040	0,030	0,022	0,015
10.3.7. Jardinería	0,17	0,14	0,11	0,08	0,05
10.3.8. Silos, depósitos para sólidos (TM)	0,140	0,120	0,100	0,077	0,055
10.3.9. Depósitos líquidos gases (M3)	0,150	0,110	0,090	0,067	0,045

No obstante, cuando la singularidad de alguna construcción, por sus características intrínsecas, por su método constructivo, materiales empleados, uso o destino y, en general, por no estar recogida en el cuadro de tipos de construcciones, impida la aplicación de las equivalencias de valores establecidos en el cuadro anterior, será objeto de valoración específica en la correspondiente memoria.

Artículo 15.- Precisiones al cuadro de equivalencias determinante del valor básico de las construcciones.

1. El coste básico del metro cuadrado de superficie construida que se determinará para cada municipio será el correspondiente al tipo 1.1.2.3.

2. En los coeficientes del cuadro para el uso residencial aislado o pareado o edificación abierta, se considera incluida la parte proporcional de obras de urbanización interior. Igual criterio se aplicará en la modalidad hotelera y similares, por las obras accesorias de canchas de tenis, minigolf, etc.

3. En la modalidad 10.3.2., la aplicación de los coeficientes del valor de las construcciones no podrá dar lugar a valores que excedan a los previstos para los costes de urbanización por metro cuadrado de polígono bruto que se fijan en las siguientes cuantías.

euros/m²

a) Urbanización-ciudad: 13,22 euros

b) Urbanización-zona residencial unifamiliar aislada: 6,61 euros

c) Urbanización-municipio rural: 2,40 euros

4. En la modalidad 10.3.7. se contemplan las obras de infraestructura que fueron necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado de jardines, tanto públicos como privados.

5. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a la tipología descrita en el cuadro, por ejemplo, oficinas en viviendas, comercio en vivienda, etc., se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a la tipología predominante en el edificio.

6. En el caso especial de las autopistas, la valoración se realizará partiendo del coste del kilómetro de vial, incluidos los accesorios que fija la vigente legislación sobre carreteras como necesarios para su explotación y también el de las obras de preparación de los terrenos y de infraestructura que fueron necesarios para su adecuación al uso indicado, así como sus áreas de servicio, catastradas de acuerdo con la tipología a que pertenezcan y con el cuadro de coeficientes del artículo 14.

Artículo 16.- Unidad de medida de la superficie.

Como unidad de superficie construida se computará el metro cuadrado.

Cuando se trate de edificaciones se entenderá por superficie construida la comprendida dentro de las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso, incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes al edificio. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos formarán parte de la superficie construida cuando se hallan limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

Beste mota bateko obrak direnean, estali gabeko lekuetan eginak, azalera eraikitat joko da nolabaiteko obra jasan duen lur azalera osoa, nekazaritzarako edo basogintzarako ez den erabilera ahalbidetzen duen obra denean.

17. artikulua.- Eraikuntzaren kalitatea.

Udalerrri bakoitzari dagokion balioztatze memoria zehaztuko ditu zein ezaugarri objektibotan oinarrituta tipifikatuko diren eraikuntza kalitateak. Kalitate horiek bost izango dira gehienez.

Hala ere, udalerrri batean balioztatu beharreko eraikin kopurua txikia denean, eta eraikinen horien ezaugarriak antzekoak direnean, kontuan hartu beharreko kalitateak gutxiago izan daitezke. Kalitate bakar bat ere ezarriko ahal izango da, eta kalitate hori hirugarrena izango da, balioztatze memorian bestelakorik xedatzen ez bada.

18. artikulua.- Eraikuntzen oinarritzko balioari aplikatutako dakizkiokeen indize zuzentzaileak.

1. Eraikuntzaren antzinatasuna.

Eraikuntzen antzinatasuna zehazteko, katastroko lanak egiten diren ekitaldia hartuko da erreferentziatzat.

Oinarritzko balioa honako biderkatzaileen koefizienteak aplikatuta zuzenduko da.

Eraiki edo birgaitu zenetik igarotako urte osoak	Koefiziente artezlea
0 eta 2 bitarte	1,00
3 eta 5 bitarte	0,88
6 eta 8 bitarte	0,77
9 eta 11 bitarte	0,74
12 eta 14 bitarte	0,71
15 eta 17 bitarte	0,68
18 eta 20 bitarte	0,65
21 eta 23 bitarte	0,63
24 eta 26 bitarte	0,61
27 eta 29 bitarte	0,59
30 eta 35 bitarte	0,57
36 eta 41 bitarte	0,53
42 eta 47 bitarte	0,50
48 eta 53 bitarte	0,47
54 eta 59 bitarte	0,44
60 eta 65 bitarte	0,42
66 eta 71 bitarte	0,40
72 eta 77 bitarte	0,37
78 eta 83 bitarte	0,35
84 eta 89 bitarte	0,33
90 eta 95 bitarte	0,31
95 urtekoa baino zaharragoa	0,30

Eraikuntza berria egiteko obrak amaitzen diren urtearen edo eraikuntza osorik birgaitzea amaitzen den urtearen hurrengo urte naturaletik zenbatuko da antzinatasuna. Eraikuntzak osorik birgaitzeko lanak egin direla joko da, ekonomiako zenbatekoa eta eraikuntzako ezaugarriak kontuan hartuta, egin diren obrak lehen bizi egoerari dagokion egoera lortzen dutenean.

Eraikuntzen zati batzuk edo eraikuntza osoak birgaitzea, hala dagokionean, koefiziente aldaketa ekar dezake.

2. Eraikinaren erabilera.

Eraikinaren erabilera nagusia	Koefiziente artezlea
1. Bizitegiak	1,00
2. Industria:	
2.1. Fabrikak, biltegiak eta lantegiak	0,70
2.2. Garajeak eta aparkalekuak	0,90
2.3. Servicios de transporte	0,90
3. Bulegoak	0,90
4. Merkataritza	0,80
5. Kirolak	0,90
6. Ikuskizunak	0,80
7. Turismoa	0,80
8. Osasuna eta ongintza	0,90
9. Kultura eta erlijioa	0,90
10. Eraikin bereziak	1,00

"Eraikinaren erabilera" koefizienteak eraikuntzaren hirugarren urtetik aurrera baino ez dira aplikagarriak izango, betiere "Eraikuntzaren antzinatasuna" koefizientearen irizpidearen arabera.

Cuando se trate de obras de otro tipo realizadas en espacios descubiertos se entenderá por superficie construida toda la superficie de terreno que haya sido objeto de algún tipo de obra que permita su utilización con fines distintos a los agrícolas o forestales.

Artículo 17.- Calidad de la construcción.

Las memorias de valoración correspondientes a los distintos municipios definirán los elementos objetivos en función de los que se tipifiquen las calidades de construcción. Estas calidades podrán ser hasta cinco diferentes.

No obstante, cuando sea escaso el número de edificaciones a valorar en un municipio o sus características sean similares, el número de calidades a tener en cuenta podrá ser inferior, pudiendo incluso establecerse una calidad única que será la tercera, salvo especificación distinta en la memoria de valoración.

Artículo 18.- Índices correctores aplicables al valor básico de las construcciones.

1. Antigüedad de la construcción.

Para determinar la antigüedad de los edificios se tomará como referencia el ejercicio en que se lleven a cabo los trabajos catastrales.

El valor básico se corregirá por la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicadores.

Años completos transcurridos desde su construcción o rehabilitación	Coefficiente corrector
De 0 a 2	1,00
De 3 a 5	0,88
De 6 a 8	0,77
De 9 a 11	0,74
De 12 a 14	0,71
De 15 a 17	0,68
De 18 a 20	0,65
De 21 a 23	0,63
De 24 a 26	0,61
De 27 a 29	0,59
De 30 a 35	0,57
De 36 a 41	0,53
De 42 a 47	0,50
De 48 a 53	0,47
De 54 a 59	0,44
De 60 a 65	0,42
De 66 a 71	0,40
De 72 a 77	0,37
De 78 a 83	0,35
De 84 a 89	0,33
De 90 a 95	0,31
De más de 95 de antigüedad	0,30

La antigüedad se computará por años naturales desde el siguiente a la terminación de la obra de nueva construcción o de rehabilitación completa de la edificación, entendiéndose por rehabilitación completa aquellas obras de reforma que por su cuantía económica y sus características constructivas permitan suponer que la edificación ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

Las reformas parciales o totales podrán significar, en su caso, cambio de coeficiente.

2. Uso del edificio.

Uso predominante del edificio corrector	Coefficiente
1. Residencial	1,00
2. Industrial:	
2.1. Fábricas, almacenes y talleres	0,70
2.2. Garajes y aparcamientos	0,90
2.3. Servicios de transporte	0,90
3. Oficinas	0,90
4. Comercial	0,80
5. Deportes	0,90
6. Espectáculos	0,80
7. Turismo	0,80
8. Sanidad y Beneficencia	0,90
9. Culturales y Religiosos	0,90
10. Edificios singulares	1,00

Los coeficientes de "Uso del edificio" sólo serán aplicables a edificios a partir del tercer año de antigüedad de la construcción, según el criterio del coeficiente "Antigüedad de la Construcción".

3. Mantentze egoera.

Normala (eraikuntzaren adina kontuan izan gabe, eraikuntzek mantentze lan normalak baino behar ez dituztenean): 1,00.

Hala-moduzkoa (bizigarritasun eta egonkortasun baldintzak arriskuan jarri gabe, akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak): 0,85.

Txarra (bizigarritasun eta egonkortasun baldintzak arriskuan jarri dituztelako, nolabaiteko garrantzia duten konponketak behar dituzten eraikuntzak): 0,65.

Hondamen egoera (ofizialki hondamen egoeran daudela jotzen diren eraikuntzak, edota argi eta garbi bizigarritasunik ez dutelako hutsik daudenak): 0,00.

19. artikulua.- Eraikuntzaren balioa.

Eraikitako azalera bere oinarriko balioarekin eta aplikatu behar diren koefizienteekin bidertuz zehaztuko da eraikuntzen balioa.

Eraikuntzen balioa eta errentako aukerak edo egungo merkatuko balioa nabarmen ezberdinak direnean, egoera hori balioztatze txostenetan jaso behar da. Indize zuzentzaileak adierazi behar dira, datorren kapituluaren aurreikusitakoak nahikoak ez direla jotzen bada.

ZORTZIGARREN KAPITULUA.- KATASTROKO BALIOA ZEHAZTEA**20. artikulua.- Arau orokorra.**

Katastroko balioa luraren balioaren eta eraikuntzen balioaren batura izango da.

21. artikulua.- Katastroko balioaren indize zuzentzaileak.**1. BALIO-GALERA FUNTZIONALA EDO DESEGOKITASUNA.**

Eraikuntza, diseinua, erabilera edo instalazioak ezegokiak izanez gero aplikatuko da. Bereziki, 1930. urtea baino lehenagoko etxebizitzetan aplikatuko da, birgaitu ez badira eta eraikuntza horien ohiko azalaren bikoitza baino azalera handiagoa badute (balio-galera funtzionala).

Era berean, eraikinaren egoera bereziarengatik gehieneko azalera lortzeko eraikuntza handiagoa egin ezin denean edo eraikina handitzea errentagarria ez denean aplikatuko da (desegokitasuna).

0,8 koefizientea aplikatuko da.

2. BARNEALDERA EMATEN DUEN ETXEBIZITZA.

Argi bako guztiak lur sailtako barnealdeko patioetara begira egoteagatik etxebizitzak barnealdera ematen duela jotzen denean aplikatuko da. 0,75 koefizientea aplikatuko da.

3. KARGA BEREZIEK ERAGINDAKO FINKAK.

Karga bereziak dituzten finkei dagokienez, 0,70 koefiziente zuzentzailea aplikatuko da, ofizialki eremu historiko eta artistikoan nahiz antzekoan egoteagatik, hots, katalogoetan edo babeserako plan berezietan sartuta egoteagatik.

4. EGOERA BEREZIEK ERAGINDAKO FINKAK.

Finka batzuetan 0,80 koefizientea aplikatuko da etorkizunean bideak egingo dituztelako, hirigintza zehaztu gabe dutelako, desjabetu egingo dituztelako, lurra berriz sailkatuko dutelako, eta finkan zortasuna egoteagatik edo erabilera antolatuta gabe geratu delako.

5. ERABILERA BEREZIKO FINKAK.

Batez ere kulturako, irakaskuntzako, kiroleko, laguntzako edo erlijio erabilera duten higiezinetan, eta mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera duten higiezinetan, 0,80 koefizientea aplikatuko da.

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

1.684

182/2004 ERABAKIA, Trespuentesko Administrazio Batzarrarekin 296 Partzuergoa eratzea, erregistratu gabeko mendian partzuergoko hainbat lurzati landatzeko proiektua onestea eta landaketa lanak "Euzkaldunak SL" enpresari esleitzea onartzen duena.

Trespuentesko Administrazio Batzarrak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, Ingurumen Zuzendaritzako Mendi Zerbitzuak, 2004ko otsailaren 17ko txosten baten bidez, administrazio batzar horrekin partzuergoa eratzea proposatu zuen. Partzuergo horrek 4,2994 ha

3. Estado de conservación.

Normal (construcciones que a pesar de su edad, sea cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes salvo el mantenimiento normal): 1,00.

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

Deficiente (construcciones precisadas de reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,65.

Estado ruinoso (edificios declarados oficialmente en ruina o desocupados por su manifiesta inhabilitación): 0,00.

Artículo 19.- Valor de la construcción.

El valor de las construcciones se determinará multiplicando la superficie construida por su valor básico y por los coeficientes, que sean de aplicación.

En las memorias de valoración se harán constar aquellos casos especiales en los que el valor de las construcciones así obtenido discrepe de forma notable de sus posibilidades de renta o de su valor actual de mercado, señalándose índices de corrección específicos para las mismas si no se juzgan suficientes los previstos en el Capítulo siguiente.

CAPÍTULO OCTAVO.- DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL**Artículo 20.- Regla general.**

El valor catastral será la suma del valor del suelo y del de las construcciones.

Artículo 21.- Índices correctores del valor catastral.**1. DEPRECIACIÓN FUNCIONAL O INADECUACIÓN.**

Se aplicará en caso de construcción, diseño, uso o instalaciones inadecuadas y, en particular, en los casos de viviendas anteriores al año 1930, no rehabilitadas posteriormente y con superficie superior al doble de la normal en su tipo (Depreciación funcional).

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 (Inadecuación).

Se aplicará el coeficiente 0,8.

2. VIVIENDAS INTERIORES.

En aquellas viviendas consideradas como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios interiores de parcelas, en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

3. FINCAS AFECTADAS POR CARGAS SINGULARES.

En caso de fincas con cargas singulares, por estar incluidas en una zona oficialmente declarada histórico-artística o de carácter análogo, como catálogos o planes especiales de protección, se aplicará el coeficiente corrector de 0,70.

4. FINCAS AFECTADAS POR SITUACIONES ESPECIALES.

Para fincas afectadas por futuros viales, concreción urbanística, expropiación, reparcelación, servidumbre o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, se aplicará el coeficiente 0,80.

5. FINCAS DE USO SINGULAR.

En los inmuebles con uso predominantemente cultural, docente, deportivo, asistencial o religioso y, en todo caso, en régimen no lucrativo, se aplicará el coeficiente 0,80.

Acuerdos del Consejo de Diputados

1.684

ACUERDO 182/2004, que aprueba la constitución del Consorcio número 296 con la Junta Administrativa de Trespuentes, y proyecto de forestación en monte sin catalogar de diversas parcelas objeto de dicho Consorcio y la adjudicación de los trabajos de forestación a "Euzkaldunak, S.L."

El Servicio de Montes de la Dirección de Medio Ambiente, a la vista de la solicitud presentada por la Junta Administrativa de Trespuentes, en informe de 17 de febrero de 2004, propone la constitución del Consorcio con el mismo, sobre una superficie de 4,2994