- Gazteriaren Foru Erakundearen Zuzendaritzak oinarri hauetan arautu gabe dagoena ebatziko du.

Hirugarren.- Honako dekretua Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitara ematea; argitaratu ondorengo egunean hasiko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko apirilaren 26a.– Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Kultura, Gazteria eta Kirol Saileko foru diputatua, FEDERICO VERÁSTEGUI COBIAN.

- La Dirección del Instituto Foral de la Juventud-Gazteriaren Foru Erakundea resolverá lo no previsto en las presentes bases.

Tercero.- Publicar el presente Decreto en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, fijándose su entrada en vigor para el día siguiente al de su publicación en el mismo.

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de abril de 2005.– El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.– El Diputado de Cultura, Juventud y Deportes, FEDERICO VERÁSTEGUI COBIAN.

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

2.972

356/2005 ERABAKIA, apirilaren 26ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez behin betiko onartzen da Ondasun Higiezinen Zergaren peko lurzoruaren eta hiri eraikuntzen balioen txostena, Ribera Altako udalerrirako egindakoa.

Martxoaren 9ko 127/2005 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko izaeraz onartu zen Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren pean dauden hiri ondasun higiezinen Lurzorua eta Eraikuntzak Balioesteko Txostena, Ribera Altako udalerrirako egindakoa.

Aipatutako xedapenaren agintze-zatiaren 2. artikuluan, Ribera Altako Udalari jakinarazteko agindua ematen zen. Agindu hori 2005eko martxoaren 14an bete zen, eta udalak 2005eko martxoaren 17an jaso zuen.

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

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

Horregatik guztiagatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak proposatuta, eta Diputatuen Kontseiluak gaia gaur bertan egindako bilkuran aztertu ondoren, honakoa

ERABAKI DU:

Lehenengo.- Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren peko lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinen Balioen Txostena –Ribera Altako udalerrirako egindakoa- onartzea.

Bigarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzea. Txostena zabaltzea Ribera Altako udalari dagokio, eta horretarako dagozkion ediktuak argitarako ditu, Ondasun Higiezinen gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak, 11. artikuluaren 6. paragrafoan, eta hori garatzeko Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean eman zuen 1080/1992 Foru Dekretuak, 15. artikuluan, ezartzen dutenarekin bat etorriz.

Hirugarren.- Balioztatze-txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, balioak indarrean sartu aurre-aurreko urtea amaitu baino lehen, horixe agintzen baitu abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluak Ondasun Higiezinen gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Araua garatzeko eman zuen 1080/1992 Foru Dekretuak 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2005e4ko apirilaren 29a.– Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

MEMORIA

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

Bestalde, 12. artikuluaren 1. paragrafoak adierazten duenaren arabera, katastro-balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, bere kabuz edo dagokion udalak eskatuta, hirigintzako planeamenduak

Acuerdos del Consejo de Diputados

2.972

ACUERDO 356/2005, del Consejo de Diputados de 26 de abril, que aprueba definitivamente la Ponencia de Valores de suelo y construcciones urbanas, sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del término municipal de Ribera Alta.

Por Orden Foral número 127/2005, de 9 de marzo, 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 Ribera Alta.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Ribera Alta, disposición que se realizó con fecha 14 de marzo de 2005, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Ribera Alta, con fecha 17 de marzo de 2005.

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 Ribera Alta no ha manifestado disconformidad alguna con la resolución adoptada.

En su virtud, a propuesta del diputado 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 Ribera Alta.

Segundo.- El presente Acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, correspondiendo al Ayuntamiento de Ribera Alta 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 del Consejo de Diputados 1080/1992, 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 del Consejo de Diputados 1080/1992, 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 29 de abril de 2005.– El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.– El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

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 planea-

edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako guneren batean dauden ondasun higiezinen merkatuko balioaren artean.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du balioen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikuluaren 3. paragrafoan zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzoruaren katastro-balioa eta eraikuntzena (lurzoru + eraikuntza) merkatuan izango luketen balioarekin harremanetan egotea.

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

Ondasun higiezinak multzoka balioztatzeko eta ondasun horietako bakoitzaren katastro-balioa kalkulatzeko udalerri bakoitzean aplikatu beharko diren parametroak zehaztuko ditu balioztatze-txostenak.

Hondarreko metodoa da lurzoruaren balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatze-metodologia, eta eraikuntzen balioa ateratzeko, berriz, birjartze-balioa erabiltzen da; bi kasuotan merkatuko balioa hartuko da kontuan.

Balioztatze-txostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri ondasun higiezinen merkatuaren koordenatu ekonomikoek izandako aldaketen arabera. Horri esker, balioen moduluak egokitu daitezke, katastro-balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezinen gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 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 Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, hain zuzen metro koadroko 510,86 euroko modulua. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezinen merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, lurzoruaren balio jasanarazien honako modulu hauek kalkulatu dira: LBJOM1 = 181,50 €/m² eta LBJOM2 = 111,19 €/m²; eta eraikuntzaren balioaren oinarrizko modulua: EOM = 402,12 €/m².

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

LBJOM2 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarrizko Modulua: 111,19 €/m² eraiki.

EOM- Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua: 402,12 €/m² eraiki.

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

LURZORUAREN BALIOAK:

		SU		SAU		
	ERABILERAK	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	BARREIATUA
	Bizitegiak					Etxebizitza
	Merkataritza					41,70
BJO	Bulegoak					Beste erab.
	Industriak					16,65
	Garajea					Landa etxeb.
	Ekipamendua					26,52

	Bizitegiak	100,00	30,00	72,00	54,00
LUB	Industriak	20,00	20,00	20,00	20,00
	Ekipamendua	12,00	12,00		

Balioztapen Arau Teknikoen 19. Arauaren arabera udalerri horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruaren balioen tartea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikus genezake.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTE TARTEEN TAULA

LBJ UDALERRIRAKO	GEHIENEZKOAK LURZORUAREN BALIOEN ARABERA					GUTXIENEKOA, EDOZEIN BALIO
111,19	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m² const.	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33

miento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

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

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

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

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

La elaboración de las Ponencias de Valoración, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M, que se fija anualmente a partir de la variación experimentada por las coordenadas económicas del sector inmobiliario urbano. Esto permite la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que posibilita una determinación o modificación de valores catastrales cuando resulte aconsejable o sea exigible de acuerdo a las previsiones contenidas en la Norma Foral número 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dotada de la máxima fidelidad a las exigencias legales de referencia al valor de mercado.

Por Decreto Foral número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, se aprobó el módulo M, fijándose en 510,86 €/m². A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez puesto 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 €/m². y MBR2 = 111,19 €/m². y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 402,12 €/m².

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

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

MBC - Módulo Básico de Construcción : 402,12 €/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		
	USOS	Max.	Min.	Max.	Min	DISEMINADO
	Residencial					Vivienda
	Comercial					41,70
V.B.R.	Oficinas					Otros Usos
	Industrial					16,65
	Garaje					Viv. Rural
	Equipamiento					26,52

	Residencial	100,00	30,00	72,00	54,00
V.U.P.	Industrial	20,00	20,00	20,00	20,00
	Equipamiento	12,00	12,00		

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

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO

M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	MAXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO					MÍNIMO CUALQUIER USO
111,19	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m² const.	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33

Non: B: bizitegiak C: Merkataritza
I: Industriak T: Turismoa
X: Bulegoak

Ateratzen diren lurzoruaren balio horiek 41 zerga-eremutan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinean agertzen dira horiek. Zerga-eremu bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, taulan jasotzen den kokapen-faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udalerri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua 402,12 eurokoa da eraikitako metro koadro bakoitzeko.

EOM = 402,12 €/m².

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio; ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA edo KALITATEA: hirugarren kategoria edo erdikoa.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

Eraikuntza mota bakoitzari aplikatuko zaizkion eraikuntzako moduluak, lortutako kategoriaren eta tipologiari berari dagokion erabilera, mota eta modalitatearen kodearen araberakoak izango dira, I. eranskineko taulan datozen koefizienteen arabera.

BALIOZTAPEN IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN ZERGAREN PEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1.- Sarrera

Ondasun Higiezinen 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 zintarridunak dituzten lurzoruak, horretaz gain estolderia, urhornidura, argi-indarraren hornidura eta argiteria publikoa badituzte, eta hiri izaera duten eraikuntzak kokatuta dauden lurrak."

Halaber, hiri lurzorutzat jotzen ditu nekazaritzako legerian ezarritakoaz bestera zatikatzen diren lursailak, baldin eta zatikatze horrek nekazaritzako balioa galtzea eragiten badu. Beti ere zerga kontuetarako bakarrik hartu behar da aintzakotzat esandako hori, hirigintzaren ikuspegitik lurzoru horiek landa lurzoru izaten jarraitzen dute eta.

Horrela bada, aipatutako horiek dira Ondasun Higiezinen 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 gune edo inguru bakoitzean daukan oinarrizko balio jasanarazia. Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, produkzio-kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

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

- Lurzoruaren balioa: % 20 (gutxi gorab.)

- Eraikuntza-kostuak: % 50 (gutxi gorab.)

- Higiezinen sustapenaren gastu eta irabaziak: % 30 (gutxi gorab.)

- Ondasun higiezineko 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.

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 41 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 402,12 €/m² construido.

MBC = 402,12 €/m² construido

Este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 1.1.2 de USO: Residencial; CLASE: Vivienda colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: Edificación en manzana cerrada; CATEGORÍA o CALIDAD: tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

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

CRITERIOS VALORATIVOS

1.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

1.1.- Introducción

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

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

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

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

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: 20% (aprox.)

- Costes de la construcción: 50% (aprox.)

- Gastos y Beneficios de la Promoción Inmobiliaria: 30% (aprox.)

- 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.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

Ondasun Higiezinen Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 1. artikuluaren a) idatz-zatian zehazten du orokorrean zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezintzat. Artikulu horren edukia unean uneko udalerriaren hirigintzako planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerri horretan diren lurzoru moten balioztapena egin ahal izateko.

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

1.2.1.- Hiri lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia

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

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

a) Merkatuko prezioaren bidez.

b) Hondarreko metodoaren bidez.

c) Merkatuan mugimendurik ez dagonean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

1.2.2.- Lurzoru barreiatua.

Hiri lurzorutik eta lurzoru urbanizagarri programatutik kanpo egonik Ondasun Higiezinen Zergaren peko eraikuntzek hartuta dagoen lurzorua da lurzoru barreiatua.

a) Bizitegietarako erabilia

b) Bizitegiaz besteko erabilerakoa

c) Landa etxebizitzetarako erabilia

Kasu horietan guztietan merkatuko prezioen arabera balioztatuko da lurzorua, eta udalerri osorako balio bakar bat ezarriko da.

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

1.3.- Hiri lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

1.3.1.- Zerga-eremuak.

Ribera Altako udalerrian OHZren ondorioetarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerri horretako hiri lurzorua honakoek osatzen dute:hiri lurzoruan eta urbanizatzeko lurzoru egokian 39 zerga-eremuk, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga-eremu bakar batek.

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

1.3.2.- Hiri lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZren peko hiri lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 41 zerga-eremuentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

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

a) Zerga-eremuko balio jasanarazi oinarrizkoa.

BJO siglez adieraziko da

b) Zerga-eremuko unitate-balio oinarrizkoa.

UBO siglez adieraziko da

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

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balioak: eremuko balioen zehaztapena dira finean, eta funts bakoitzari aplikatzekoak 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.

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) 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 Ribera Alta, 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 39 zonas fiscales incluidas en suelo urbano y apto para urbanizar; una zona fiscal para todo el suelo diseminado y otra para la autopista.

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 41 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 la siglas V.R.C.

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

Tendrá las siglas V.U.C.

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

C) 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 aplikatu beharko zaizkion zuzenketa-koefizienteak ezarriz aterako da LUBa.

1.3.2.2.- Bizitegi-erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m^2) dagokio, bai eta merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako 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.

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

Garajeetako balio jasanarazia duten erabilerak:

115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak:

211, 212, 231, 232.

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

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez 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 m^2 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 lurzatien balioztapena eraikitako azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarrizkoa).

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

a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

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

Usos para Valor de Repercusión Comercial:

114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Usos para Valor de Repercusión de Garajes:

115, 221, 222.

Usos para Valor de Repercusión de Oficinas:

311, 312, 321, 322, 331.

Usos para Valor de Repercusión Industrial:

211, 212, 231, 232.

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

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

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

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- Que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.
- Que estén comunicados con la vivienda.
- Que tengan una superficie mayor de 30 m^2.
- 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).

Bizitegien eraikuntza bakartuen aldean, azalera eraikia Planeamendu honek utzitakoa baino 5 bider handiagoa duten lurzatien kasuan, haien unitate-balioa balioespen koefizientearekin (1,4) biderkatuko da.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

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

a) Lurzoru urbanizagarri programatuan edo urbanizatzeko lurzoru egokian:

- 0,20, behin betiko onartutako plan partzialik ez badu.

- 0,30, behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egozten dizkion kudeaketa-tresnarik ez badu.

- 0,60, konpentsazio edo lurzatikatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.

- 0,90, urbanizazio-proiektua badu.

b) Hiri lurzoruan:

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

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

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzorua.

Lurzoruaren 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.

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

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadatako lurzatiak.

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

A-1) Bi fatxada: 1,10

A-2) Hiru fatxada edo gehiago: 1,15

B) Fatxadaren luzera.

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

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

C) Forma irregularra.

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

D) Gehiegizko sakonera.

Etxadi itxian eraikitzeko 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 azaleraz (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 eraikiezintasuna.

En el caso de valor unitario y en áreas de edificación residencial aislada, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 5 veces mayor que la permitida por el Planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,4.

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

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

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

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

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

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.

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 Ribera Altako SU osoan aplikatuko dira.

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

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatian:

Lurzatiaren eremua	X	Eraikigarritasuna	X	Lurzatiko balio jasanarazia	X	Koefizienteak

b) Eraiki gabeko lurzatian:

Lurzatiaren eremua	X	Eraikigarritasuna	X	Lurzatiko balio jasanarazia	X	Koefizienteak

c) Eraikuntzak eduki bai, baina eraikigarritasuna ahitu gabe badauka, bi egoera aurki daitezke:

1.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen ez bada, a) idatz-zatian adierazitako moduan jokatuko da.

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

1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko zatian.

Lurzatiaren eremua	X	Lurzatiaren unitate-balioa	X	Koefizienteak

1.3.5.3.- Lurzoru barreiatuan.

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

Eraikuntzaren eremu eraikia	X	Balio jasanarazia, erabileraren arabera	=	Egoz daitekeen luzoruaren balioa

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

Ribera Altako udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegietarako lurzorua: 41,70 €/m²

- Etxebizitzaz besteko erabileretako lurzorua: 16,68 €/m²

- Landa etxebizitzek hartutako lurzorua: 26,52 €/m².

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

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

Ribera Altako hiri lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako Sistema Orokorrak.

Ekipamenduetarako erabiliko diren lurzatiak 29. zerga-eremuan sartu dira, zerga-eremu horri dagokion 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:

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 Ribera Alta.

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

Superficie construida con elementos comunes	X	Valor de Repercusión en Parcela	X	Coeficientes

b) En parcela sin edificar:

Superficie construida con elementos comunes	X	Valor de Repercusión en Parcela	X	Coeficientes

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

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

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

1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

Superficie de Parcela	X	Valor unitario de Parcela	X	Coeficientes

1.3.5.3.- Diseminado.

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

Superficie construida de la Edificación	X	Valor de Repercusiónsegún Uso	=	Valor Suelo Imputable

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

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

- destinado a vivienda: 41,70 €/m².

- con otros usos distintos de vivienda: 16,68 €/m².

- ocupado por viviendas rurales:26,52 €/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 Ribera Alta es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 29, 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) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur egunekoa; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdi mailakoa.

b) Baliokidetasunen taula: ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU eta KALITATEAren araberako 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 Diputatuen 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 moduluaren edo metro koadroaren egungo kostua (EOM).

a) RiBERA ALTAko udalerrirako eta 2006. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m² eraikiko 406,12 eurokoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin motarentzat: ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdikoa.

EOM = 402,12 €/m².

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 daudenean, euren azaleraren % 50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hirutan estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren % 100 hartuko baita kontuan.

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabileraren araberako eraikuntza-balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuan aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

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

2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I. eranskinean ageri den taulan –erabilera, mota, modalitate edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taula– eraikuntzako bost (5) kategoria edo kalitate ezartzen dira, udalerri osoan aplikatzekoak.

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

Txosten honetako II. Eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarteak ere, eraikuntzen kategoria haien erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: Etxebizitza kolektiboa – Familia bakarreko etxebizitza – Landa etxebizitza – Industria bulegoa – Industria pabiloia – Aparteko lurzati eta eraikinak.

Zenbait eraikuntza-lan eta eraikinek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate-ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete, eta horrek balioztapen-prozesua garestitu eta luzatu egingo luke. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza-lan apartekoak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko da kategoria. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikoek egotziko diete kategoria. Eraikin eta eraikuntza-lan horiek honako erabilera-kodeen arabera definitzen dira: 331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 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 balioztatzeko, egun duten kostua kalkulatuko da EOM moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinatasunak, kontserbatze-ego-

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

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

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

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

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

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y de CALIDAD,: media, se fija para el término municipal de Ribera Alta y para el año 2006, en 402,12 €/m² construido.

MBC = 402,12 €/m² construido

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

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

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

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

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

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

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

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

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conser-

erak, izaera historiko-artistikoak eta balioztapen-txosteneko gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu eta horren arabera balioa doituz.

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, guztientzako osagaiei dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, antzinatasun-koefizientea eta kontserbatze-egoera.

Guzt. osagaietako z.p.arekin eraikitako eremua	X	Eraikuntza modulua	X	Erabilera eta kalitate koefizientea	X	Antzinatasun koefizientea	X	Zainketa egoerako koefizientea	=	Eraikuntzaren katastro balioa

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. Eranskineko taulan daude koefiziente horiek.

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinatasuna neurtzeko. Txosteneko balioen eguneraketa jakinarazterakoan, txostena onartu ondoko urteko urtarrilaren 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 birgaikuntzatzat jotzen duenaren araberakoak direnean; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren % 75 baino handiagoa denean eta gainera, eraikuntza-lanaren ezaugarriak direla-eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo 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 osagairen bati eragiten diotenean, 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 txikiagoak izanik.

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

$$A = Erk.e. + (Erf.e. – Erk.e.)\ i$$

Non: A = Antzinatasuna, koefizientea aplikatu ahal izateko. koefizientea.
Erk.e. = Eraikitze eguna.
Erf.e. = Erreforma eguna.
i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea, honako balioak izango dituena:
i = 0,25 erreforma txikiarekin.
i = 0,50 erreforma ertainarekin.
i = 0,75 erabateko erreformarekin.
i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

vación, 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.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

G) Antigüedad de la Construcción.

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

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

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

Rehabilitación y Reforma.

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

* Rehabilitación integral.

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

* Reforma total.

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

* Reforma media.

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

* Reforma mínima.

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

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

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

Siendo: Fa = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.
Fc = Fecha de construcción.
Fr = Fecha de Reforma.
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:
i = 0,25 con reforma mínima.
i = 0,50 con reforma media.
i = 0,75 con reforma total.
i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) 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 aurri egoerakotzat jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez dagoen eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa-koefiziente hauek udalerri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, aparteko eran balioztatutakoetan izan ezik.

2.7.- Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa-koefizienteak.

2.7.1.- Ondasun higiezinen barneko eta kanpoko zenbait ezaugarrik modu berean eragiten diote bai lurzoruari bai eraikuntzei, beraz, ezaugarri horiei dagozkien zuzenketa-koefizienteak bataren zein bestearen balioei aplikatu behar zaizkie.

2.7.2.- Honakoak dira aipatutako zuzenketa-koefizienteak:

I) Funtzioaren balioaren urritzea edo ezegokitasuna.

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

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatzat edo lokaltzat hartutakoetan, 0,75 koefizientea aplikatuko da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak.

Ofizialki historia eta arteko multzo izendatutakoen 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 erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

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

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate-balioen arabera balioztatutako lurzoruaz den bezainbatean, 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 higiezinen 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 hartzearren, eta bestetik, merkatuan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiegiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko.

Balio-gehitze egoerak: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10

Balio-urritze egoerak: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50

H) Estado de Conservación.

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

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

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

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.- 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 este 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

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 etxebizitzako 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:

Salmentaren gehienezko prezioa
Lb+ Eb

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

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. idatz-zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, J), M), eta N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio-urritze handieneko koefizientea aukeratuko da.

3.- KATASTROKO BALIOA ATERATZEKO PROZEDURA.

Orotarako katastro-balioa ateratzeko, lurzoruaren 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 bataz beste merkatuko balioaren % 70 izan dadin nahi da.

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

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

Mb = Ondasun higiezinaren merkatuko balioa

Lb = Lurzoruaren merkatuko balioa

Eb = Eraikuntzaren balioa

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

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

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

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

Zenbait kasutan lurzorua eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegietako edo industriako erabilerako lurzatien kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatzen baita eraikuntza besterik gabe. Kasu horietan, lurzoru horren merkatua unitate-balioetakoa bada, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio ME =0,70 koefizientea, salmenta-prezioan azalerak eta lurzatiaren eiteak gauzatu ahal den eraikigarritasunak baino eragin handiagoa baitute, eta kontuan hartu behar baita balioztapen-txosteneko UBak merkatuan aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren prezioan lanak burutzeko prezioa, kontrataren irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren

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:

Precio máximo de venta
Vs + Vc

La aplicación de este coeficiente exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cuál 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 concurran dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2.7.2. anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J), M) y N). En los demás casos de concurrencia se optará por el que presente mayor disminución del valor.

3.- PROCESO DE OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL.

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

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

3.1.- Referencia al mercado

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

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

Vm = 1,4 (Vs + Vc), 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

gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzoru barreiatua bada, zeinean lurzoruaren balioa era berezian kalkulatzen baita, ME =0,70 koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzat bai lurzoru barreiatuarentzat balio jasanaraziak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da jada; eta puntu honetan azaldutakoaren barruan unitate-balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoruak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak ere –lurzorua eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

BALIOESPEN BEREZIAK

* AUTOBIDEAK

Autobideei eman behar zaien balioa ez dator bat Balioespen-Txostenean zerga-eremuak sortzean erabilitako balioen kontzeptuaren aplikazioarekin, hau da, lurzoruaren katastroko balioa kalkulatzeko erabiltzen den Oinarrizko Ondorio Balioaren (OOB) kontzeptuarekin, eta/edo Lurzati Osoaren Balioaren (LOB) kontzeptuarekin. Izan ere, balioetsi behar den hiri elementua (kasu honetan, autobide baten trazatua) berezia izanik, ezinezkoa da bi balio kontzeptu horiek erabiltzea.

Hori dela eta, bidearen kilometro bakoitzeko kostua hartuko da oinarri eta trazatu osoak dituen kilometroetatik udalerri bakoitzak hartzen duen kilometro kopuruarekin biderkatuko da, balioztatu nahi den trazatu zati zehatzak duen balioa lortzeko.

Kostu horretan errepideei buruzko indarreko legeriaren arabera autobidea ustiatzeko premiazkoak diren osagaiak, lurrak prestatzeko lanak eta esandako erabilera emateko behar izan diren azpiegiturak egiteko gastuak sartu dira, bai eta lurzoruen balioa ere. Horrela lortutako balioari ezin izango zaio inolako koefiziente zuzentzailerik aplikatu, egin den balioztapen berezian sartu izan baita.

* A-68 AUTOBIDEA

A-68 autobidearen kilometro bakoitzaren kostuari dagokion modulua 1.446.570 eurokoa da kilometro bakoitzeko. Aurreko paragrafoan adierazi denez, modulu hau ezin izango da inolako koefiziente zuzentzailerekin murriztu; halere, hurrengo urteetan erabili ahal izango da balio hori Aurrekontuen Legean hainbat egokitzapen egin ondoren.

Autobide hau ondorengo zerga-eremuan dago sartuta:

ZERGA-EREMUA	ERABILERAREN KODEA	IZENA	UNITATE-BALIOA/KM
51	1051	A-68	1.446.570 €/Km.

que gravan la construcción, a la suma de suelo y construcción, cuando existe, también le será de aplicación RM = 0,70; asimismo, cuando se trate de suelo diseminado, donde el cálculo del valor del suelo se realiza de forma especial, también le será de aplicación RM = 0,70, tanto al suelo al suelo como a la construcción.

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

VALORACIONES SINGULARES

* AUTOPISTAS

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

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

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

* AUTOPISTA A-68

El módulo del coste por kilómetro de vial de esta Autopista A-68, se fija en 1.446.570 €/Km. Este módulo no puede ser minorado, como ya se indica en el párrafo anterior, por ningún tipo de coeficiente corrector, lo que no indica que dicho valor no pueda ser utilizado en años sucesivos mediante adaptaciones de Leyes de Presupuestos.

Esta Autopista se encuadra en la siguiente Zona Fiscal:

ZONA FISCAL	CÓDIGO DE USO	DENOMINACIÓN	V.U./KM.
51	1051	A-68	1.446.570 €/Km.

I. eranskina / Anexo I

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EDIFICIOS					CATEGORIA				
USO	CLASE		MODALIDAD		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
1 Residencial	11	Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1.72	1.38	1.05	0.90	0.75
			112	En manzana cerrada	1.63	1.32	1.00	0.85	0.70
			113	Trasteros	0.60	0.52	0.45	0.40	0.37
			114	Locales en estructura	0.60	0.52	0.45	0.40	0.37
			115	Garajes	0.60	0.52	0.45	0.40	0.37
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1.97	1.58	1.20	1.05	0.90
			122	En línea o manzana cerrada	1.87	1.50	1.15	1.00	0.85
			123	Garajes y porches en planta baja	1.05	0.87	0.68	0.57	0.45
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1.35	1.12	0.90	0.75	0.60
2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0.75	0.62	0.50	0.43	0.35
			212	Fábricas	0.85	0.72	0.60	0.50	0.40
	22	Garajes, aparcamientos.	221	Garajes	1.15	0.92	0.70	0.60	0.50
			222	Aparcamientos	0.85	0.68	0.50	0.42	0.35
	23	Servicios de transportes	231	Estaciones de servicio	1.80	1.52	1.25	1.12	1.00
			232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2.55	2.17	1.80	1.52	1.25
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2.00	1.72	1.45	1.22	1.00
			312	Oficinas unitarias	2.20	1.87	1.55	1.32	1.10
	32	Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1.80	1.32	1.25	1.07	0.90
			322	Unido a industria	1.40	1.20	1.00	0.77	0.55
	33	Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2.95	2.52	2.10	1.80	1.50
			332	En edificio mixto	2.65	2.27	1.90	1.62	1.35
4 Comercial	41	Comercios en edificio mixto	411	Locales comerciales	1.65	1.42	1.20	1.02	0.85
			412	Galerías comerciales	1.85	1.57	1.30	1.10	0.90
	42	Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
			422	En varias plantas	2.20	1.87	1.55	1.32	1.10
	43	Mercados y Supermercados	431	Mercados	2.00	1.72	1.45	1.22	1.00
			432	Supermercados	1.80	1.55	1.30	1.10	0.90
5 Deportes	51	Cubiertos	511	Deportes varios	2.10	1.80	1.50	1.20	0.90
			512	Piscinas	2.30	1.97	1.65	1.40	1.15
	52	Descubiertos	521	Deportes varios	0.70	0.57	0.45	0.32	0.20
			522	Piscinas	0.90	0.75	0.60	0.47	0.35
	53	Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1.50	1.27	1.05	0.87	0.70
	54	Espectáculos deportivos	541	Stadiums, Plazas de Toros	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
			542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos,...etc.	2.20	1.87	1.55	1.32	1.10
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1.90	1.60	1.35	1.12	0.95
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	621	En edificio exclusivo	2.65	2.27	1.90	1.62	1.35
			622	Unido a otros usos	2.20	1.87	1.55	1.32	1.10
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2.70	2.30	1.90	1.62	1.35
			632	Teatros	2.55	2.17	1.80	1.55	1.30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2.65	2.27	1.90	1.62	1.35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2.85	2.45	2.05	1.75	1.45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
			722	Bares y Cafeterías	2.00	1.72	1.45	1.22	1.00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2.60	2.25	1.90	1.62	1.35
			732	Exposiciones y Congresos	2.50	2.15	1.80	1.52	1.25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3.15	2.70	2.25	1.92	1.60
			812	Hospitales	3.05	2.60	2.15	1.82	1.50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
			822	Balnearios, 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, etc)	1.95	1.67	1.40	1.20	1.00
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Internados	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
			912	Colegios Mayores	2.60	2.25	1.90	1.62	1.35
	92	Culturales sin residencia	921	Escuelas; Colegios, Facultades	1.95	1.67	1.40	1.20	1.00
			922	Bibliotecas y Museos	2.30	1.97	1.65	1.40	1.15
	93	Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1.75	1.50	1.25	1.07	0.90
			932	Iglesias y Capillas	2.90	2.45	2.00	1.70	1.40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Monumentales	2.90	2.45	2.00	1.70	1.40
			1012	Ambientales o Típicos	2.30	1.97	1.65	1.40	1.15
	102	De carácter oficial	1021	Administrativos	2.00	1.72	1.45	1.22	1.00
			1022	Representativos	2.40	2.05	1.70	1.45	1.20
	103	De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2.20	1.87	1.55	1.32	1.10
			1032	Obras de urbanización interior	0.15	0.125	0.10	0.075	0.05
			1033	Subestación eléctrica	0.14	0.10	0.06	0.045	0.03
			1034	Depuradora de aguas	1.45	1.10	0.73	0.48	0.22
			1035	Campings	0.12	0.10	0.08	0.06	0.04
			1036	Campos de Golf	0.05	0.04	0.03	0.022	0.015
			1037	Jardinería	0.08	0.06	0.05	0.035	0.025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0.14	0.12	0.10	0.077	0.055
			1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0.13	0.11	0.09	0.067	0.045
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc)	0.37	0.32	0.27	0.22	0.17
	105	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....
	106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc....	....	....	....	....	....

II. eranskina / Anexo II

CARÁTULAS DE CALIDADES
para la obtención de la CATEGORÍA

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 1ª 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	= NORMATIVA 1.00	AUTOMATICO 1.00	INDIVIDUAL 1.10	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 1.20	VIDEO-PORTERO 1.05	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	PARQUET	DOS 1.10	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	NO TIENE 1.00
RASEO 0.95		FISICO 1.10			TERRAZO	MAS DE DOS 1.25	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

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

ANO 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	CELEFACCION 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 1ª 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
APLACADO 1.05	NO TIENE 1.00	VIDEO-PORTERO 1.10	NO TIENE 0.95	EDIFICIO APARTE 1.05	> 150 M2 HASTA 200 M2 1.05	DOS 1.10	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00		AUTOMATICO 1.05		SIN GARAJE 1.00	DE 100 M2 A 150 M2 1.00	UNO 1.00	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	MALA 1.00
RASEO 0.95		NO TIENE 1.00			< 100 M2 0.95	NINGUNO 0.80	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

VIVIENDAS RURALES

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

OFICINAS INDUSTRIALES

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

PABELLONES INDUSTRIALES

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

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

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, según Tipología Edificatoria

VIVIENDAS COLECTIVAS	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE		
	Iª	>= 1.60		
	IIª	>= 1.20	hasta	1.60
	IIIª	>= 0.85	hasta	1.20
	IVª	>= 0.60	hasta	0.85
	Vª	< 0.60		

VIVIENDAS UNIFAMILIARES	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE		
	Iª	>= 2.00		
	IIª	>= 1.45	hasta	2.00
	IIIª	>= 1.00	hasta	1.45
	IVª	>= 0.80	hasta	1.00
	Vª	< 0.80		

VIVIENDAS RURALES	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE		
	Iª	>= 1.65		
	IIª	>= 1.35	hasta	1.65
	IIIª	>= 0.95	hasta	1.35
	IVª	>= 0.80	hasta	0.95
	Vª	< 0.80		

OFICINAS INDUSTRIALES	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE		
	Iª	>= 1.37		
	IIª	>= 1.20	hasta	1.37
	IIIª	>= 0.94	hasta	1.20
	IVª	>= 0.75	hasta	0.94
	Vª	< 0.75		

PABELLONES INDUSTRIALES	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE		
	Iª	>= 1.33		
	IIª	>= 1.10	hasta	1.33
	IIIª	>= 0.77	hasta	1.10
	IVª	>= 0.60	hasta	0.77
	Vª	< 0.60		

III. eranskina/Anexo III

ERAIKUNTZAREN BALIOA ADINAREN, TIPOLOGIAREN ETA KATEGORIAREN ARABERA GUTXITZEKO KOEFIZIENTEEN TAULA

CUADRO DE COEFICIENTES REDUCTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LA EDAD (ANTIGÜEDAD) DE LOS EDIFICIOS, ASÍ COMO SU TIPOLOGÍA Y CATEGORÍAS RESPECTIVAS

T	G								
URTE OSOAK/ AÑOS COMPLETOS	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. eranskineko taularen arabera kalkulatzen da.

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

Balioztapen-txostena aplikatzeak eragindako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarrilaren 1era arte neurtuko da adina.

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

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

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

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

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

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

IV. eranskina

BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK INGURUNE, KALE EDO KALE ZATIAN

ZANBRANAKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERAREN BALIOAK 2001EAN

									GUNEKO BALIOA			KALEKO BALIOA	
ZERGA GUNEA.	LURZOR. SAILKAPENA	TOPONIMOA	HIRIGINTZAKO. IZENA	ERAB. OROKOR NAGUSIA	ERAIKI-GARRITASUNA	GUTXIENEKO. FATXADA.	GEHIENEZKO SAKONERA	GUTXIEN. LURZATIA	KOKAPEN FAKTOREA.	BJO GUNEAN	L.UB KALEAN	KOKAPEN FAKTOREA	JOB KALEAN
1	S.U.	ANTEZ.RIBERA	SUR-1	Bizitegiak	Lerrok.			300			80		
2	S.U.	ANTEZ.RIBERA	SUR-2	“	0.30			750			54		
3	S.U.	ANUCITA	SUR-2	“	0.30			750			54		
4	S.U.	ARBIGANO	SUR-2	“	0.30			750			36		
5	S.U.	ARREO	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
6	S.U.	ARTATZA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
7	S.U.	BARRON	SUR-1	“	Lerrok.			300			70		
8	S.U.	BARRON	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
9	S.U.	BASQUIÑUELAS	SUR-1	“	Lerrok.			300			60		
10	S.U.	BASQUIÑUELAS	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
11	S.U.	CAICEDO-SOP.	SUR-1	“	Lerrok.			300			60		
12	S.U.	CAICEDO-SOP.	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
13	S.U.	CASTILLO-SOP.	SUR-2	“	0.30			750			36		
14	S.U.	AXKOETA	SUR-1	“	Lerrok.			300			70		
15	S.U.	AXKOETA	SUR-2	“	0.30			750			42		
16	S.U.	HEREÑA	SUR-2	“	0.30			750			42		
17	S.U.	HEREÑA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
18	S.U.	HEREÑA	SUI-1	Industria	0.50			500			20		
19	S.U.	LASIERRA	SUR-1	Bizitegiak	Lerrok.			300			70		
20	S.U.	LASIERRA	SUR-3	“	0.20			1.000			42		
21	S.U.	LECIÑANA OCA	SUR-2	“	0.30			750			54		

								GUNEKO BALIOA			KALEKO BALIOA	
ZERGA GUNEA.	LURZOR. SAILKAPENA	TOPONIMOA	HIRIGINTZAKO. IZENA	ERAB. OROKOR NAGUSIA	ERAIKI-GARRITASUNA	GUTXIENEKO. FATXADA.	GEHIENEZKO SAKONERA	GUTXIEN. LURZATIA	KOKAPEN FAKTOREA.	BJO GUNEAN	L.UB KALEAN	KOKAPEN FAKTOREA	JOB KALEAN
22	S.U.	MIMBREDO	SUR-2	“	0.30			750			42		
23	S.U.	NUVILLA	SUR-3	Bizitegiak	0.20			1.000			36		
24	S.U.	ORMIJANA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
25	S.U.	PAUL	SUR-2	“	0.30			750			54		
26	S.U.	POBES	SUR-1	“	Lerrok.			300			100		
27	S.U.	POBES	SUR-2	“	0.30			750			72		
28	S.A.U.	POBES	SAUR-1etik 5era	“							72		
29	S.U.	POBES	Sist. Gral.	Ekipamendu							12		
30	S.U.	SAN MIGUEL	SUR-2	Bizitegiak	0.30			750			30		
31	S.U.	SUB.MORILLAS	SUR-1	“	Lerrok..			300			80		
32	S.U.	SUB.MORILLAS	SUR-2	“	0.30			750			54		
33	S.A.U.	SUB.MORILLAS	SAUR 1 eta 2	“							54		
34	S.A.U.	SUB.MORILLAS	SAUI-1	Industria							20		
35	S.U.	TUYO	SUR-2	Bizitegiak	0.30			750			54		
36	S.U.	VILLABEZANA	SUR-2	“	0.30			750			36		
37	S.U.	VILLALUENGA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
38	S.U.	VILLAMBROSA	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
39	S.U.	VILORIA	SUR-2	“	0.30			750			36		

51	A-68 Autobidea (Lurzoruaren balioa + Eraikuntzaren balioa)	1.446,57
999	Barreiatua, bizitegietarako dena	41,7
999	Barreiatua, bizitegiaz betelako erabileretarako dena	16,68
999	Barreiatua, landa etxeek okupatuta dagoena	26,52

Anexo IV

VALORES DE REPERCUSION Y VALORES UNITARIOS A NIVEL DE ZONA Y CALLE O TRAMO DE CALLE

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE ZAMBRANA. 2001

									VALOR EN ZONA			VALOR EN CALLE	
ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONÍMICA	DENOMINAC. URBANÍSTICA	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.	ANTEZ.RIBERA	SUR-1	Residencial	Alineac.			300			80		
2	S.U.	ANTEZ.RIBERA	SUR-2	“	0.30			750			54		
3	S.U.	ANUCITA	SUR-2	“	0.30			750			54		
4	S.U.	ARBIGANO	SUR-2	“	0.30			750			36		
5	S.U.	ARREO	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
6	S.U.	ARTAZA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
7	S.U.	BARRON	SUR-1	“	Alineac.			300			70		
8	S.U.	BARRON	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
9	S.U.	BASQUIÑUELAS	SUR-1	“	Alineac.			300			60		
10	S.U.	BASQUIÑUELAS	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
11	S.U.	CAICEDO-SOP.	SUR-1	“	Alineac.			300			60		
12	S.U.	CAICEDO-SOP.	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
13	S.U.	CASTILLO-SOP.	SUR-2	“	0.30			750			36		
14	S.U.	ESCOTA	SUR-1	“	Alineac.			300			70		
15	S.U.	ESCOTA	SUR-2	“	0.30			750			42		
16	S.U.	HEREÑA	SUR-2	“	0.30			750			42		
17	S.U.	HEREÑA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
18	S.U.	HEREÑA	SUI-1	Industrial	0.50			500			20		
19	S.U.	LASIERRA	SUR-1	Residencial	Alineac.			300			70		
20	S.U.	LASIERRA	SUR-3	“	0.20			1.000			42		
21	S.U.	LECIÑANA OCA	SUR-2	“	0.30			750			54		
22	S.U.	MIMBREDO	SUR-2	“	0.30			750			42		
23	S.U.	NUVILLA	SUR-3	Residencial	0.20			1.000			36		
24	S.U.	ORMIJANA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
25	S.U.	PAUL	SUR-2	“	0.30			750			54		
26	S.U.	POBES	SUR-1	“	Alineac.			300			100		
27	S.U.	POBES	SUR-2	“	0.30			750			72		
28	S.A.U.	POBES	SAUR-1 a 5	“							72		
29	S.U.	POBES	Sist. Gral.	Equipam.							12		
30	S.U.	SAN MIGUEL	SUR-2	Residencial	0.30			750			30		
31	S.U.	SUB.MORILLAS	SUR-1	“	Alineac.			300			80		
32	S.U.	SUB.MORILLAS	SUR-2	“	0.30			750			54		
33	S.A.U.	SUB.MORILLAS	SAUR 1 y 2	“							54		
34	S.A.U.	SUB.MORILLAS	SAUI-1	Industrial							20		
35	S.U.	TUYO	SUR-2	Residencial	0.30			750			54		
36	S.U.	VILLABEZANA	SUR-2	“	0.30			750			36		
37	S.U.	VILLALUENGA	SUR-3	“	0.20			1.000			36		
38	S.U.	VILLAMBROSA	SUR-3	“	0.20			1.000			30		
39	S.U.	VILORIA	SUR-2	“	0.30			750			36		

51	A-68 Autopista (Valor de suelo + Valor de construcción)	1.446,57
999	Diseminado destinado a vivienda	41,7
999	Diseminado con otros usos distintos de vivienda	16,68
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales	26,52

TXOSTEN TEKNIKOA

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

ERAIKUNTZEN BALIOAK

eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrizkoaren (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 402,12 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

LURZORUAREN BALIOAK:

lurzoruaren balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira.

LURZORUA MUGATZEA:

Hiri lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia Ribera Altako udalerriko Ordezko Arauen arabera mugatu dira.

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

EREMUAK EGITEA:

40 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.

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

Lurzoru barreiaturako ere, hau da, hiri lurzoruaz edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako, erabileren araberako balio jasanarazia ere aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzatien azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta litezke. Lurzoru barreiatuarentzat balio jasanarazi hauek berberak dira udalerri osoan.

Ekipamenduen eta Hornikuntzen Sistemetarako 29. Zerga-eremua eratu da Pobesen. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden zerga-eremuen barruan sartuko dira.

BALIOZTAPENA:

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

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

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

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

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

KARTOGRAFIA

1:1000 eta 1:1500 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezinen Zergaren peko lurzoruaren mugaketa ageri da, Ribera Altako udalerriko hiri lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-eremuak barne.

INFORME TÉCNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Ribera Alta, 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 402,12 €/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 Ribera Alta.

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 40 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 (pts. por m2. de parcela) en la mayoría de las Zonas Fiscales.

Para el suelo "Diseminado" o aquél ocupado por edificaciones fuera de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se ha optado por el valor de repercusión por usos, ya que la superficie de las parcelas sobre las que se asientan estos edificios son muy variables y podría haber diferencias de valor muy grandes. Estos valores de repercusión son los mismos para todo el Municipio.

Para los Sistemas de Equipamiento y Dotacionales, se ha creado la zona fiscal 29, en la localidad de Pobes. 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, da como resultado el 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 y 1:1500, con la delimitación del suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles incluyendo las distintas Zonas Fiscales del Suelo Urbano y apto para Urbanizar del municipio de Ribera Alta.