

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

8121

831/2008 ERABAKIA, azaroaren 25eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, behin betiko onartzen da Lezako udalerrian Hiri Ondasun Higiezin gaineko Zerga ordaindu behar duten hiri ondasun higiezin erakitzea eta lurzorua balioeste txostena.

Urriaren 29ko 594/2008 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Lezako udalerriko Ondasun Higiezin gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezin (eraikinak) balioespen txostenari.

Foru agindu horren 2. artikuluan, Lezako Udalarari haren berri emateko agintzen zen. Agindu hori 2008ko urriaren 31n bete zen.

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

2008ko azaroaren 10ean, Lezako Udalak idazkia igorri du egindako proposamenarekin bat egiteko.

ERABAKI DUT:

Lehenengoa. Onarpena ematea Ondasun Higiezin gaineko Zergaren peko lurzorua eta hiri ondasun higiezin Balioen Txostenari -Lezako udalerrirako egin zen-.

Bigarrena.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea. Txostena zabaltzea Lezako Udalarari dagokio, eta horretarako beharrezko ediktua argitaratu ditu, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 11. artikuluan 6. paragrafoa eta hori garatzen duen arautegiak ezartzen dutenarekin bat etorri. Arautegi hori abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 Foru Dekretuaren 15. artikulua arautu zuen.

Hirugarrena.- Balioespen 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 Higiezin gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua garatzeko eman zuen 1080/1992 Foru Dekretuak 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko azaroaren 25.- Diputatu nagusia, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.- Ogasun zuzendaria, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

OROIT-IDAZKIA

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

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

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du balioen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikuluan 3. paragrafoan zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

8121

ACUERDO 831/2008, del Consejo de Diputados de 25 de noviembre, que aprueba definitivamente 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 Leza.

Por Orden Foral nº 594/2008, de 29 de octubre, 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 Leza.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Leza, disposición que se realizó con fecha 31 de octubre de 2008.

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

Con fecha diez de noviembre de 2008, el Ayuntamiento de Leza envía un escrito manifestado su conformidad con la propuesta realizada.

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 Leza.

Segundo.- El presente Acuerdo será publicado en el Boletín del Territorio Histórico de Alava, correspondiendo al Ayuntamiento de Leza dar publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral nº 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario aprobado por Decreto Foral nº 1.080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero.- A partir de la publicación de la modificación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral nº 1.080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral nº 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de noviembre de 2008.- Diputado General, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.- Director de Hacienda, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

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 Alava, de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

Como consecuencia, tal modificación requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas Ponencias de Valores en los términos señalados en la propia Norma Foral, en el artículo 11, apartado 3º.

dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzoruaren katastro-balioak eta eraikuntzenak (lurzoru + eraikuntza) erlazioa gordetzea merkatuan izango luketen balioarekin.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak —martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatu zen— balioespenerako arau teknikoak onartu zituen, bai eta lurzoruaren eta eraikuntzen balioen taula markoa ere, eta horien arabera izan beharko dute balioespen txostenek.

Ondasun higiezinak multzoka balioesteko eta ondasun horietako bakoitzaren katastro-balioa kalkulatzeko, udalerrri bakoitzean aplikatu beharko diren parametroak zehaztuko ditu balioeste-txostenak.

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

M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da, balioztatze-txostenak egiteko. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri ondasun higiezin merkatuaren koordenatu ekonomikoek izandako aldaketan araber. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro-balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezin gainerako Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak xedatutakoaren arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege-eskakizunak.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, hain zuzen ere, metro koadroko 510,86 euroko modulua. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, lurzoruaren balio jasanarazien honako modulu hauek kalkulatu dira: LBJOM1 = 181,50 euro/m² eta LBJOM2 = 111,18 euro/m²; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko moduluak: EOM = 426,75 euro/m².

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

LBJOM2 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarritzko Moduluak: 111,18 euro/m² eraiki.

MBC - Eraikuntzaren Oinarritzko Moduluak: 426,75 euro/m² eraiki.

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

LURZORUAREN BALIOAK:

| | H.L. | | S.A.U. | | BARREIATUTA |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| | Geh. | Gut. | Geh. | Gut. | |
| ERABILERAK | | | | | |
| Bizitegitarakoa | 250,00 | 250,00 | | | Etxebizitza |
| Merkataritza | | | | | 56,34 € |
| BJO | | | | | |
| Bulegoak | | | | | Bestelako erabilerak |
| Industria | | | | | 22,12 € |
| Garajea | | | | | Landa etxebizitza |
| Ekipamendua | | | | | 34,21 € |
| LUB | | | | | |
| Bizitegitarakoa | 240,00 | 100,00 | 150,00 | 150,00 | |
| Industria | 660,00 | 60,00 | | | |
| Ekipamendua | 12,00 | 12,00 | | | |

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

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TARTEAK

| LBJOM UDALERRIRAKO | GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA | | | | | GUTXIENEZKOAK, EDOZEIN ERAB. |
|--------------------------|--|--------|--------|--------|--------|------------------------------|
| | V250 | I150 | X630 | C670 | T405 | |
| 111,18 | | | | | | 3 |
| €/m ² eraiki. | 277,96 | 166,78 | 700,48 | 744,95 | 450,30 | 3,33 € |

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 nº 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 nº 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 nº 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 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 = 111,18 €/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 426,75 €/m².

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 111,18 €/m² const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 426,75 €/m² const.

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

VALORES DEL SUELO:

| USOS | S.U. | | S.A.U. | | DISEMINADO |
|---------------|--------|--------|--------|--------|------------|
| | Max. | Min. | Max. | Min. | |
| VB.R. | | | | | |
| Residencial | 250,00 | 250,00 | | | Vivienda |
| Comercial | | | | | 56,34 € |
| Oficinas | | | | | Otros Us. |
| Industrial | | | | | 22,12 € |
| Garaje | | | | | Viv.Rural |
| Equipamiento | | | | | 34,21 € |
| V.U.P. | | | | | |
| Residencial | 240,00 | 100,00 | 150,00 | 150,00 | |
| Industrial | 60,00 | 60,00 | | | |
| Equipamiento | 12,00 | 12,00 | | | |

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

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO

| M.B.R. PARA EL MUNICIPIO | MÁXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO | | | | | MÍNIMO CUALQUIER USO |
|--------------------------|------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| | V250 | I150 | X630 | C670 | T405 | |
| 111,18 | | | | | | 3 |
| €/m ² const | 277,96 | 166,78 | 700,48 | 744,95 | 450,30 | 3,33 € |

Non: V: bizitegiak C: merkataritza
 I: industria T: turismoa
 X: bulegoak

Ateratzen diren lurzoruaren balio horiek 8 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:

Udalerrri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua 426,75 eurokoa da eraikitako metro koadro bakoitzeko.

$$EOM = 426,75 \text{ euro/m}^2 \text{ eraikia}$$

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio; ERABILERA: etxebizitzak; 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 arabera izango dira, I. eranskineko taulan datozen koefizienteen arabera.

BALIOESPEN IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN ZERGARI LOTUTAKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1.- Sarrera

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 2. artikuluko a) idatz zatian zehazten du zerga-kontuetarako hiri 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, ur-hornidura, argi-indarraren hornidura eta argiteria publikoa badituzte, eta hiri-izaera duten eraikuntzak kokatuta dauden lurrak.

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

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

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 (gutxi gorab.):% 20
- Eraikuntza kostuak (gutxi gorab.):% 50
- Higiezinaren sustapenaren gastuak eta irabaziak (gutxi gorab.): ..% 30

- Ondasun higiezinaren 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

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 8 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta Ponencia. De los valores asignados a cada zona fiscal, se puede descender a un valor en calle o tramo de calle, aplicando un coeficiente o factor de localización recogido en el cuadro.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 426,75 €/m² construido.

$$MBC = 426,75 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

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; CATEGORIA 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.- DETERMINACION 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(aprox.) 20%
- Costes de la construcción(aprox.) 50%
- Gastos y Beneficios de la Promoción Inmobiliaria(aprox.) 30%

- Valor del Producto Inmobiliario100%

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

(erdi mailako etxebizitzaren balioztapenean oinarritzen baita, funtsean), nola merkatuko prezioekin egindakoa, eta beraz, eztabaidagarria.

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

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

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

1.2.1.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia

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

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

- merkatuko prezioaren bidez
- hondarreko metodoaren bidez
- merkatuan mugimendurik ez dagonean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta

1.2.2.- Lurzoru barreiatua

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

- bizitegiarako erabilia
- bizitegiak besteko erabilera
- landa-etxebizitzarako erabilia

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

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

1.3.- Hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokia

1.3.1.- Zerga zonak

LEZako udalerrian OHZren ondorioetarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoru honakoek osatzen dute: hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri 7 zerga zonak, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga zona bakar batek.

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

1.3.2.- Hiri-lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZren peko hiri lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 8 zerga-eremuentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak

A) Zonetako balioak: erreferentziazko balioak dira, eremuaren batez besteko ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduen arabera zehaztutako lurzati motari dagokion balioa. Bi balio hartzen dira kontuan:

- Zerga-eremuko balio jasanarazi oinarritzkoa.

BJO siglez adieraziko da

- Zerga-eremuko unitate-balio oinarritzkoa.

UBO siglez adieraziko da

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

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetakoa balioak: zonako balioen zehaztapena dira finean, eta funts bakoitzari aplikatzekoak diren balioen kalkulua egiteko erabiliko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

- Kaleetako, kale zatietako eta inguruetakoa balio jasanarazia.

KBJ siglez adieraziko da

residual (que se apoya, en definitiva, en una valoración de la vivienda media) como la efectuada a precios de mercado, es siempre subjetiva y como tal, discutible.

1.2.- Valores de suelo a determinar

El art. 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:

- por el Precio de Mercado.
- por el Método residual.
- 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.

- Destinado a Vivienda
- Con otros usos distintos de vivienda
- 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 LEZA, en los términos en que ha quedado definido a efectos del I.B.I. de conformidad con la delimitación de suelo sujeto al citado impuesto en este término municipal, se considera formado por 7 zonas fiscales incluidas en suelo urbano y apto para urbanizar, y una zona fiscal para todo el suelo diseminado.

Se encuentra sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles todo el suelo de naturaleza urbana independientemente del tipo de construcción existente e incluso en el supuesto en que no exista ninguna construcción.

1.3.2.- Valor del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

El valor del suelo de naturaleza urbana que se fija para las 8 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

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

- Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.R.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:

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

Tendrá las siglas V.R.C.

b) Kaleetako, kale zatietako edo inguruetakoa unitate-balioa.

KUB siglez adieraziko da

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

C) Lurzatietakoa balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzuaren 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 ezarri aterako da LUBa.

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

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

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

Merkataritzako Balio Jasanarazia duten erabilerak:

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

Garajeetako Balio Jasanarazia duten erabilerak:

115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako Balio Jasanarazia duten erabilerak:

211, 212, 231, 232.

Zona honetarako ezarri da Balio Jasanarazi hori: 5.

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

Unitate balio hori balio jasanarazia ez duten zerga zonetarako 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 erabileretakoak direla ere, ez dute lurzuaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinearen balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

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

a) Landa-erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.

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

- ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak

- etxebizitzekin komunikatuta daudenak

- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak

- estalkipeko solairuan ez daudenak

1.3.3.2.- Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak

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

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

Tendrá las siglas V.U.C.

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

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

a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

Quando 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 la siguiente zona fiscal: 5.

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 que no tienen Valor de Repercusión.

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m².

- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

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.- Eraiki gehiegi dituzten lurzatiak

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

Bizitegien eraikuntza bakartuen aldean, azalera eraikia Planeamendu honek utzitakoa baino 2,6 bider handiagoa duten lurzati 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 lurzatiakzte proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.
- 0,90, urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzoruaren:

- 0,75, behin betiko onartutako barne-erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrez idatzi beharrezkoa denean.
- 0,75, behin betiko onartutako konpentsazio edo lurzatiakzte proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzoria

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 balioetsitako lurzoria

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

A) Herri bideetara ematen duten hainbat fatxadatiko lurzatiak Eraiki gabeko lurzatiak balioesteko, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

- A-1) Bi fatxada1,10
- A-2) Hiru fatxada edo gehiago1,15

B) Fatxadaren luzera

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienezko baina 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 gutxienezko 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 Os0,95
- 1,5 Os < S ≤ 2 Os0,90
- 2 Os < S ≤ 4 Os0,85
- 4 Os < S0,80

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo guneko horretako ohiko sakonera.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

En caso de valor unitario y en áreas de edificación residencial, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 2,6 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 Parcelación, 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 Parcelación 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 fachadas1,10
- 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 = Fn1,00
- Fn < F ≤ 1,5 Fn0,95
- 1,5 Fn < F ≤ 2 Fn0,90
- 2 Fn < F ≤ 4 Fn0,85
- 4 Fn < F0,80

siendo F: fondo de la parcela

Fn: fondo normal del municipio o zona.

E) Gutxienekoaz besteko azalera

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

A/GA ≤ 21,00
 A/GA < 2:0,70 (2 GA baino azalera handiagokoei aplikatzekoa)

F) Aldikada batean ezin eraikitzea

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

EZARPEN EREMUA

A, B, C, D, E eta F zuzenketa-koefizienteak LEZAKO SU (lurzoru urbanizagarria) osoan aplikatuko dira.

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatua edo BEPBrik, lurzatiakzte-proiekturik edo konpentsazio-proiekturik ez duen hiri lurzorian, hau da, 1.3.4.1. idatz zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiengan.

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiengan

| | | | | |
|---|---|---------------------------|---|---------------|
| Guztiendako elementuekin eraikitako azalera | X | Lurzati balio jasanarazia | X | Koefizienteak |
|---|---|---------------------------|---|---------------|

b) Eraiki gabeko lurzatiengan

| | | | | | | |
|---------------------|---|-------------------|---|---------------------------|---|---------------|
| Lurzatiaren azalera | X | Eraikigarritasuna | X | Lurzati 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 azalera | X | Lurzatiaren unitate-balioa | X | Koefizienteak |
|---------------------|---|----------------------------|---|---------------|

1.3.5.3.- Lurzoru barreiatuan

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

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|------------------------------------|
| Eraikuntzaren azalera eraikia | X | Erabileraren arabeko balio jasanarazia | = | Egotzi ahal den lurzoruaren balioa |
|-------------------------------|---|--|---|------------------------------------|

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

LEZAKO udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegiarako lurzoria.....56,34 euro/m²
- Etxebizitzaz besteko erabileratarako lurzoria ..22,12 euro/m²
- Landa etxebizitzek hartutako lurzoria34,21 euro/m²

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

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

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

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 ≤ 21,00
 S/SM > 2.....0,70 (aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas que, por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte de la parcela afectada el coeficiente 0,60.

CAMPO DE APLICACION

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

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 | Coefficientes |
|---|---|---------------------------------|---|---------------|

b) En parcela sin edificar:

| | | | | | | |
|-----------------------|---|----------------|---|---------------------------------|---|---------------|
| Superficie de parcela | X | Edificabilidad | X | Valor de Repercusión en Parcela | X | Coefficientes |
|-----------------------|---|----------------|---|---------------------------------|---|---------------|

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 | Coefficientes |
|-----------------------|---|---------------------------|---|---------------|

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 Repercusión según Uso | = | Valor Suelo Imputable |
|---|---|--------------------------------|---|-----------------------|

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

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

- destinado a vivienda..... 56,34 €/m²
- con otros usos distintos de vivienda.....22,12 €/m²
- ocupado por viviendas rurales34,21 €/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 LEZA es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako Sistema Orokorrak

Ekipamenduetarako erabiliko diren lurzatiak 7. 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 hartzeak

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

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

b) Baliokidetasunen taula: ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU eta KALITATEAren arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako eraikinaren artekoak.

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

Baliokidetasunen taula eta amortizazio-koefizienteak urtarilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Dekretuak ditu ezarriak, eta beraz, eraikuntza-ereduaren metro koadroaren egungo kostua (modulua) zehaztu eta kasu bakoitzean eraikuntza jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak finkatu baino ez da egin behar.

2.2.- Eraikuntzaren modulua edo metro koadroaren egungo kostua (EOM)

a) HARANEKO udalerrirako eta 2005. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m^2 eraikiko 394,24 eurokoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: ERABILERA: etxebizitzak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdikoa, 426,75 €/m² eraiki ezartzen da LEZAKO udalerrirako eta 2009 urterako.

$$EOM = 426,75 \text{ euro/m}^2 \text{ eraikia}$$

Honakoari esaten zaio azalera eraiki: eraikin baten perimetro hormen kanpoko lerroaren barruan sartzen den azalerari eta, hala badagokio, artekormen ardatzaren barruan sartzen den azalerari, argi patioei dagokien azalera kenduta.

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

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

1,50 m baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraikitako azalertzat 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, udalerrri osoan aplikatzeak.

Eraikuntza baten kategoria haren eraikuntza-ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza mota bakoitzarentzat egindako katastro-fitxa bakoitzak kalitatei buruz duen orriaren 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 tartek ere, eraikuntzen kategoria haien erabilera

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

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

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.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

2.1.- Consideraciones Generales.

Para la determinación del coste de las construcciones, la normativa vigente establece un procedimiento muy simple basado en:

a) El coste actual del m^2 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 nº 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de Enero debe fijarse solamente el coste actual del m^2 de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos a utilizar para definir, en cada caso concreto, la calidad aplicable a una edificación determinada.

2.2.- Coste actual del m^2 o módulo de construcción (MBC).

El coste actual del m^2 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 LEZA y para el año 2009 en 426,75 €/m² construido.

$$MBC = 426,75 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

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

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

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

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

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

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

En el Anexo II de esta Ponencia se encuentran definidas las carátulas de calidades, así como las bandas de coeficientes, para la

nagusiaren arabera ateratzeko: Etxebizitza kolektiboa – Familia bakarrekotz etxebizitza – Landa etxebizitza – Industria bulegoa – Industria pabilioa – 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 kategorioa. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikoek egotziko diete kategorioa. 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.- Eraikinak balioestea

2.4.1.- Eraikuntzak birjartze-metodoaren bidez balioztatzeko, egun duten kostua kalkulatu da EOM modularen, erabilaren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzintasunak, kontserbatze-egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioztapen-txosteneko gainerako ezaugarriak eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

2.4.2.- Balioztapena multzoka egiteko, eraikuntzak txosten honetako I. eranskinean jasotzen den taularen arabera sailkatuko dira.

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

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea

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

| | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|---|---|---|-----------------------------|---|---------------------------------------|---|-------------------------------------|
| eraikitako azal. eta guztien osagaietako z.p. | X | eraikuntza modulua | X | erabilera eta kalitate koefizientea | X | antzintasun koefizientea | X | zainketa egoeraren koefizientea | = | eraikuntzaren katastro balioa |
|---|---|-----------------------|---|---|---|-----------------------------|---|---------------------------------------|---|-------------------------------------|

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa-koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzintasuna

Egotzitako balio-tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzintasuna 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 antzintasuna neurtzeko. Txosteneko balioen eguneraketa jakinarazterakoan, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte zenbatuko da antzintasuna.

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 araberekoak 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 egunekoa bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean.

obtención de categoría de los edificios según su uso predominante: Vivienda Colectiva - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Rural - Oficina Industrial - Pabellón Industrial - Parcelas y Edificios Singulares.

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva, lo que haría muy largo y complicado el proceso valorativo. Por lo tanto, y dado que no es excesivo el número de ellas, y que se trata prácticamente de edificaciones y construcciones singulares en la mayoría de los casos, la obtención de categoría se hará de forma directa y por comparación. La asignación de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vienen definidas por los siguientes códigos de Uso:

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

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

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

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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

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

2.6.- 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 anti-

Horrelakoetan, eraikuntzaren antzintasuna 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 osagaiaren bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren % 25 baino handiagoa eta % 50 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma txikia

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

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

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

Non: A = Antzintasuna, koefizientea aplikatu ahal izateko.

Erk.e. = Eraikitze eguna.

Erf.e. = Erreforma eguna.

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

H) Kontserbatze egoera

Normala: 1,00dituzten urteak gorabehera, ez dute garrantzizko konponketarik behar.

Halamoduzkoa: 0,85Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe.

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

Aurri egoerakoak: 0,00....Legez aurri egoerako jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez dagoen eraikuntzak.

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

2.7.- Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak

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

2.7.2.- Honakoak dira aipatutako zuzenketa-koefizienteak

I) Funtzioaren balioaren urritzea edo ezegokitasuna

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

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak

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

güedad 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) Estado de Conservación.

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

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

Deficiente: 0,50Construcciones 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) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak

Ofizialki historia eta arteko multzo izendatutako zati izate-egatik 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 zehazgabetsunek, edo erabilera-egitate 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 programatua edo BEPBrik, lurzutatze-proiekturik, konpentsazio-proiekturik eta abarrik gabeko hiri-lurzoruan, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatz zatiko 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 usufuktu, administrazio-kontzesio edo antzeko beste edozein karga daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie egoera horrek dirauen artean.

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

N) Balio ekonomikoa areagotzea edo urritzea

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

Merkataritzako lokaletan (1.3.2.2. paragrafoan zehazturiko 114, 332, ... 722 erabilera)0,80ko balio-urritze koefizientea aplikatuko da, fatxadaren luzera/sakoneraren luzera erlazioa 1/3koa baino txikiagoa denean.

$FL/SL < 1/3$ Balio urritzea = 0,80.

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

Salmentako 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 zitezaio urteko urtarilaren 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 aukeratu da.

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

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

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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

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

N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

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

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

$LFa/LFon < 1/3$ Depreciación = 0,80

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

3.- 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 batz besterik 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 lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzatiaren kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatu 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 azalera 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 gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzoru barreiatua bada, zeinean lurzoruaren balioa era berezian kalkulatu baita, $ME = 0,70$ koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzat bai lurzoru barreiatuak 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 –lurzoru eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzeokak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

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 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 .

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TAULA

| ERAIKINAK | | | | MAILA | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|------|
| ERABILERA | KLASEA | | MOTA | 1.a | 2.a | 3.a | 4.a | 5.a | | |
| 1 Etxebizitza | 11 | Hiri etxebizitza kolektiboak | 111 | Eraikuntza irekia | 1,72 | 1,38 | 1,05 | 0,90 | 0,75 | |
| | | | 112 | Etxadi itxian | 1,63 | 1,32 | 1,00 | 0,85 | 0,70 | |
| | | | 113 | Trastelekuak | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 | |
| | | | 114 | Lokalak egitura soilean | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 | |
| | | | 115 | Garajeak | 0,60 | 0,52 | 0,45 | 0,40 | 0,37 | |
| | 12 | Familia bakarreko hiri etxebizitzak | 121 | Eraikin bakartua edo binakakoa | 1,97 | 1,58 | 1,20 | 1,05 | 0,90 | |
| | | | 122 | Lerrokatuak edo etxadi itxian | 1,87 | 1,50 | 1,15 | 1,00 | 0,85 | |
| | | | 123 | Behoko salairuko garaje eta aterpeak | 1,05 | 0,87 | 0,68 | 0,57 | 0,45 | |
| | | | 131 | Etxebizitza erabilera eskusiboa | 1,35 | 1,12 | 0,90 | 0,75 | 0,60 | |
| | | | 21 | Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak.... | 211 | Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak | 0,75 | 0,62 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| 2 Industria | 22 | Garajeak, aparkalekuak. | 221 | Garajeak | 1,15 | 0,92 | 0,70 | 0,60 | 0,50 | |
| | | | 222 | Aparkalekuak | 0,85 | 0,68 | 0,50 | 0,42 | 0,35 | |
| | 23 | Garraio zerbitzua | 231 | Zerbitzuguneak | 1,80 | 1,52 | 1,25 | 1,12 | 1,00 | |
| 3 Bulegoak | 31 | Eraikin eskusiboa | 311 | Askotariko bulegoak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| | | | 312 | Bulego unitarioak | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 | |
| | 32 | Eraikin mistoa | 321 | Etxebizitzarekin batera | 1,80 | 1,32 | 1,25 | 1,07 | 0,90 | |
| | | | 322 | Industriarekin batera | 1,40 | 1,20 | 1,00 | 0,77 | 0,55 | |
| | 33 | Banka eta aseguruak | 331 | Eraikin eskusiboa | 2,95 | 2,52 | 2,10 | 1,80 | 1,50 | |
| | | | 332 | Eraikin mistoan | 2,65 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | 4 Merkataritza | 41 | Saltokiak eraikin mistoan | 411 | Merkataritza-lokalak | 1,65 | 1,42 | 1,20 | 1,02 | 0,85 |
| | | | | 412 | Merkataritza-galeriak | 1,85 | 1,57 | 1,30 | 1,10 | 0,90 |
| | | 42 | Saltokiak eraikin eskusiboa | 421 | Solairu batean | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 |
| | | | | 422 | Solairu bat baino gehiagotan | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 |
| 43 | | Merkatuak eta Supermerkatuak | 431 | Merkatuak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| | | | 432 | Supermerkatuak | 1,80 | 1,55 | 1,30 | 1,10 | 0,90 | |
| 5 Kirolak | 51 | Estaliak | 511 | Hainbat kirol | 2,10 | 1,80 | 1,50 | 1,20 | 0,90 | |
| | | | 512 | Igerilekuak | 2,30 | 1,97 | 1,65 | 1,40 | 1,15 | |
| | 52 | Estaligabeak | 521 | Hainbat kirol | 0,70 | 0,57 | 0,45 | 0,32 | 0,20 | |
| | | | 522 | Igerilekuak | 0,90 | 0,75 | 0,60 | 0,47 | 0,35 | |
| | 53 | Lagunariak | 531 | Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab. | 1,50 | 1,27 | 1,05 | 0,87 | 0,70 | |
| | | | 541 | Kirol ikuskizunak | 541 | Estadioak, Zezen plazak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 |
| 54 | Kirok ikuskizunak | 542 | Hipodromoak, Kanodromoak, Belodromoak,.... | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 | | |
| | | 61 | Hainbat | 611 | Estaliak, estaligabeak | 1,90 | 1,60 | 1,35 | 1,12 | 0,95 |
| 6 Ikuskizunak | 62 | Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak | 621 | Eraikin eskusiboa | 2,65 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | | | 622 | Beste erabilera batzuekin batera | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 | |
| | 63 | Zinemak eta Bilerak | 631 | Zinemak | 2,70 | 2,30 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | | | 632 | Antzokiak | 2,55 | 2,17 | 1,80 | 1,55 | 1,30 | |
| 7 Turismoa | 71 | Bizitokiarekin | 711 | Hotelak, Ostatuak, Motelak. | 2,65 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | | | 712 | Hotel-apartamentuak, Bungalowak | 2,85 | 2,45 | 2,05 | 1,75 | 1,45 | |
| | 72 | Bizitokirik gabe | 721 | Jatetxeak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 | |
| | | | 722 | Tabernak eta Kafetegiak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| | 73 | Erakusketak eta Bilerak | 731 | Casinoak eta Gizarte klubak | 2,60 | 2,25 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | | | 732 | Erakusketak eta Biltzarak | 2,50 | 2,15 | 1,80 | 1,52 | 1,25 | |
| 8 Osasuna eta Ongintza | 81 | Ohedun osasun eraikinak | 811 | Sendategiak eta Klinikak | 3,15 | 2,70 | 2,25 | 1,92 | 1,60 | |
| | | | 812 | Ospitaleak | 3,05 | 2,60 | 2,15 | 1,82 | 1,50 | |
| | 82 | Askotariko osasun eraikinak | 821 | Anbulatorioak y Konsultategiak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 | |
| | | | 822 | Balnearioak, Bainuetxeak | 2,65 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| 83 | Ongintzakoak eta Laguntzakoak | 831 | Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.) | 2,45 | 2,12 | 1,80 | 1,52 | 1,25 | | |
| | | 832 | Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzaindeg) | 1,95 | 1,67 | 1,40 | 1,20 | 1,00 | | |
| 9 Kultura eta Erligioa | 91 | Bizitokia duten kulturalak | 911 | Barnetegiak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 | |
| | | | 912 | Ikasle egoitzak | 2,60 | 2,25 | 1,90 | 1,62 | 1,35 | |
| | 92 | Kulturalak, bizitokirik gabe | 921 | Eskolak, Ikastexek, Fakultateak | 1,95 | 1,67 | 1,40 | 1,20 | 1,00 | |
| | | | 922 | Bibliotekak eta Museoak | 2,30 | 1,97 | 1,65 | 1,40 | 1,15 | |
| | 93 | Erliziozkoak | 931 | Komentuak eta Parrokia zentroak | 1,75 | 1,50 | 1,25 | 1,07 | 0,90 | |
| 932 | | | Elizak eta Kaperak | 2,90 | 2,45 | 2,00 | 1,70 | 1,40 | | |
| 10 Eraikin Bereziak | 101 | Historiko-Artistikoak | 1011 | Monumentalak | 2,90 | 2,45 | 2,00 | 1,70 | 1,40 | |
| | | | 1012 | Ingurumenekoak edo Tipikoak | 2,30 | 1,97 | 1,65 | 1,40 | 1,15 | |
| | 102 | Ofizialak | 1021 | Administraziokoak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| | | | 1022 | Ordezkaritzakoak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 | |
| | 103 | Izaera berezikoak | 1031 | Espetxeak, Militar eraikinak eta bestelakoak | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 | |
| | | | 1032 | Barne urbanizazio lanak | 0,15 | 0,125 | 0,10 | 0,075 | 0,05 | |
| | | | 1033 | Azpiestazio elektrikoak | 0,14 | 0,10 | 0,06 | 0,045 | 0,03 | |
| | | | 1034 | Ur araztegia | 1,45 | 1,10 | 0,73 | 0,48 | 0,22 | |
| | | | 1035 | Kanpinak | 0,12 | 0,10 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | |
| | | | 1036 | Golf zelaiak | 0,05 | 0,04 | 0,03 | 0,022 | 0,015 | |
| | | | 1037 | Lorezaintza | 0,08 | 0,06 | 0,05 | 0,035 | 0,025 | |
| | | | 1038 | Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.) | 0,14 | 0,12 | 0,10 | 0,077 | 0,055 | |
| | 1039 | Likido eta gas biltegiak (M3) | 0,13 | 0,11 | 0,09 | 0,067 | 0,045 | | | |
| | 104 | Eraikin xumeak | 1041 | Eraikin xumeak (kortak, lastategiak, txabolak) | 0,37 | 0,32 | 0,27 | 0,22 | 0,17 | |
| | 105 | Autobideak | 1051 | Autobideak | .... | .... | .... | .... | .... |  |
| 106 | Urtegiak, Presak,... | 1061 | Urtegiak, Presak, etab. | .... | .... | .... | .... | .... |  |  |
| 107 | Parke Eolikoak | 1071 | Parke Eolikoak | .... | .... | .... | .... | .... |  |  |

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 | En edificio exclusivo | 2,65 | 2,27 | 1,90 | 1,62 | 1,35 |
| | 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.... | .... | .... | .... | .... | .... |
| | 107 | Parques Eólicos | 1071 | Parques Eólicos | .... | .... | .... | .... | .... |

KATEGORIA ateratzeko KALITATEEN ORRIAK

ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | SARRERAKO ATEAK | ATARIKO ZOLADURA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBAZIO EGOERA | URBANIZAZIO PARTIKULARRA |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| HARRIA 1.10 | < ARAUDIA EZ DU 0.90 | EZ DU 1.00 | EZ DU 0.90 | BAT | MARMOLA | BAT ERE EZ 0.80 | 1. MAILAKO EGURRA 1.10 | ONA 1.00 | ONA 1.10 |
| PLAKA 1.05 | = ARAUDIA 1.00 | AUTOMATIKOA 1.00 | BANAKOIA 1.10 | BI | 1. MAILAKO EGURRA | BAT 1.00 | AL. LAKATUA P.V.C. 1.05 | HALA-HOLAKOIA 0.90 | HALA-HOLAKOIA 1.05 |
| B. A. BLOKEA 1.00 | > ARAUDIA 1.20 | BIDEO- ATEZAINA 1.05 | ZENTRALA 1.00 | BI BAINO GEHIAGO | PARKETA | BI 1.10 | ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 | TXARRA 0.80 | EZ DU 1.00 |
| ZARPIATUA 0.95 | | PERTSONA 1.10 | | | TERRAZOIA | BI BAINO GEHIAGO 1.25 | PINTAT. EGURRA METALIKOIA 1.00 | | |

| AZALERA | A < 80 | 80 < A < 130 | 130 < A < 180 | 180 < A |
|---------|--------|--------------|---------------|---------|
| | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.10 |

| ERAIKITZE URTEA | 1945 BAINO LEHEN | 1945ETIK 1964RA BITARTEAN | 1965ETIK 1979RA BITARTEAN | 1979AZ GERO |
|-----------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 |

FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | GARAJEAK | AZALERA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBAZIO EGOERA | URBANIZAZIO PARTIKULARRA |
|-------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| HARRIA 1.10 | BADU 1.10 | PERTSONA 1.20 | BANAKOIA 1.05 | ERANSKINA 1.10 | > 200 M2 1.10 | BI BAINO GEHIAGO 1.20 | 1. MAILAKO EGURRA 1.10 | ONA 1.00 | ONA 1.10 |
| PLAKA 1.05 | EZ DU 1.00 | BIDEO- ATEZAINA 1.10 | EZ DU 0.95 | BEREIZITAKO ERAIKINA 1.05 | > 150 M2 ETA 200 M2 BITARTEA 1.05 | BI 1.10 | AL. LAKATUA P.V.C. 1.05 | HALA-HOLAKOIA 0.90 | HALA-HOLAKOIA 1.05 |
| B. A. BLOKEA 1.00 | | AUTOMATIKOA 1.05 | | EZ DAGO GARAJERIK 1.00 | 100 M2 ETA 150 M2 BITARTEA 1.00 | BAT 1.00 | ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 | TXARRA 0.80 | TXARRA 1.00 |
| ZARPIATUA 0.95 | | EZ DU 1.00 | | | < 100 M2 0.95 | BAT ERE EZ 0.80 | PINTAT. EGURRA METALIKOIA 1.00 | | |

LANDA ETXEBIZITZAK

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | SARRERAKO ATEAK | ATARIKO ZOLADURA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBAZIO EGOERA | URBANIZAZIO PARTIKULARRA |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| HARRIA 1.10 | < ARAUDIA EZ DU 0.90 | EZ DU 1.00 | EZ DU 0.95 | BAT | MARMOLA | BAT ERE EZ 0.80 | 1. MAILAKO EGURRA 1.10 | ONA 1.00 | ONA 1.10 |
| PLAKA 1.05 | = ARAUDIA 1.00 | AUTOMATIKOA 1.05 | BANAKOIA 1.05 | BI | 1. MAILAKO EGURRA | BAT 1.00 | AL. LAKATUA P.V.C. 1.05 | HALA-HOLAKOIA 0.90 | HALA-HOLAKOIA 1.05 |
| B. A. BLOKEA 1.00 | > ARAUDIA 1.20 | BIDEO- ATEZAINA 1.10 | ZENTRALA 1.00 | BI BAINO GEHIAGO | PARKETA | BI 1.10 | ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 | TXARRA 0.80 | EZ DU 1.00 |
| ZARPIATUA 0.95 | | PERTSONA 1.20 | | | TERRAZOIA | BI BAINO GEHIAGO 1.20 | PINTAT. EGURRA METALIKOIA 1.00 | | |

BULEGO INDUSTRIALAK

| FATXADAKO MATERIALA | ESTALKIAREN MATERIALA | BEROGAILUA | KANPOKO AROTZIA | ERANTSITAKO ZERBITZUAK | ERANTSITAKO ETXEBIZITZA | LORATEGIA EDO URBANIZAZIOA | KONTSERBAZIO EGOERA |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| MARMOLAK GRANITOAK 1.15 | LAUA EDO ALDERANTZIZKO 1.10 | AIRE GIROTUA 1.10 | BERNIZATUTAKO EGURRA 1.10 | EZ DU 1.05 | BAI 1.00 | ONA 1.05 | ONA 1.00 |
| LAUZA TXIKIA ERREZEL HORMA 1.10 | TEILA 1.00 | BANAKOIA 1.00 | AL. LACAKATUA P.V.C. 1.05 | BADU BEHEKO SOLAIRUAN 1.00 | EZ 1.00 | HALA-HOLAKOIA 1.00 | HALA-HOLAKOIA 0.90 |
| AGERIKO HORMIGOIA 1.05 | URALITAK EDO XAFLAK 0.95 | EZ DU 0.90 | ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 | | | EZ DU 0.95 | TXARRA 0.80 |
| B. A. BLOKEA 1.00 | | | PINTAT. EGURRA METALIKOIA 1.00 | | | | |
| ZARPIATUAK ETA PINTURA 0.95 | | | AURREFABRIKATUAK 0.90 | | | | |

PABILIOI INDUSTRIALAK

| EGITURA | ESTALKIAREN EGITURA | TEILATU-HEGALAREN ALTUERA | ESTALKIAREN MATERIALA | FATXADAK | ZUBI-GARABIA | BULEGOAK | KONTSERBAZIO EGOERA |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95 | HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95 | 5 M-RAINOA 1.00 | SOILIK ZUNTZ-ZEMENTUA 0.90 | ZARPIATUA ETA PINTURA 0.90 | EZ DU 1.00 | EZ DU 0.95 | ONA 1.00 |
| METALIKOIA 1.00 | METALIKOIA 1.00 | 5 M ETA 8 M ARTEAN 1.05 | SOILIK TEILA EDO XAFLA 1.00 | B. A. BLOKEA 1.00 | TXIKIA 5 TM. 1.05 | BARRUKOIA ETA LAUA 1.00 | HALA-HOLAKOIA 0.85 |
| HORMIGOI ARMATUA 1.05 | MISTOA 1.10 | 8 M -TIK GORA 1.10 | ZUNTZ-ZEMENTU + ISOLAMENDUA 1.00 | HORMIGOIZKO PANELAK 1.10 | ERTAINA 10 TM. 1.10 | KANPOKOA BAINA ERANTSIA 1.05 | TXARRA 0.70 |
| | | | "PER" XAFLA + ISOLAMENDUA 1.10 | | HANDIA 20 TM. 1.15 | | |

| ERAIKITZE URTEA | 1945 BAINO LEHEN | 1945ETIK 1964RA BITARTEAN | 1.965ETIK 1979R/ 19789AZ BITARTEAN | 1.965ETIK 1979R/ 19789AZ GERO |
|-----------------|------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 |

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 | < NORMATIVA NO TIENE | NO TIENE | NO TIENE | UNA | MARMOL | NINGUNO | MADERA 1ª | BUENO | BUENA |
| 1.10 | 0.90 | 1.00 | 0.90 | | | 0.80 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| APLACADO | = NORMATIVA | AUTOMATICO | INDIVIDUAL | DOS | MADERA 1º | UNO | AL. LACADO P.V.C. | REGULAR | REGULAR |
| 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | | | 1.00 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| L.C.V BLOQUE | > NORMATIVA | VIDEO- PORTERO | CENTRAL | MAS DE DOS | PARQUET | DOS | ALUMINIO ANODIZADO | MALO | NO TIENE |
| 1.00 | 1.20 | 1.05 | 1.00 | | | 1.10 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| RASEO | | FISICO | | | TERRAZO | MAS DE DOS | MAD. PINTADA METALICA | | |
| 0.95 | | 1.10 | | | | 1.25 | 1.00 | | |

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

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

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

| MATERIALES DE FACHADA | ASCENSOR | PORTERO | CALEFACCION AGUA CALTE. | GARAJES | SUPERFICIE | Nº DE BAÑOS COMPLETOS | CARPINTERIA EXTERIOR | ESTADO DE CONSERVACION | URBANIZACION PARTICULAR |
|-----------------------|----------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| PIEDRA | TIENE | FISICO | INDIVIDUAL | ANEXO | > 200 M2 | MAS DE DOS | MADERA 1ª | BUENO | BUENA |
| 1.10 | 1.10 | 1.20 | 1.05 | 1.10 | 1.10 | 1.20 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| APLACADO | NO TIENE | VIDEO- PORTERO | NO TIENE | EDIFICIO APARTE | > 150 M2 HASTA 200 M2 | DOS | AL. LACADO P.V.C. | REGULAR | REGULAR |
| 1.05 | 1.00 | 1.10 | 0.95 | 1.05 | 1.05 | 1.10 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| L.C.V BLOQUE | | AUTOMATICO | | SIN GARAJE | DE 100 M2 A 150 M2 | UNO | ALUMINIO ANODIZADO | MALO | MALA |
| 1.00 | | 1.05 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| RASEO | | NO TIENE | | | < 100 M2 | NINGUNO | MAD. PINTADA METALICA | | |
| 0.95 | | 1.00 | | | 0.95 | 0.80 | 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 | < NORMATIVA NO TIENE | NO TIENE | NO TIENE | UNA | MARMOL | NINGUNO | MADERA 1ª | BUENO | BUENA |
| 1.10 | | 1.00 | 0.95 | | | 0.80 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| APLACADO | = NORMATIVA | AUTOMATICO | INDIVIDUAL | DOS | MADERA 1ª | UNO | AL. LACADO P.V.C. | REGULAR | REGULAR |
| 1.05 | | 1.05 | 1.05 | | | 1.00 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| L.C.V BLOQUE | > NORMATIVA | VIDEO- PORTERO | CENTRAL | MAS DE DOS | PARQUET | DOS | ALUMINIO ANODIZADO | MALO | NO TIENE |
| 1.00 | | 1.10 | 1.00 | | | 1.10 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| RASEO | | FISICO | | | TERRAZO | MAS DE DOS | MAD. PINTADA METALICA | | |
| 0.95 | | 1.20 | | | | 1.20 | 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 ACONDICIONADO 1.10 | MADERA BARNIZADA 1.10 | NO TIENE | SI | BUENA | BUENO |
| PLAQUETA MURO CORTINA 1.10 | TEJA 1.00 | INDIVIDUAL 1.00 | AL. LACADO P.V.C. 1.05 | TIENE EN PLT. BAJA 1.00 | NO 1.00 | REGULAR 1.00 | REGULAR 0.90 |
| HORMIGON VISTO 1.05 | URALITAS O CHAPAS 0.95 | NO TIENE 0.90 | ALUMINIO ANODIZADO 1.00 | | | NO TIENE 0.95 | MALO 0.80 |
| L.C.V. BLOQUE 1.00 | | | MAD. PINTADA METALICA 1.00 | | | | |
| RASEOS Y PINTURA 0.95 | | | PREFABRICADAS 0.90 | | | | |

PABELLONES INDUSTRIALES

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

**KATEGORIA ateratzeko bandak,
eraikuntza tipologiaren arabera.**

| | | |
|---|--|--|
| VIVIENDAS COLECTIVAS | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA >= 1.60 >= 1.20 gehienez 1.60 >= 0.85 gehienez 1.20 >= 0.60 gehienez 0.85 < 0.60 |
| FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA >= 2.00 >= 1.45 gehienez 2.00 >= 1.00 gehienez 1.45 >= 0.80 gehienez 1.00 < 0.80 |
| LANDA ETXEBIZITZAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA >= 1.65 >= 1.35 gehienez 1.65 >= 0.95 gehienez 1.35 >= 0.80 gehienez 0.95 < 0.80 |
| BULEGO INDUSTRIALAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA >= 1.37 >= 1.20 gehienez 1.37 >= 0.94 gehienez 1.20 >= 0.75 gehienez 0.94 < 0.75 |
| PABILIOI INDUSTRIALAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA >= 1.33 >= 1.10 gehienez 1.33 >= 0.77 gehienez 1.10 >= 0.60 gehienez 0.77 < 0.60 |

**Bandas para la obtención de la CATEGORIA,
según Tipología Edificatoria**

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

| CALIDAD |
|------------------|
| I ^a |
| II ^a |
| III ^a |
| IV ^a |
| V ^a |

| COEFICIENTE RESULTANTE |
|------------------------|
| >= 1.60 |
| >= 1.20 hasta 1.60 |
| >= 0.85 hasta 1.20 |
| >= 0.60 hasta 0.85 |
| < 0.60 |

**VIVIENDAS
UNIFAMILIARES**

| CALIDAD |
|------------------|
| I ^a |
| II ^a |
| III ^a |
| IV ^a |
| V ^a |

| COEFICIENTE RESULTANTE |
|------------------------|
| >= 2.00 |
| >= 1.45 hasta 2.00 |
| >= 1.00 hasta 1.45 |
| >= 0.80 hasta 1.00 |
| < 0.80 |

**VIVIENDAS
RURALES**

| CALIDAD |
|------------------|
| I ^a |
| II ^a |
| III ^a |
| IV ^a |
| V ^a |

| COEFICIENTE RESULTANTE |
|------------------------|
| >= 1.65 |
| >= 1.35 hasta 1.65 |
| >= 0.95 hasta 1.35 |
| >= 0.80 hasta 0.95 |
| < 0.80 |

**OFICINAS
INDUSTRIALES**

| CALIDAD |
|------------------|
| I ^a |
| II ^a |
| III ^a |
| IV ^a |
| V ^a |

| COEFICIENTE RESULTANTE |
|------------------------|
| >= 1.37 |
| >= 1.20 hasta 1.37 |
| >= 0.94 hasta 1.20 |
| >= 0.75 hasta 0.94 |
| < 0.75 |

**PABELLONES
INDUSTRIALES**

| CALIDAD |
|------------------|
| I ^a |
| II ^a |
| III ^a |
| IV ^a |
| V ^a |

| COEFICIENTE RESULTANTE |
|------------------------|
| >= 1.33 |
| >= 1.10 hasta 1.33 |
| >= 0.77 hasta 1.10 |
| >= 0.60 hasta 0.77 |
| < 0.60 |

| t | G | | | | | | | | |
|---------------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|
| | 1.Erabilerak Kategoriak | | | 2.Erabilerak Kategoriak | | | 3.Erabilerak Kategoriak | | |
| | Urte Osoak | 1.a-2.a | 3.a-4.a | 5.a | 1.a-2.a | 3.a-4.a | 5.a | 1.a-2.a | 3.a-4.a |
| 00 a 04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 05 a 09 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| 10 a 14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| 15 a 19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| 20 a 24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| 25 a 29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| 30 a 34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| 35 a 39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| 40 a 44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| 45 a 49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| 50 a 54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| 55 a 59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| 60 a 64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| 65 a 69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,70 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| 70 a 74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| 75 a 79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| 80 a 84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| 85 a 89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| 90tik aurrera | 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, 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 antzintasuna neurtzeko.

Balioesteko txostena aplikatzeak erangidako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarrilaren 1era arte hartuko da kontuan antzintasuna neurtzeko.

| t | G | | | | | | | | |
|-------------------|------------|-------|------|------------|-------|------|------------|-------|------|
| | Uso 1º | | | Uso 2º | | | Uso 3º | | |
| | Categorías | | | Categorías | | | Categorías | | |
| Años Completos | 1ª-2ª | 3ª-4ª | 5ª | 1ª-2ª | 3ª-4ª | 5ª | 1ª-2ª | 3ª-4ª | 5ª |
| De 00 a 04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| de 05 a 09 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| de 10 a 14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| de 15 a 19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| de 20 a 24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| de 25 a 29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| de 30 a 34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| de 35 a 39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| de 40 a 44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| de 45 a 49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| de 50 a 54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| de 55 a 59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| de 60 a 64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| de 65 a 69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,70 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| de 70 a 74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| de 75 a 79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| de 80 a 84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| de 85 a 89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| de 90 en adelante | 0,39 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 0,17 |

Definición de los usos 1º, 2º y 3º.

Uso 1º Residencial , Oficinas y Edificios Singulares.

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

Uso 3º 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.

LEZAKO BIZITEGITARAKO ETA INDUSTRIARAKO ERABILERA BALIOAK 2008AN

| Zona Fiskala | Lurzoru Saikapena | Toponimia Izena | Hirigintza Izena | Erabilera Orokor Nagusia | Eraiki-garritasuna | Fatxada Gutxienez | Sakonera Gehienez | Gutxienezko Lurzatia | Lokalizazio Faktorea | Zonako O.B.J. | Kaleko L.U.B. | Lokalizazio Faktorea | Kaleko O.B.J. |
|--------------|--|-----------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| 1 | H.L. | LEZA | B.H.L.-1 | Etxebizitza | Lerrokadura | | | 60 | | | 240 | | |
| 2 | H.L. | " | B.H.L.2 | " | 1 | | | 400 | | | 100 | | |
| 3 | U.L.E. | " | B.U.L.E.-1 | " | 0,6 | | | 250 | | | 150 | | |
| 4 | U.L.E. | " | B.U.L.E.-2 | " | 0,6 | | | 250 | | | 150 | | |
| 5 | H.L. | " | Etxeb. Kolektiboa | " | | | | | | 250 | | | |
| 6 | H.L. | " | Upeltegiak | Upeltegiak | | | | 200 | | | 60 | | |
| 7 | H.L. | " | Ekipamen. eta E.L. | Ekipamendua | | | | | | | 12 | | |
| 999 | Etxebizitzetarako sakabanatua | | | | | | | | | | 56,34 | | |
| 999 | Etxebizitzaz bestelako erabileretarako sakabanatua | | | | | | | | | | 22,12 | | |
| 999 | Landa etxebizitzek hartutako sakabanatua | | | | | | | | | | 34,21 | | |

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE LEZA

| Zona Fisc. | Clasific. Suelo | Denominac. Toponímica | Denominac. Urbanística | Uso Global Dominante | Edificabilidad | Fachad. Mínim. | Fondo Máxim. | Parcela Mínima | Valor en ZONA | | | Valor en CALLE | |
|------------|---|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | | | | | | | | Factor Local. | V.B.R. en Zona | V.U.P. en Calle | Factor Local. | V.B.R. en Calle |
| 1 | S.U. | LEZA | SUR-1 | Residencial | Alineac. | | | 60 | | | 240,- | | |
| 2 | S.U. | " | SUR-2 | " | 1 | | | 400 | | | 100,- | | |
| 3 | S.A.U. | " | SAUR-1 | " | 0,6 | | | 250 | | | 150,- | | |
| 4 | S.A.U. | " | SAUR-2 | " | 0,6 | | | 250 | | | 150,- | | |
| 5 | S.U. | " | Viv.Colect. | " | | | | | | 250,- | | | |
| 6 | S.U. | " | Bodegas | Bodegas | | | | 200 | | | 60,- | | |
| 7 | S.U. | " | Equip. y E.L. | Equipam. | | | | | | | 12,- | | |
| 999 | Diseminado destinado a vivienda | | | | | | | | | | 56,34 | | |
| 999 | Diseminado con otros usos distintos de vivienda | | | | | | | | | | 22,12 | | |
| 999 | Diseminado ocupado por viviendas rurales | | | | | | | | | | 34,21 | | |

TXOSTEN TEKNIKOA

LEZAKO udalerriko balioespen txostena egiteko Balioespenarako Arau Teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 Foru Dekretuak onartutako lurzorua eta eraikuntzaren balioen taula markoari jarraitu zaie.

ERAIKUNTZEN BALIOAK

eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarritzakoaren (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 426,75 eurotan dago finkatua–, 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 lurzoru urbanizagarria Lezako udalerriko arau subsidiarioen arabera mugatu dira. Lurzoru urbanizazinean, Ondasun Higiezin Zergaren peko ondasunek hartutako lurzorua bakarrik hartuko da kontuan. “Lurzoru barreiatua” deritzo horri, eta 999 zerga-eremua egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilerentzako balio jasanaraziek.

EREMUAK EGITEA

7 zerga eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta arau subsidiarioek eta erabiler nagusiek (bizitegiak eta industriak) zedarritzen dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegitarako (etxebizitza kolektiboak) eraikin apur batzuen eraikuntza motan eta lurzati motan oinarrituta, Lezako herriguneko etxebizitza kolektiboek bizitegitarako zerga eremuan duten balio jasanarazia (eraikitako metro koadroko) hartu da aintzat.

Lurzatiaren unitate balioa (euroa lurzatiaren metro koadroko) industria eremuetan eta herriguneko bizitza bakarreko etxebizitza eta landa eremuetan, ugarienak udalerrian, izango da kontuan.

Ekipamendu eta Zuzkidura Sistematarako eta Gune Berdeetarako, 7 zerga-eremua sortu da. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden zerga-eremuen barruan sartuko dira.

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

BALORAZIOA

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

Gainera, bai lehen aipatutako higiezin motei bai gainerako higiezi 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, higiezin agentziei, banakoei, oraintsuko eskualdaketetan parte hartu dutenei, eta abarri.

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

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

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

INFORME TECNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de LEZA, 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 nº 21/1994.

VALOR DE LA CONSTRUCCION

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Alava en 426,75 €/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:

DELIMITACION DE SUELO:

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

ZONIFICACION:

Se establecen 7 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (Residencial e Industrial).

En base a la tipología constructiva de una pequeña parte de los edificios residenciales (viviendas colectivas) y al tipo de parcela, se ha optado por el valor de repercusión (€ por m² construido) en las Zonas Fiscales Residenciales de viviendas colectivas del núcleo de Leza.

El valor unitario de parcela (€ por m² de parcela), se ha reservado para la zona industrial y la zona de viviendas unifamiliares y rurales del núcleo urbano, siendo esta última la que más predomina en el municipio.

Para los Sistemas de Equipamientos Dotacionales y Zonas Verdes, se ha creado la zona fiscal nº 7. El resto de parcelas destinadas a Equipamiento, se incluirán dentro de las zonas fiscales donde estén ubicadas.

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

VALORACION:

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

Así mismo, tanto para el tipo de inmuebles antes citados como para el resto de inmuebles (pabellones industriales, viviendas unifamiliares, parcelas sin edificar en suelo industrial o residencial, etc.), se han consultado precios y valores con técnicos del propio Ayuntamiento, inmobiliarias, particulares, transmisiones recientes, etc.

Con los valores de mercado y mediante el método residual mencionado en Ponencia, obtenemos los valores de repercusión del suelo que, unificando con el resto de datos y fuentes, llegamos como resultado al Valor de Repercusión de Zona Fiscal.

En el caso de Zonas Fiscales donde no se han obtenido muestras, por no haber mercado, el Valor del Suelo se establece por comparación con zonas similares.

El Valor Unitario se obtiene de la misma forma, aunque en este caso no influyen tanto los beneficios de promoción, venta, etc., y la información del mercado es más directa, facilitándose el valor por m² de parcela.

KARTOGRAFIA

1:2000 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezinaren Zergaren peko lurzoruaren mugaketa ageri da, Lezako udalerriko hiri-lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-eremuak barne.

NEKAZARITZA SAILA

8138

845/2008 ERABAKIA, azaroaren 25eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, onartu egiten da Amézaga de Aspárrenako Administrazio Batzarrarekin 174 zenbakiko partzuergoa handitzea, baita gehitutako azalera hori baso berritzeko proiektuaren lizitazioa (kontratu txikia) ere.

Nekazaritza Saileko Mendi Zerbitzuak, 2008ko azaroaren 10ean emandako txostenean, handitzea proposatu zuen Amézaga de Aspárrenako Administrazio Batzarrak Arabako Foru Aldundiarekin izenpetuta duen 174 partzuergoa, zuhaitzak landatzeko, Asparreneko 1 poligonoko 125 eta 143 katastro lurzatiak bertan sartuta. Lurzati horiek 41,13 hektarea dituzte, guztira, eta azalera guzti horretan zuhaitzak landatu behar dira (aurrekontua: 48.558,02 €, BEZa barne), halaxe jasotzen baitu Mendi Zerbitzuak berak egindako proiektuak. Lan horiek kontratatzekeko publizitaterik gabeko prozedura hitzartua erabiliko da.

Sektore Publikoaren Kontratuei buruzko urriaren 30eko 30/2007 Legeak 122.3 artikuluan –kontratu txikia arautzen du- xedatutakoari jarraitu zaio.

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

ERABAKI DUT:

Lehenengoa. Onartzea Amézaga de Aspárrenako Administrazio Batzarrarekin izenpetutako 174 partzuergoa handitzea, 41,13 hektarean. Hektarea horiek 1 poligonoko 125 eta 143 katastro lurzatiak dira; partzuergoa handitu, berriz, eranskin doan kontratua, zeina eskritura publiko egin beharko da, izenpetzearen bidez handituko da.

Bigarrena. Onartzea, halaber, handitutako azalera hitzartuan zuhaitzak 14,05 hektarean landatzeko proiektua. Proiektu hori kontratu txiki baten bidez lizitatuko da eta Explotaciones Forestales Jiménez Araba, SL, enpresari (IFZ: B-1395326) esleituko zaio, 48.558,02 euroko (BEZa barne) aurrekontua duela, eta lau aste gauzatzeko. Lizitazio prezioa ordaintzeko Aldundiaren indarreko gastu aurrekontuen 40.1.06.45.00.699.00.01 partida kontsignatuko da.

Hirugarrena. Ahalmena ematea Nekazaritza Saileko foru diputatu Estefanía Beltrán de Heredia Arróniz andreari, Foru Aldundiaren izenean eta ordezkartzen, partzuergoa handitzeko kontratua izenpetu dezan, baita ere, lanak behar bezala gauzatzeko eta likidatzeko, ezinbestekoak diren izapideak egin eta erabakiak har ditzan.

Laugarrena. Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko azaroaren 25a.– Diputatu nagusiordea, CLAUDIO RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ.– Nekazaritza Saileko foru diputatua, ESTEFANÍA BELTRÁN DE HEREDIA ARRÓNIZ.– Nekazaritza zuzendaria, JOSÉ MARÍA GARCÍA TABERNERO.

NEKAZARITZA SAILA

8140

846/2008 ERABAKIA, azaroaren 25eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, onartu egiten da Mañuetako Udalarekin 277 zenbakiko partzuergoa handitzea, baita gehitutako azalera hori baso berritzeko proiektuaren lizitazioa (kontratu txikia) ere.

Nekazaritza Saileko Mendi Zerbitzuak, 2008ko azaroaren 7ko txostenean, proposatzen du Mañuetako Udalak Arabako Foru

CARTOGRAFIA

Se adjuntan planos a escala 1:2000 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 Leza.

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

8138

ACUERDO 845/2008, del Consejo de Diputados de 25 de noviembre, que aprueba la ampliación del Consorcio nº 174 con la Junta Administrativa de Amézaga de Aspárrena y la licitación, procedimiento de contrato menor, del Proyecto de repoblación forestal de la superficie ampliada.

El Servicio de Montes del Departamento de Agricultura, en informe de 10 de noviembre de 2008, propone la ampliación del Consorcio de forestación nº 174 que la Junta Administrativa de Amézaga de Aspárrena tiene firmado con la Diputación Foral de Álava incluyendo las parcelas catastrales nºs 125 y 143 del polígono 1 de Aspárrena, con una superficie total de 41,13 hectáreas, así como la ejecución de trabajos de repoblación forestal en la citada superficie, con un presupuesto de ejecución por importe de 48.558,02 euros (IVA incluido), según proyecto elaborado por el propio Servicio, solicitando se proceda a su contratación por el procedimiento de contrato menor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.3 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, que regula el contrato menor.

Vistos los informes preceptivos, a propuesta de la Diputada Foral de Agricultura, previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy.

ACUERDO:

Primero. Aprobar la ampliación del Consorcio nº 174 suscrito con la Junta Administrativa de Amézaga de Aspárrena, sobre una superficie 41,13 hectáreas correspondientes a las parcelas catastrales nºs 125 y 143 del polígono 1 de Aspárrena, mediante la suscripción del Contrato que figura, en anexo adjunto, que deberá ser elevado a Escritura Pública.

Segundo. Aprobar asimismo el proyecto de Repoblación Forestal en 14,05 hectáreas de la superficie consorciada ampliada, su licitación mediante procedimiento de contrato menor con un presupuesto de 48.558,02 euros (IVA incluido), con un plazo de ejecución de cuatro semanas, y su adjudicación a Explotaciones Forestales Jiménez Araba, S.L. N.I.F. B-1395326, consignándose el precio de licitación con cargo a la partida 40.1.06.45.00.699.00.01 del vigente presupuesto provincial de gastos (ref. contraído 105-5979/000 08.1.08).

Tercero. Facultar a la Ilma. Diputada Foral de Agricultura, D^a Estefanía Beltrán de Heredia Arróniz, para que en nombre y representación de la Diputación suscriba el contrato de ampliación de consorcio, asimismo para realizar cuantos trámites y adoptar cuantas resoluciones sean necesarias para la correcta ejecución y liquidación de los trabajos.

Cuarto. Indicar que la presente resolución se deberá publicar en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de noviembre de 2008.– Teniente Diputado General, CLAUDIO RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ.– Diputada Foral de Agricultura, ESTEFANÍA BELTRÁN DE HEREDIA ARRÓNIZ.– Director de Agricultura, JOSÉ MARÍA GARCÍA TABERNERO.

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

8140

ACUERDO 846/2008, del Consejo de Diputados de 25 de noviembre, que aprueba la ampliación del Consorcio nº 277 suscrito con el Ayuntamiento de Baños de Ebro y la licitación, procedimiento de contrato menor, del Proyecto de repoblación forestal de la superficie ampliada.

El Servicio de Montes del Departamento de Agricultura, en informe de 7 de noviembre de 2008, propone la ampliación del Consorcio de