

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

3.789

431/2004 ERABAKIA, ekainaren 8ko Diputatuen Kontseiluarena. Horren bidez, behin betiko onarpena ematen zaio Bernedon Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga ordaindu behar duen hiri lurzorua mugapenari.

Apirilaren 22ko 208/2004 Foru Aginduaren bidez behin-behineko onarpena eman zitzaion Bernedon Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga ordaindu behar duen hiri lurzorua mugapenari.

Aipatutako xedapenaren agintze zatiaren 4. artikuluan, Bernedoko Udalarriaren berri emateko agindua ematen zen. Agindu hori 2004ko apirilaren 27an bete zen eta udalak 2004ko maiatzaren 3an jason zuen jakinarazpena.

Uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 11. artikuluko 4. paragrafoan udalari hamabost egun aitortzen dizkio egoki deritzona jakinaraz dezan.

Jakinarazpenetik hamabost egunak igarota, aipatutako foru aginduaren 4. artikulua ezartzen duen moduan Bernedoko Udalak ez zuen ebazpen horren aurkako inolako desadostasunik adierazi.

Horregatik guztiagatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuaren proposamenez, Diputatuen Kontseiluak gaia gaur bertan egindako bilkuran aztertu eta gero, ondokoa

ERABAKI DUT:

Lehenengoa.- Bernedoko Udalerriko egin den Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri lurzorua mugapena onartzea. Mugapen hori Planeamenduaren Ordezko Arau berriak eta dagokien testu batagina kontuan hartuz egin da; bi arau horiek apirilaren 15eko 378/2003 Foru Aginduan eta abenduaren 9ko 439/2003 Foru Aginduan onartu ziren, hurrenez hurren.

Bigarrena.- Aurrekoa gorabehera, kontuan hartuko da Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Aginduko 2. artikuluko b) idatz-zatiko 1, 2 eta 3. puntuetan xedatutakoa, herriguneetatik kanpo hiri ondasun higiezinak hartutako lurzoruei dagokienez

Hirugarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN eta lurralde historikoan gehien saltzen diren egunkarietan argitaratuko da. Gainera, hamabost egun jarriko da jendaurrean, interesdun orok egoki deritzen erreklamazioak aurkeztu ahal izan ditzaion. Izan ere, Bernedoko udaletxeko bulegoetan jarriko da jendaurrean, halaxe xedatzen baitute Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 11. artikuluko 5. paragrafoan eta berau garatzen duen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluko 1080/1992 Foru Dekretuak 7, 8 eta 9. artikuluetan.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko ekainaren 8a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

3.983

455/2004 ERABAKIA, ekainaren 15eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzorua eta hiri-eraikuntzen balioen txostena —Haraneko udalerrirako egindakoa— behin betiko onartzen da.

Apirilaren 30eko 2301/2004 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Haraneko udalerrirako egin den Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzorua eta hiri-ondasun higiezinaren eraikuntzen balioen txostenari.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

3.789

ACUERDO 431/2004, del Consejo de Diputados de 8 de junio, que aprueba la Delimitación de Suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Bernedo.

Por Orden Foral número 208/2004, de 22 de abril, se aprobó con carácter provisional, la Delimitación de Suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Bernedo.

En el artículo 4º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Bernedo, disposición que se realizó con fecha 27 de abril de 2004, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Bernedo con fecha 3 de mayo de 2004.

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

Habiendo transcurrido el plazo de quince días desde la notificación, tal y como se especifica en el artículo 4º de la referenciada Orden Foral, el Ayuntamiento de Bernedo no ha manifestado disconformidad alguna con la resolución adoptada.

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

ACUERDO:

Primero.- Aprobar la Delimitación de Suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Bernedo, de conformidad con las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento y su Texto Refundido aprobados por Orden Foral número 378/2003, de 15 de abril y Orden Foral número 439/2003, de 9 de diciembre respectivamente.

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

Tercero.- El presente Acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y en los diarios de mayor circulación del Territorio Histórico. Además se procederá a su exposición pública por un plazo de 15 días para que los interesados formulen las reclamaciones oportunas. La exposición pública se llevará a cabo en las Oficinas del Ayuntamiento de Bernedo, tal y como establecen el artículo 11 apartado 5º de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en los artículos 7, 8 y 9.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de junio de 2004.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

3.983

ACUERDO 455/2004, del Consejo de Diputados de 15 de junio, que aprueba la Ponencia de Valoración del suelo y construcciones de los bienes de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizados para el término municipal de Valle de Arana.

Por Orden Foral número 2301/2004, de 30 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 Valle de Arana.

Arau horren xedapen-zatiko 2. artikulua txosten hori Haraneko udalari jakinarazteko agintzen zuen, eta hala egin zen 2004ko maiatzaren 4an. Udalak, berriz, 2004ko maiatzaren 7an jaso zuen jakinarazpena.

Uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, bere 11. artikuluko 4. paragrafoan udalari hamabost egun aitortzen dizkio egoki deritzona jakinaraz dezan.

Epe hori igaro ondoren, Haraneko Udalak ez du inolako desadostasunik adierazi hartutako erabakiarekin.

Horregatik guztiagatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuaren proposamenez, Diputatuen Kontseiluak gaia gaur bertan egindako bilkuran aztertu eta gero, ondokoa

ERABAKI DUT:

Lehenengo.- Haraneko udalerrirako egin den Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzoruen eta hiri-ondasun higiezinaren eraikuntzen balioen txostena onartzea.

Bigarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea. Haraneko Udalak txostenari zabalkundea emango dio, horretarako dagozkion ediktuak argitara emanez, ondoko xedapen hauek ezartzen duten moduan: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 11. artikuluko 6. paragrafoan, eta hori erregelamenduz garatzeko Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean eman zuen 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak 15. artikuluan.

Hirugarren.- Balioztatze-txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, eragina izaten hasiko diren urtearen aurre-urreko urtea amaitu baino lehen; horixe agintzen du abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak 17. artikuluan; Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 zenbakiko Foru Araua erregelamenduen bidez garatzen du aipatu foru dekretuak.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko ekainaren 15a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

LURZORUAREN ETA HIRI ERAIKINEN BALIOEN TXOSTENA ONDASUN HIGIZINEN GAINEKO ZERGARAKO

MEMORIA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak honakoa xedatzen du 6. artikuluko 2. paragrafoan: Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro-balioa hartuko da haien balioetatik, zeina merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko baita; katastro-balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Bestalde, 12. artikuluko 1. paragrafoan adierazten duenaren arabera, katastro-balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, bere kabuz edo dagozkion udalak eskatuta, hirigintza-planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako guneren batean dauden ondasun higiezinaren merkatuko balioaren artean.

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

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak —martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatua zen— balioztatzen duen arau teknikoak onartu zituen, bai eta eta lurzoruen eta eraikuntzen balioen taula-markoa ere, eta horiexen arabera izan beharko dute balioztatze-txostenek.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Valle de Arana, disposición que se realizó con fecha 4 de mayo de 2004, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Valle de Arana, con fecha 7 de mayo de 2004.

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

Habiendo transcurrido el referenciado plazo, el Ayuntamiento de Valle de Arana no ha manifestado disconformidad alguna con la resolución adoptada.

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

ACUERDO:

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 Valle de Arana.

Segundo.- El presente Acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, correspondiendo al Ayuntamiento de Valle de Arana dar publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

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.

En Vitoria-Gasteiz, a 15 de junio de 2004.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

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

MEMORIA

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

A su vez el artículo 12 apartado 1º señala que los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de 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.

Udalerrri bakoitzean ondasun higiezinak multzoka balioztatze eta ondasun horietako bakoitzaren katastro-balioa kalkulatzeko beharrezkoak diren parametroak zehaztuko ditu balioztatze-txostenak.

Hondarreko metodoa da lurzuaren balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatze-metodologia, eta eraikuntzaren balioarena ateratzeko, berriz, birjartze-balioa erabiltzen da; bi kasuotan merkatu-balioa hartuko da kontuan.

Balioztatze-txostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri-ondasun higiezinaren merkatuaren koordenatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen modulua egokitu daitezke, katastro-balioak zehaztu edo aldatuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19k 42/89 Foru Arauak jasotzen dituen aurreikuspenen arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege-eskakizunak.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuaren Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, eta metro koadroko 510,86 eurotan ezarri. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezinaren merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen-motaren arabera, honako modulu-tipo hauek kalkulatu dira lurzuaren balio jasanaraziarentzat: LBJOM1 = 181,50 euro/m² eta LBJOM2 = 111,19 euro/m²; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko modulua: EOM = 394,24 euro/m².

Horela bada, gorago aipatutako legeko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira HARANEKO udalerrirako:

LBJOM2 - Lurzuaren Balio Jasanaraziaren Oinarritzko Modulua: 111,19 euro/m² eraiki.

EOM- Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua: 394,24 euro/m² eraiki.

Lurzuaren eta eraikuntzaren balioak zehaztearren, multzoko balioztatzenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK:

	S.U.		S.A.U.		BARREIATUA
	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
BJO	ERABILERA				
	Bizitegiak				Etxebizitza
	Merkataritza				40,89
	Bulegoak				Beste erabil.
	Industria				16,35
	Garajeak				Landa etxeb.
					Ekipamendua
					426,00
LUB	Bizitegiak	60,00	25,00		
	Industria	21,00	18,00		
	Ekipamendua	12,00	10,00		

Balioztatzen Arau Teknikoen 19. Arauaren arabera udalerrri horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzuaren balioen tartea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikusenezake.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTE TARTEEN TAULA

UDALERRIRAKO LBJOM	GEHIENEZK. LURZORU ERABIL. ARAB GUTXIENEZK. EDOZEIN ERAB.					
	V250	I150	X630	C670	T405	3
111,19						
euro/m ² eraiki	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33

Non: B: Bizitegiak L: Merkatartitza
I: Industriak T: Turismoa
X: Bulegoak

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

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udalerrri guztirako ezarri den Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua eraikitako metro koadro bakoitzeko 394,24 euro da.

EOM = 394,24 euro/m² eraiki

Modulu hau 1.1.2 tipoko eraikuntza-tipologiari dagokio; ERABILERA: bizitegietakoa; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA EDO KALITATEA: hirugarren kategoriakoa edo erdikoa.

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 posibilite 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 510,86 euros/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 = 181,50 euros/m² y MBR2 = 111,19 euros/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 394,24 euros/m².

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 111,19 euros/m² const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 394,24 euros/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:

	S.U.		S.A.U.		DISEMINADO
	Máx.	Min.	Máx.	Min.	
V.B.R.	USOS				
	Residencial				Vivienda
	Comercial				40,89
	Oficinas				Otros Usos
	Industrial				16,35
	Garaje				Viv. Rural
	Equipamiento				426,00
V.U.P.	Residencial	60,00	25,00		
	Industrial	21,00	18,00		
	Equipamiento	12,00	10,00		

que contrastados con la banda de coeficientes y de valores del suelo elegida para el término municipal, según la Norma 19 de las Normas Técnicas de Valoración, dichos Valores quedan entre los referidos límites.

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO

M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	MÁXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO						MÍNIMO CUALQUIER USO
	V250	I150	X630	C670	T405	3	
111,19							
euros/m ² const.	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33	

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.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 394,24 euros/m² construido.

MBC = 394,24 euros/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.

Bost (5) eraikuntza-tipologia ezarri dira.

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

BALIOZTATZE-IRIZPIDEAK

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

1.1.- Aurkezpena

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

Hiri-lurzorua, urbaniza daitekeena, lurzoru urbanizagarri programatua, edo programatu gabeko urbanizagarria Hirigintza Jarduerako Programa bat onartzen denetik, bide zolatuak edo espaloi zintaridunak dituzten lurzoruak, horretaz gain estolderia, ur-hornidura, argi-indarraren hornidura eta argiteria publikoa badituzte, eta hiri-izaera duten eraikuntzak kokatuta dauden lurrak.

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 hiri, hirigintza-aren ikuspegitik lurzoru horiek landa lurzoru izaten jarraitzen dute eta.

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

a) Hondarreko metodoa.

b) Merkatuko balioa.

1.1.1.- Hondarreko metodoa

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale zati edo gunee edo inguru bakoitzean daukan oinarritzako 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 (gutxi gorab.)
- Eraikuntza-kostuak: %50 (gutxi gorab.)
- Higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak: %30 (gutxi gorab.)
- Ondasun higiezinako produktuaren balioa: %100

1.1.2.- Merkatuko balioa

Lurzoruaren balioa merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu-azterketek emandako informazioa erabiliko da, edo merkatuko beste balio batzuekin alderatuko da, eta esperientziak esandakoari jarraituko zaio.

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

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

Ondasun Higiezinaren Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 1. artikuluko a) idatz-zatian zehazten du orokorrean zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezinatza. Artikulu horren edukia unean uneko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu behar da udalerririk horretan diren lurzoru-moten balioztapena egin ahal izateko.

Aurreko lerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, lurzoru balio hauek zehaztu behar 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, gunee horiek herrigunearen barruan egon ala ez.

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

a) Merkatuko prezioen bidez.

b) Hondarreko metodoaren bidez.

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 cuentén además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.”.

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

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

a) Por el método residual.

b) Por el valor de mercado.

1.1.1.- El Método Residual

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

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

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

1.1.2.- El Valor de Mercado

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

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

1.2.- Valores de suelo a determinar

El artículo 1º apartado a), de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genérica, qué tipo de suelos tienen la consideración de bienes inmuebles urbanos. El contenido de este artículo habrá que ponerlo en relación con las especificidades contenidas en el planeamiento urbanístico del término municipal de que se trate, para proceder a la valoración de los tipos de suelo existentes en el mismo.

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

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar

Formando parte del Núcleo Urbano o no, debe determinarse el valor del suelo para cada una de las zonas fiscales en que se divida 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) Merkatuan mugimendurik ez dagonean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

1.2.2.- Lurzoru barreatua.

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

- a) Bizitegiarako erabilia
- b) Bizitegiak besteko erabilera
- c) Landa-etxebizitzetarako 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-lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

1.3.1.- Zerga-eremuak.

HARANEKO udalerrian OHZren ondoretarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoru honakoek osatzen dute: hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokian 14 zerga-eremu, eta barreatutako 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-lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa.

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZren peko hiri-lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 15 zerga-eremuentzat ezarri den hiri-lurzoruaren balioa.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

A) Eremuetako balioak: erreferentziako balioak dira, eremuaren batzuek ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduaren 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

BJOrrik 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 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) Lurzatietako balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzoruaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartzen 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 ezarri aterako da LUBa.

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

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

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 VALLE DE ARANA, 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 14 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 15 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

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

- a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.R.B.

- b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.U.B.

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

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

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

Tendrá las siglas V.R.C.

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

Tendrá las siglas V.U.C.

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

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

- a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

- b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegietakoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, garajeetakoa, eta abar), bizitegietakoa erabileraren lurzoruaren 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.

Garajeetakoa 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.

Eremu hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: 999.

Unitate-balioa, lurzoruaren azalera-unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzatiren balioa honela aterako da: azalera lurzoruaren metro koadroaren prezioarekin biderkatuta.

Unitate-balio hori gainontzeko zerga-eremuetarako ezarri da.

IV. eranskinean daude jasota eremuak eta balioak, jasanaraziak zein 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 lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

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

a) Landa-erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikuntzan 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 hartuta 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 lurzatiaren balioa erabiltzeko azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarritzakoa).

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

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

a) Lurzoru urbanizagarri programatua 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 egotzen dizkion kudeaketa-tresnarik ez badu.
- 0,60, konpentsazio edo lurzatiak zuzentzeko 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 idatzitako beharrezkoak denetan.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

- 0,20, si no dispone de Plan Parcial definitivamente aprobado.
- 0,30, si cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado, pero no con el correspondiente instrumento de gestión que atribuya los beneficios y cargas a cada una de las parcelas.
- 0,60, con Proyecto de Compensación o Reparcelación, pero sin Proyecto de Urbanización.
- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

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

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzorua.

Lurzorua balio jasanaraziak berekin daramatza ondasun higiezina baldintzapetzen duten ezaugarri gehienak, eta horregatik, hurrengo paragrafoko A eta B koefizienteak baino ez dira aplikatuko.

1.3.4.3.- Unitate-balioaren bidez balioztatutako lurzorua.

Lurzorua merkaturaren ezaugarrien ondorioz, bidezko denean, ondoko zuzentzaile hauek aplikatuko dira:

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadatiko lurzatiak.

Eraiki gabeko lurzatiak balioztatze, fatxada bat baino gehiagokoak diren 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 honen 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.

Etxadi itxian eraikitze antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatietan, aprobetxamendua sakonera horren araberakoa 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

4 Os < S: 0,80

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo gune horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera.

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

A/GA ≤ 2: 1,00

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

F) Aldi baterako eraikieztasuna.

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

EZARPEN EREMUA

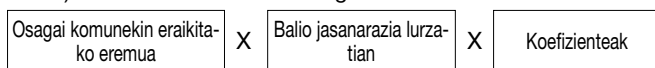
A, B, C, D, E eta F zuzenketa-koefizienteak HARANEKO S.U. osoan aplikatuko dira

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiakzte-proiekturik edo konpentsazio-proiekturik ez duen hiri lurzoruan, hau da, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu zaion lurzatietan.

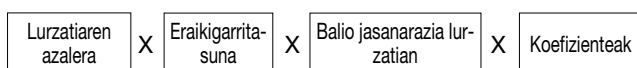
1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiari:



b) Eraiki gabeko lurzatiari:



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

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

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

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas: 1,10

A-2) Tres o más fachadas: 1,15

B) Longitud de fachada.

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

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

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

F = 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 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 ≤ 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

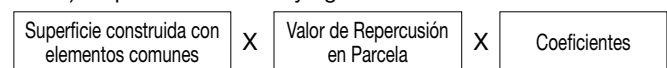
Los correctores A, B, C, D, E y F serán de aplicación en el S.U. de todo el término municipal de VALLE DE ARANA.

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.

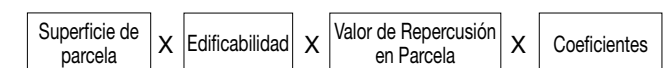
1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:



b) En parcela sin edificar:



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 jokatu da.

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

1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko zatian.

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

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:

$$\boxed{\text{Eraikuntzaren azalera eraikia}} \times \boxed{\text{Balio jasanarazia, erabilerraren arabera}} = \boxed{\text{Egoz daitekeen lurzoruaren balioa}}$$

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

Haraneko udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegiarako lurzorua: 40,89 euro/m²
- Etxebizitzaz besteko erabileretako lurzorua: 16,35 euro/m²
- Landa-etxebizitzek hartutako lurzorua: 26,00 euro/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.

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

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

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako Sistema Orokorrak.

Ekipamenduetarako erabiliko diren lurzatiak 3., 11. eta 14. zerga-eremuetan sartu dira, zerga-eremu horri dagokien unitate-balioaz. Lurzati horiei ez zaie 1.3.4. idatz zatian definituriko koefizienteetako bat ere aplikatuko.

Halere, beste zerga-eremu batzuetan ere bada ekipamenduetarako hainbat lurzati. Lurzati horiek kokatuta daudeneko eremuei dagozkien balioak izango dituzte.

2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

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

a) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur egunekoa; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: ERABILERA: bizitegietakoa; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdi mailakoa.

b) Baliokidetasunen taula: ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU eta KALITATEaren arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako 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 metro koadroaren 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 modulua edo metro koadroaren egungo kostua (EOM).

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 valle de Arana, son:

- destinado a vivienda: 40,89 euros/m².
- con otros usos distintos de vivienda: 16,35 euros/m².
- ocupado por viviendas rurales: 26,00 euros/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 Valle de Arana es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de las zonas fiscales 3, 11 y 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).

a) HARANEKO udalerrirako eta 2005. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m² eraikiko 394,24 eurokoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: ERABILERA: bizitegietakoa; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadri itxia eta KALITATEA: erdikoa.

$$EOM = 394,24 \text{ euro/m}^2 \text{ eraiki}$$

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

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

Estalkiarteke solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabileraren 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) kategoriala edo kalitate ezartzen dira, udalerrri osoan aplikatzeakoa.

Eraikuntza baten kategoriala haren eraikuntza-ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza-tipo bakoitzarentzat egingandako katastro-fitxa bakoitzak kalitateei buruz duen orrian daude jasota ezaugarri horiek, eta orri hori eraikuntza-tipo bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da. Gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira. Horrela lortutako emaitza kategoriala bakoitzarentzat ezarritako tarteenkin alderatzen da.

Txosten honetako II. Eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarteak ere, eraikuntzen kategoriala 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 finkatuko da kategoriala. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikariek emango diete kategoriala. 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 balioztatzeak, egun duten kostua kalkulatu da EOM moduluaren, erabileraren eta kategorialaren arabera, kostu horri antzinatasunak, kontserbatze-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 honetako I. eranskinean jasotzen den taularen arabera sailkatuko dira.

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

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea.

Eraikuntza baten katastro-balioa honakoen arabera aterako da: eraikitako azalera, guztiztako osagaiei dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategorialaren arabera lortutako koefizientea, antzinatasun-koefizientea eta kontserbatze-egoera.

osagai komunetako z.p.aren eraikitako eremua	X	Eraikuntza modulua	X	Erabilera eta kalitate koefizientea	X	Antzinatasuna	X	Kontserbatze-egoerako koefizientea	=	Eraikuntzaren katastro balioa
--	---	--------------------	---	-------------------------------------	---	---------------	---	------------------------------------	---	-------------------------------

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 VALLE DE ARANA y para el año 2005, en 394,24 euros/m² construido.

$$MBC = 394,24 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$$

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

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

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

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

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

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

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

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

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

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

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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

superficie construida con p.p. elementos comunes	X	módulo de construcción	X	coefct. de uso y calidad	X	coefct. de antigüedad	X	coefct. de estado de conservación	=	valor catastral de la construcción
--	---	------------------------	---	--------------------------	---	-----------------------	---	-----------------------------------	---	------------------------------------

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa-koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzinatasuna.

Egotzitako balio-tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinatasuna balioztatzen duen koefizientearen arabera, ERABILERA nagusia eta eraikuntzaren KALITATEA kontuan hartuz.

III Eranskinetako taulan daude koefiziente horiek.

Eraiki zenez geroztik edo berreraiki edo osoki birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinatasuna neurtzeko. Txosteneko balioen eguneraketa jakinarazterakoan, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte zenbatuko da antzinatasuna.

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 direnean; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren %75 baino handiagoa denean eta gainera, eraikuntza-lanaren ezauzgarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren antzinatasuna birgaikuntzaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma.

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

* Erreforma ertaina.

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

* Erreforma txikia.

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

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

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

Non: A = Antzinatasuna, koefizientea aplikatu ahal izateko.

Erk.e. = Eraikitze eguna/data.

Erf.e. = Erreforma eguna/data.

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea, balio hauek izango dituen:

i = 0,25 erreforma txikiarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

H) Kontserbatze-egoera.

Normala: 1,00. Edozein antzinatasun dutela ere konponketa garrantzitsurik 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 auri egoerakotzat 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.

2.6.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

G) Antigüedad de la Construcción.

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

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

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

Rehabilitación y Reforma.

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

* Rehabilitación integral.

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

* Reforma total.

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

* Reforma media.

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

* Reforma mínima.

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

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

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

Siendo: F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de Reforma.

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

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

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

Ruinoso: 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.- Ondasun higiezinaren barneko eta kanpoko zenbait ezaugarri modu berean eragiten diote bai lurzoruari bai eraikuntzei, beraz, ezaugarri horiei dagozkien zuzenketa-koefizienteak bataren 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 motakoen 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 horrelakoetan.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiako patiora edo, eraikin itxietan, etxadiko 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, murrizte-koefizientea aplikatu ahal izango da, gehienez 0,70ekoa.

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

L) Kanpoko egoera bereziek eragiten dieten funtsak.

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

Koefiziente hori ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatua edo BEPBrik, lurzatiaketa-proiekturik, konpentsazio-proiekturik eta abarrik gabeko hiri-lurzoruan, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatzatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatietan.

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

M) Barruko egoera bereziek eragiten dieten funtsak.

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

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

N) Balio ekonomikoa gehitzea edo urritzea.

Aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezinaren merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau, batetik, merkatuan eskaria handia delako, edo eraikuntzako ezaugarriak 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 ebaluatuko.

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

Landa etxebizitza tipologia duten eraikinetan kokaturiko merkataritzako lokaletan (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) 0,90eko balio-urritze koefizientea aplikatuko da. Eraikin horiek egurrezko egitura dute, eta 70 zentimetroko lodierako hormak, leiho-zulo txikiak ...

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:

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

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

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

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

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

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:

Salmentaren gehienezko prezioa
L.b. + E.b.

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko gehienezko salmenta-prezioa egiaztatuta behar da, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagarria aurkeztu behar da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zitzaion urteko urtarilaren 1eko egoerari buruzkoa; ondasun higiezinaren babes-erregimena zein egunetan amaitzen den ere egiaztatuta behar da, higiezlina 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 koefizienteak aukeratu da.

3.- KATASTRO-BALIOA ATERATZEA

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

$$OKB = (Lb + Eb) W$$

3.1.- Merkatuko erreferentzia:

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

Produktu higiezlina 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 = Lurzuaren merkatuko balioa

Eb = Eraikuntzaren balioa

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

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

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

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 behar da 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 erabilerako lurzatiaren kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati libre saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatzen baita eraikuntza besterik gabe. Kasu horietan, lurzori horren merkatua unitate-balioetako bada, lurzuaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio ME = 0,70 koefizientea, salmenta-prezioan azalera eta lurzatiaren 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, kontratuen irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzori barreiatua bada, zeinean lurzuaren balioa era berezian kalkulatu 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 behar dute aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

ERANSKINAK

I.- Eraikuntzen balio koefizienteen taula.

II.- Kalitateen karatulak, kategoria lortzeko.

III.- Antzinateko koefizienteen taula.

IV.- Ondorio balioak eta unitate balioak.

Precio máximo de venta
Vs + Vc

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

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

3.- PROCESO DE 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.

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

3.1.- Referencia al mercado

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

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

Vm = 1,4 (Vs + Vc), siendo,

Vm = Valor de mercado del producto inmobiliario

Vs = Valor de mercado del suelo

Vc = Valor de la construcción

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

I.- Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones.

II.- Carátulas de Calidades, para la obtención de Categoría.

III.- Cuadro de Coeficientes de Antigüedad.

IV.- Valores de Repercusión y Valores Unitarios.

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	1,60	1,32	1,00	0,85	0,70
			113	Trasteros	0,80	0,82	0,45	0,40	0,37
			114	Locales en estructura	0,80	0,82	0,45	0,40	0,37
			115	Garajes	0,80	0,82	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	0,82	0,50	0,43	0,35
			212	Fábricas	0,85	0,72	0,50	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	2,08	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	1,55	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Mercados y Supermercados	431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Deportes	51	Cubiertos	511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Descubiertos	521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
54	Espectáculos deportivos	541	Stadiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
		542	Hípódromos, Canódromos, Velódromos,....etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
63	Cines y Teatros	632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30	
		7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,85	2,27	1,90
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 Religiosas	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, Miraflores 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 (MJ)	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
	105	Autopistas	1051	Autopistas	---	---	---	---	---
106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc....	---	---	---	---	---	

Anexo II

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

Carátulas de CALIDADES para la obtención de la CATEGORIA

VIVIENDAS COLECTIVAS

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	PUERTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	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"	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	5 < 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 CONSERVACION	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"	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 FACIADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALIENTE	FUERTAS DE ACCESO	PAYMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA 1.10	< NORMATIVA NO TIENE	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.95	UNA	MARMOL	NINGUNO 0.80	MADERA 1º 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA	AUTOMATICO 1.05	INDIVIDUAL 1.05	DOS	MADERA 1º	UNO 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V. BLOQUE 1.00	> NORMATIVA	VIDEO-PORTERO 1.10	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	PARQUET	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.20			TERRAZO	MAS DE DOS 1.20	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

**OFICINAS
INDUSTRIALES**

MATERIAL EN FACIADA	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 CHIAPAS 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 DED CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	FACIADAS	GRUA PUENTE	OFICINAS	ESTADO DE CONSERVACION
HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HASTA 3 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 3 M. A 8 M. 1.05	TEJA O CHAPA SOLA 1.00	L.C.V. BLOQUE 1.00	PSQUERA 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 ANTZINATASUNAREN, TIPOLOGIAREN ETA KATEGORIAREN ARABERA MURRIZTEKO KOEFIZIENTEEN TAULA/
CUADRO DE COEFICIENTES REDUCTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LA EDAD (ANTIGÜEDAD) DE LOS
EDIFICIOS, ASÍ COMO SU TIPOLOGÍA Y CATEGORÍAS RESPECTIVAS

t URTE OSOAK/ AÑOS COMPLETOS	G								
	1. ERABILERA/USO 1º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			2. ERABILERA/USO 2º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			3. ERABILERA/USO 3º KATEGORIAK/CATEGORÍAS		
	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
0-4	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00
5-9	0'93	0'92	0'90	0'93	0'91	0'89	0'92	0'90	0'88
10-14	0'87	0'85	0'82	0'86	0'84	0'80	0'84	0'82	0'78
15-19	0'82	0'79	0'74	0'80	0'77	0'72	0'78	0'74	0'69
20-24	0'77	0'73	0'67	0'75	0'70	0'64	0'72	0'67	0'61
25-29	0'72	0'68	0'61	0'70	0'65	0'58	0'67	0'61	0'54
30-34	0'68	0'63	0'56	0'65	0'60	0'53	0'62	0'56	0'49
35-39	0'64	0'59	0'51	0'61	0'56	0'48	0'58	0'51	0'44
40-44	0'61	0'55	0'47	0'57	0'52	0'44	0'54	0'47	0'39
45-49	0'58	0'52	0'43	0'54	0'48	0'40	0'50	0'43	0'35
50-54	0'55	0'49	0'40	0'51	0'45	0'37	0'47	0'40	0'32
55-59	0'52	0'46	0'37	0'48	0'42	0'34	0'44	0'37	0'29
60-64	0'49	0'43	0'34	0'45	0'39	0'31	0'41	0'34	0'26
65-69	0'47	0'41	0'32	0'43	0'37	0'29	0'39	0'32	0'24
70-74	0'45	0'39	0'30	0'41	0'35	0'27	0'37	0'30	0'22
75-79	0'43	0'37	0'28	0'39	0'33	0'25	0'35	0'28	0'20
80-84	0'41	0'35	0'26	0'37	0'31	0'23	0'33	0'26	0'19
85-89	0'40	0'33	0'25	0'36	0'29	0'21	0'31	0'25	0'18
90 ó más	0'39	0'32	0'24	0'35	0'28	0'20	0'30	0'24	0'17

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. eranskinetako taularen arabera kalkulatzen da.

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinatasa neurtzeko.

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

HARANETOKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERAREN BALIOAK/VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE VALLE DE ARANA

ZERGA EREMUA.	LURZORU. SAILKAP.	TOPONIMIAKO IZENA	HIRIGINTZAKO. IZENA	ERAB. OROK. NAGUSIA	ERAIKI- GARRITASUNA	GUTXIENETZKO FATXADA	GEHIEN. LURZORUA	GUTXIENEZ. LURZOR.	EREMUKO BALIOA			KALEKO BALIOA		
									KOKAPEN FAKTOREA	BJO EREMUAN	LUB KALEAN	KOKAPEN FAKTOR.	BJO KALEAN	
														VALOR EN ZONA
ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANISTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICA- BILIDAD	FACHAD. MÍNIM.	FONDO MÁXIM.	PARCELA MÍNIMA	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN ZONA	V.U.P. EN CALLE	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN CALLE	
1	S.U.	Alda	SUR-3-OD-3	Residencial	0.40			900			27			
2	S.U.	"	SUR-5-PR-1	"	0.30			1.000			25			
3	S.U.	"	SIST.GRAL.	Equipam.							12			
4	S.U.	"	SAUI-1	Industrial	0.70						18			
5	S.U.	"	SAUI-1	"	0.70						21			
6	S.U.	Contrasta	SUR-2-OD-2	Residencial	Alineac.			80			60			
7	S.U.	"	SUR-3-OD-3	"	0.40			900			27			
8	S.U.	"	SUR-4-OD-4	"	0.80			600			40			
9	S.U.	S. Vicente Arana	PERI y OD1	"	Alineac.			100			60			
10	S.U.	"	SUR-3-OD-3	"	0.40			900			27			
11	S.U.	"	E.L.PRIV.	Zona Verde							10			
12	S.U.	Ullivarrri-Arana	SUR-1-OD-1	Residencial	Alineac.			100			60			
13	S.U.	"	SUR-3-OD-3	"	0.40			900			27			
14	S.U.	"	SIST.GRAL.	Equipam.							12			
999	Diseminado destinado a vivienda										40,89			
999	Diseminado con otros usos distintos de vivienda										16,35			
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales										26			

TXOSTEN TEKNIKOA

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

ERAIKUNTZEN BALIOAK

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarritzakoaren (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 394,24 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

LURZORUAREN BALIOAK

Lurzorua balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira.

LURZORUA MUGATZEA

Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia Lantarongo Udalerriko Ordezko Arauen arabera mugatu dira.

Lurzoru urbanizaezinean, Ondasun Higiezin Zergaren peko ondasunek hartutako lurzorua bakarrik hartuko da kontuan. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta 999 zerga-eremua egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilerentzako balio jasanaraziek.

EREMUAK EGITEA:

14 zerga-eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta Ordezko Arauek eta erabilera nagusiek (bizitegiak, industriak, ekipamenduak eta zuzkidura) zedarritzen dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegiarako eta industriarako eraikin gehien eraikuntza-tipologia (landa etxeak, familiabakarrekoa) eta lurzati mota oinarri hartuta, unitate-balioa aukeratu da (lurzatiaren m² bakoitzeko diru-kopurua) aukeratu da zerga-eremu gehienetan.

Lurzoru barreiatuak ere, hau da, hiri-lurzorua edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako, erabileren arabera balio jasanarazia ere aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzatiaren azalera oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta litezke. Lurzoru barreiatuarendako balio jasanaraziak hauek berberak dira udalerriri osoan.

Ekipamendu eta Zuzkidura Sistemarako eta Gune Berdeetarako, 3, 11 eta 14 zerga-eremuak sortu dira, Alda, Done Bikendi Harana eta Uribarri-Harana herrietan, hurrenez hurren. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden zerga-eremuen barruan sartuko dira.

BALIOZTAPENA:

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

Gainera, bai lehen aipatutako higiezin motei bai gainerako higieziinei dagokienez (industria pabiloiak, familiabakarreko etxebizitzak, industria edo bizitegi lurzoruan eraiki gabe dauden lurzatiak, eta abar) prezio eta balioei buruzko kontsultak egin zaizkie Udaleko bertako teknikariei, higiezin agentziei, banakoei, oraintsuko eskualdaketetan parte hartu dutenei, eta abarri.

Merkatuko balioekin eta txostenean aipatutako hondarreko metodoaren bitartez lurzorua 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 lurzorua balioa.

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

KARTOGRAFIA

1:1000 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua mugaketa ageri da, Haraneko udalerriko hiri-lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-eremuak barne.

INFORME TÉCNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de VALLE DE ARANA, 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 394,24 /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 Lantarón.

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 14 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, Dotacionales y Zonas Verdes, se han creado las zonas fiscales 3, 11 y 14, en las localidades de: Alda, San Vicente de Arana y Ullivarri-Arana. 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 1:1000, 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 Valle de Arana.