

ARABAKO FORU ALDUNDIA

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Administrazio Xedapenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

5843

476/2009 ERABAKIA, uztailaren 21eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, behin betiko onartu da Ondasun Higiezin gaineko Zergaren pean dauden hiri ondasun higiezin lurzorua eta Eraikuntzak Balioesteko Txostena, Alegria-Dulantziko udal barrutirako egindakoa.

Ekainaren 25eko 370/2009 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Alegria-Dulantziko udalerriko Ondasun Higiezin gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezin (eraikuntzak) balioespen txostenarenari.

Aipatutako arauaren xedapeneko 2. artikuluan, Alegria-Dulantziko Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2009ko ekainaren 25ean bete zen eta aipatutako udalak egunean bertan jaso zuen jakinarazpena.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duenak, 11. artikuluan 4. paragrafoan udalari hamabost egun ematen dizkio egoki deritzona jakinaraz dezan.

Alegria-Dulantziko Udalak 2009ko uztailaren 10ean balioespen txostenaren jasotako balioekin ados dagoela adierazten duen idazkia bidali zuen.

ERABAKI DUT

Lehenengoa.- Onarpena ematea Alegria-Dulantziko udalerrirako egin den Ondasun Higiezin gaineko Zergaren peko lurzorua eta hiri ondasun higiezin (eraikuntzak) Balioen Txostenari.

Bigarrena.- Erabaki hau ALHAOn argitaratzea. Txostena zabaltzea Alegria-Dulantziko Udalari dagokio, eta horretarako beharrezko ediktuak argitaratu ditu, Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 11. artikuluan 6. paragrafoak eta hori garatzen duen arautegiak ezartzen dutenarekin bat etorritik. Arautegi hori abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 Foru Dekretuaren 15. artikuluan 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, 2009ko uztailaren 21a.- Diputatu nagusiordea, CLAUDIO RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ.- 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,

Disposiciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

5843

ACUERDO 476/2009, del Consejo de Diputados de 21 de julio, que aprueba definitivamente la Ponencia de Valoración de suelo y construcciones urbanas, sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Alegria-Dulantzi.

Por Orden Foral nº 370/2009, de 25 de junio, 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 Alegria-Dulantzi.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi, disposición que se realizó con fecha 25 de junio de 2009, siendo recepcionada por el mencionado Ayuntamiento el 25 de junio de 2009.

La Norma Foral 42/1989, 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 10 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi ha remitido un escrito manifestando su conformidad con los valores expuestos en el documento de la Ponencia de Valoración.

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 Alegria-Dulantzi.

Segundo.- El presente acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo al Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi dar la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral nº 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario aprobado por Decreto Foral nº 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero.- A partir de la publicación de la modificación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral nº 1080/1992, 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, 21 de julio de 2009.- Teniente Diputado General, CLAUDIO RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ.- 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

ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien baliotzat, zeina merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko baita; katastro balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Bestalde, 12. artikulua 1. paragrafoak 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 higiezinaren merkatuko balioaren artean.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du balioen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikulua 3. paragrafoan zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzorua katastro balioak zein eraikuntzenak (lurzoru + eraikuntza) eta merkatuan izango zuten balioak lotura izatea.

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 lurzorua eraikuntzen balioen taula markoa ere, eta horiexen arabera izan beharko dute balioespenera 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 lurzorua balioa ateratzeko erabiltzen den balioesteko metodologia, eta eraikuntzen balioa ateratzeko, berriz, birjartze-balioa erabiltzen da; bi kasutan merkatuko balioa hartuko da kontuan.

M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da, balioztatze-txostenak egiteko. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri ondasun higiezinaren merkatuaren koordinatu ekonomikoek izandako aldaketan arabera. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro-balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak xedatutakoaren arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozkiki 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 higiezinaren merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, lurzorua balio jasanarazien honako modulu hauek kalkulatu dira: LBJOM1 = 290,00 euro/m² eta LBJOM2 = 146,02 euro/m²; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko modulua: EOM = 435,28 euro/m².

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

LBJOM1 - Lurzorua Balio Jasanaraziaren Oinarritzko Modulua: euro/m² eraiki.

MBC- Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua: 435,28 euro/m² eraiki.

Lurzorua eta eraikuntzen balioak zehaztearren multzoka balioespenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK:

	H.L.		U.L.E.		BARREIATUTA
	Geh.	Gut.	Geh.	Gut.	
BJO	ERABILERAK				
	Bizitegiak	620	450	720	650
	Merkataritza	450	270	450	270
	Bulegoak	450	270	450	270
	Industria	240	210	270	270
	Garajea	80	80	80	80
	Ekipamendua				40,29

Inmuebles, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso pueda exceder de éste.

A su vez el artículo 12 apartado 1º señala que los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de Álava, de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

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

Por Decreto Foral 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 euros/m². A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 290,00 euros/m² y MBR2 = 146,02 euros/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 435,28 euros/m².

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

MBR1 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 290,00 €/m² const.

MBC-Módulo Básico de Construcción: 435,28 €/m² const.

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

VALORES DEL SUELO:

	USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
		Max.	Min.	Max.	Min.	
V.B.R.	Residencial	620	450	720	650	Vivienda
	Comercial	450	270	450	270	68,54
	Oficinas	450	270	450	270	Otros Us.
	Industrial	240	210	270	270	28,22
	Garaje	80	80	80	80	Viv.Rural
	Equipamiento					40,29

	ERABILERA	H.L.		U.L.E.		BARREIATUTA
		Geh.	Gut.	Geh.	Gut.	
LUB	Bizitegiak	240	96	105	105	
	Industria	120	48	120	120	
	Ekipamendua	15	15			

Balioesteko Arau Teknikoen 19. arauaren arabera udalerrri horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruen balioen artea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako muga barruan gelditzen direla ikus genezake.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TARTEAK						
LBJOM UDALERRIRAKO	GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA				GUTXIENEZ: EDOZEIN ERAB.	
290,00	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m ² eraiki.	725,00 €	435,00 €	1.827,00 €	1.943,00 €	1.174,50 €	3,33 €

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

Ateratzen diren lurzoruen balio horiek 24 zerga eremutan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinean agertzen diren horiek. Zerga eremu bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta kale baten balioa edo kale baten zatia balioa atera daiteke, taulan jasotzen den kokapen faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udalerrri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua 435,28 eurokoa da eraikitako metro koadro bakoitzeko.

$$EOM = 435,28 \text{ euro/m}^2 \text{ eraikia}$$

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 ZERGAREN PEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHATZTEA

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 zintaridunak dituzten lurzorua, 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 balioetsiko diren lurzoru-motak. Lurzoruaren balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

- Hondarreko metodoa.
- Merkatuko balioa.

1.1.1.- Hondarreko metodoa

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzorua poligono, kale, kale zati edo gune edo inguru bakoitzean daukan oinarritzko balio jasanarazia. Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenba-

USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
Residencial	240	96	105	105	
Industrial	120	48	120	120	
Equipamiento	15	15			

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
290,00	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m ² const	725,00 €	435,00 €	1.827,00 €	1.943,00 €	1.174,50 €	3,33 €

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 24 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 435,28 euros/m² construido.

$$MBC = 435,28 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$$

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:

- Por el método residual.
- Por el valor de mercado.

1.1.1.- El Método Residual

El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmo-

tekoari 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 higiezinako produktuaren balioa:% 100

1.1.2.- Merkatuko balioa

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

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

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

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

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

1.2.1.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria

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

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

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

1.2.2.- Lurzoru barreiatua

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

- a) Etxebizitzarako erabilia
- b) Etxebizitzaz besteko erabilerakoa
- c) Landa etxebizitzetarako erabilia

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

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

1.3.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria

1.3.1.- Zerga zonak

Alegria-Dulantziko udalerrian OHZren ondorioetarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzorua honakoek osatzen dute: hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren 23 zerga eremu, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga eremu bakar batek.

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

1.3.2.- Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZren peko hiri lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 24 zerga eremuentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

biliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción.

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

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

- Valor del Producto Inmobiliario 100%

1.1.2.- El Valor de Mercado

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

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

1.2.- Valores de suelo a determinar

El 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:

- a) por el Precio de Mercado.
- b) por el Método residual.
- c) por comparación con otros valores próximos, en caso de no existir movimiento de mercado.

1.2.2.- Suelo Diseminado.

Se entiende por diseminado el suelo ubicado fuera de suelo urbano o urbanizable programado, que esté ocupado por construcciones sujetas al Impuesto de Bienes Inmuebles.

- a) Destinado a Vivienda
- b) Con otros usos distintos de vivienda
- c) Destinado a viviendas rurales

En todos los casos debe valorarse a precios de mercado, señalándose un valor único para todo el municipio.

El valor de este tipo de suelo se hallará aplicando a la superficie construida del uso de que se trate, el valor de repercusión correspondiente.

1.3.- Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

1.3.1.- Zonas Fiscales.

El suelo de naturaleza urbana del término municipal de ALEGRIA-DULANTZI, 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 23 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 24 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.- Erabilitako balioak

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

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

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

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

- a) Kaleetako, kale zatietako eta inguruko balio jasanarazia. KBJ siglez adieraziko da
- b) Kaleetako, kale zatietako edo inguruko unitate balioa. KUB siglez adieraziko da

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

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

- a) Lurzatiaren balio jasanarazia. LBJ siglez adieraziko da
- b) Lurzatiaren Unitate Balioa. LUB siglez adieraziko da.

LBJrik ezean, Balioztapeneko Arau Teknikoen 10. arauari jarraituz KUBari aplikatu beharko zaizkion zuzenketa koefizienteak ezarri aterako da LUBa.

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

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

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

Merkataritzako Balio Jasanarazia duten erabilerak:

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

Garaieetako 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 hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 eta 999.

Unitate balioa, lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzatiaren balioa honela aterako da: azalera lurzoruaren 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 erabilera-takoak direla ere, ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinean balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Balio jasanarazia erabiltzen bada).

Honako erabilerak ere ez dute lurzoruaren balioaren jasanarazpenik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038 eta 1039;

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

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

- a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal. Tendrá las siglas V.R.B.
- b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal. Tendrá las siglas V.U.B.

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

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

- a) Valor de Repercusión en Calle, Tramo de calle, Paraje. Tendrá las siglas V.R.C.
- b) Valor Unitario en Calle, Tramo de calle, Paraje. Tendrá las siglas V.U.C.

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

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

- a) Valor de Repercusión de Parcela. Tendrá las siglas V.R.P.
- b) Valor Unitario de Parcela. Tendrá las siglas V.U.P.

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

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

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

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

Usos para Valor de Repercusión Comercial:

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

Usos para Valor de Repercusión de Garajes:

115, 221, 222.

Usos para Valor de Repercusión de Oficinas:

311, 312, 321, 322, 331.

Usos para Valor de Repercusión Industrial:

211, 212, 231, 232.

Este Valor de Repercusión se fija para las Zonas siguientes: 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 999.

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

Este Valor Unitario se fija para el resto de zonas fiscales 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

eta lurzoru barreiatuan 1041 erabilerak eta nekazaritzarako erabilera baino ez duten eraikuntzak. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

a) Landa erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.

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

- ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak
- etxebizitzekin komunikatuta daudenak
- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak
- estalkipeko solairuan ez daudenak

1.3.3.2.- Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak

Lurzati jakin batean ez bada Plan Orokorreko eraikigarritasun guztia erabili, lurzatiaren balioa eraikigarritasun hori kontuan hartuta ezarriko da, txosten honetako 1.3.5.1 c) idatz zatian adierazten den moduan, baldin eta eraikigarritasun hori gauzatu ahal bada.

1.3.3.3.- Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak

Planeamendu honek utzitakoa baino azalera eraiki gehiago duten lurzatiaren balioestea eraikitako azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarritzakoa).

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak

1.3.4.1.- Berehala urbanizatu eta eraikitze 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 egotzen dizkion kudeaketa tresnarik ez badu.
- 0,60, konpentsazio edo lurzaticatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.
- 0,90, urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzoruan:

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

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzorua

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

1.3.4.3.- Unitate balioaren bidez balioetsitako lurzorua

Lurzoruaren merkatuaren ezaugarri onorioz, bidezko denean, ondoko zuzentzaile hauek aplikatuko dira:

A) Herri bideetara ematen duten hainbat fatxadetako lurzatiak

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

A-1) Bi fatxada.....1,10

A-2) Hiru fatxada edo gehiago 1,15

B) Fatxadaren luzera

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienezkoa baino txikiagoa bada, zuzenketa-koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioespen 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.

1041 y aquellas construcciones con uso exclusivamente agrícola (Siempre con Valor de Repercusión).

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.
- que estén comunicados con la vivienda.
- que tengan una superficie mayor de 30 m².
- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

Si una parcela no ha agotado la edificabilidad que le asigna el Plan General, el valor de la parcela se calculará teniendo en cuenta dicha edificabilidad, según se indica en el Apartado 1.3.5.1 c) de esta Ponencia, siempre y cuando sea posible su materialización.

1.3.3.3.- Parcelas sobreedificadas.

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

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

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

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

b) En el suelo Urbano:

- 0,75, sin Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado, cuando resulte de obligada formulación.
- 0,75, sin Proyecto de Compensación o Reparcelación definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

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

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas 1,10

A-2) Tres o más fachadas.....1,15

B) Longitud de fachada.

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

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

C) Forma irregular.

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

D) Gehiegizko sakonera

Etxadi itxian eraikitzeako antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatietan, aprobetxamendua sakonera horren arabera denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

S = Os	1,00
Os < S ≤ 1,5 Os	0,95
1,5 Os < S ≤ 2 Os	0,90
2 Os < S ≤ 4 Os	0,85
4 Os < S	0,80

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo guneko horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera

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

A/GA ≤ 2	1,00
A/GA < 2:	0,70 (2 GA baino azalera handiagokoei aplikatzekoa)

F) Aldi batez ezin eraikitzea

Behar bezala arazoituta hirigintzako edo legeko arazoak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatietan, 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzatiaren zatiri, arrazoi horiek dirauten artean.

EZARPEN EREMUA

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

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

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez

a) Lurzati eraikien edo eraikigarritasuna akiturik duen lurzatiaren

Guztien osagaiekin eraikitako azalera	X	Balio jasanarazia lurzatiaren	X	Koefizienteak
---------------------------------------	---	-------------------------------	---	---------------

b) Eraiki gabeko lurzatiaren

Lurzatiaren azalera	X	Eraikigarritasuna	X	Lurzati balio jasanarazia	X	Koefizienteak
---------------------	---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------

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

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

2.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen bada: eraikuntzadun zatian a) kasuaren moduan jakutuko 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 eremueta eta industria eremueta egindako eraikuntzei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa honela aterako da:

Eraikitako azalera eraikinean	X	Balio jasanarazia erabileraren arabera	=	Lurzoruaren balio egotzia
-------------------------------	---	--	---	---------------------------

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

Alegria-Dulantzik udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Etxebizitzak	68,54 euro/m ² .
- Etxebizitzaz besteko erabilerak	28,22 euro/m ² .
- Landa etxebizitzek hartutako lurzoria	40,29 euro/m ² .

D) Fondo excesivo.

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

F = Fn	1,00
Fn < F ≤ 1,5 Fn	0,95
1,5 Fn < F ≤ 2 Fn	0,90
2 Fn < F ≤ 4 Fn	0,85
4 Fn < F	0,80

siendo F: fondo de la parcela

Fn: fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

S/SM ≤ 2	1,00
S/SM > 2	0,70 (aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

F) Inedificabilidad temporal.

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

CAMPO DE APLICACION

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

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

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

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

b) En parcela sin edificar:

Superficie de parcela	X	Edificabilidad	X	Valor de Repercusión en Parcela	X	Coeficientes
-----------------------	---	----------------	---	---------------------------------	---	--------------

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

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

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

1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

Superficie de parcela	X	Valor unitario de Parcela	X	Coeficientes
-----------------------	---	---------------------------	---	--------------

1.3.5.3.- Diseminado.

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

Superficie construida de la Edificación	X	Valor de 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 ALEGRÍA-DULANTZI, son:

- destinado a vivienda	68,54 euros/m ² .
- con otros usos distintos de vivienda	28,22 euros/m ² .
- ocupado por viviendas rurales	40,29 euros/m ² .

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

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

Alegria-Dulantziko hiri lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ da.

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako Sistema Orokorrak

Ekipamenduetarako erabiliko diren lurzatiak 20. 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 ZEHATZEA

2.1.- Oro har kontuan hartzekoak

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

- a) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur egunekoa; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: ERABILERA: bizi-tegiak; MOTA: hiri izaerako 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 eraikinen artekoak.
- c) Balioespena egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikuntzen kostua zehazteko, eraikuntza berrien gaurko kostuari amortizazio koefizienteak aplikatzea.

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

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

ALEGRIA-DULANTZIKO udalerrirako eta 2010. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m^2 eraikiko 435,28 eurokoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: ERABILERA: bizi-tegiak; KLASA: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia, eta KALITATEA: ertaina

$$\text{EOM} = 435,28 \text{ euro}/\text{m}^2 \text{ eraikia}$$

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

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

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

1,50 m baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraikitako azalera 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, udalerrirako osoan aplikatzekoak.

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 ALEGRIA-DULANTZI es de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de la zona fiscal 20, 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 ALEGRIA-DULANTZI y para el año 2010 en 435,28 euros/ m^2 construido.

$$\text{MBC} = 435,28 \text{ euros}/\text{m}^2 \text{ construido}$$

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.

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

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

Zenbait eraikuntza lan eta eraikinek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate-ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete, eta horrek balioespen prozesua garestitu eta luzatu egingo luke. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza lan apartekoak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko da kategoria. Katastro eta Balioespen Ataleko teknikoei egotziko diete kategoria. Eraikin eta eraikuntza lan horiek honako erabilera kodeen arabera definitzen dira:

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

2.4.- Eraikinak balioestea

2.4.1.- Eraikuntzak birjartze-metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da EOM moduluen, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinatasunak, kontserbatze-egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txosteneko gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

2.4.2.- Balioespena 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 balioespena egingo da.

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea

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

Guztien osagaietako z.p. arekin eraikitako eremua	X	Eraikuntza modulua	X	Erabilera eta kalitate koefizientea	X	Antzinatasun koefizientea	X	Kontserbazio egoeraren koefizientea	=	Eraikuntzaren katastro balioa
---	---	--------------------	---	-------------------------------------	---	---------------------------	---	-------------------------------------	---	-------------------------------

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzinatasuna

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

III. Eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

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

Birgaitzea eta erreforma

Eremu bakarra ezarri beharra dago balizko erreformekin eta birgaitzearekin uler litekeena difinitzeko; horretarako, honako egoerak bereiztuko ditugu:

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

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

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

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

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

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

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

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

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

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

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

2.6.- 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:

* Birgaitze integrala

Birgaitze integrala izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaikuntzat jotzen duenaren arabekoak direnean; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren % 75 baino handiagoa denean eta gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla-eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren antzintasuna birgaitzeaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma

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

* Erreforma ertaina

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

* Erreforma txikia

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

Koefiziente hauek udalerri 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: 1,00 Edozein antzintasun dutela ere konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak

Hala-moduzkoa: 0,85 Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe

Eskasa: 0,50 Konponketa 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 udalerri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, aparteko eran balioestekoetan izan ezik.

2.7.- Lurzoruaaren 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 motakoen ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortzearen hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da horrelakoetan.

* Rehabilitación integral.

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

* Reforma total.

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

* Reforma media.

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

* Reforma mínima.

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

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

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

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

Fc = Fecha de construcción

Fr = Fecha de Reforma

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

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Estado de Conservación.

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak

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

K) Karga bereziak jasaten dituzten finkak

Karga bereziak jasaten dituzten finkei gehienez aplikatu ahal izango zaien murrizte koefizientea 0,70 izango da, ofizialki multzo historiko-artistiko izendatutakoan zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik.

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

L) Kanpoko egoera bereziek eragindako finkak

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunek, edo erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragindako finketan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hori ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiakzte-proiekturik, konpentsazio proiekturik eta abarrik gabeko hiri lurzoruaren, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatz zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiaren.

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

M) Barruko egoera bereziek eragindako finkak

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

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

N) Balio ekonomikoa areagotzea edo urritzea

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

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 erabilerak) 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

$Lb + Eb$

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko gehienezko salmenta prezioa egiaztatu behar da, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zitzaion urteko 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 aukeratuko da.

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

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 cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo la notificación individualizada del valor, así como a 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 batatzeko beste merkatuko balioaren % 70 izan dadin nahi da.

Produktu higiezin 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 lurzoria eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzatiaren kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatzen baita eraikuntza besterik gabe. Kasu horietan, lurzoru horren merkatua unitate balioetako bada, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio $ME = 0,70$ koefizientea, salmenta prezioan azalerak eta lurzatiaren eiteak gauzatu ahal den eraikigarritasunak baino eragin handiagoa baitute, eta kontuan hartu behar baita balioeste 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 kalkulatzeko baita, $ME = 0,70$ koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzat bai lurzoru barreiatutako 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 –lurzoria eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzekoak 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
--

E R A I K I N A K					M A I L A				
ERABILERA	KLASEA		M O T A		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	Lerokaturik edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Beheko salairuko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Landa eraikuntza	131	Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2 Industria	21	Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	211	Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
			221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
	22	Garajeak, aparkalekuak.	222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
			231	Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Geltokiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
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
			521	Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
	52	Estaligabeak	522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
			531	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
	54	Kirol ikuskizunak	541	Estadioak, Zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
6 Ikuskizunak	61	Hainbat	611	Estaliak, estaligabeak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			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
			711	Hotelak, Ostatuak, Motelak.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
7 Turismoa	71	Bizitokiarekin	712	Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
			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 Biltzarrak	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
			811	Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
8 Osasuna eta Ongintza	81	Ohedun osasun eraikinak	812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
			821	Anbulatorioak y Kontsultategiak	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
			911	Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
9 Kultura eta Erljioa	91	Bizitokia duten kulturalak	912	Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			921	Eskolak, Ikastexeak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	922	Bibliotekak eta Museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			931	Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
	93	Erljiozkoak	932	Elizak eta Kaperak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Eraikin Bereziak	101	Histórikiko-Artistikoak	1012	Ingurumenekoak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			1021	Administratiokoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	Izaera bereziak	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 elektrikoa	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 (kortak, lastategiak, txabolak)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
			1051	Autobideak	....	....	....	....	....
			1061	Urtegiak, Presak, etab.	....	....	....	....	....
			1071	Parke Eolikoak	....	....	....	....	....
	106	Urtegiak, Presak,....	1061	Urtegiak, Presak, etab.	....	....	....	....	....
			1061	Urtegiak, Presak, etab.	....	....	....	....	....
			1061	Urtegiak, Presak, etab.	....	....	....	....	....
			1061	Urtegiak, Presak, etab.	....	....	....	....	....
	107	Parke Eolikoak	1071	Parke Eolikoak	....	....	....	....	....
			1071	Parke Eolikoak	....	....	....	....	....

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

E D I F I C I O S					C A T E G O R I A				
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
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
	63	Cines y Teatros	632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
			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		
7 Turismo	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Bañeros, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, 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	< ARAUDIA EZ DU	EZ DU	EZ DU	BAT	MARMOLA	BAT ERE EZ	1. MAILAKO EGURRA	ONA	ONA
1.10	0.90	1.00	0.90			0.80	1.10	1.00	1.10
PLAKA	= ARAUDIA	AUTOMATIKOA	BANAKOA	BI	1. MAILAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA P.V.C.	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05	1.00	1.00	1.10			1.00	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA	> ARAUDIA	BIDEO-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHIAGO	PARKETA	BI	ALUMINIO ANODIZATUA	TXARRA	EZ DU
1.00	1.20	1.05	1.00			1.10	1.00	0.80	1.00
ZARPIATUA		PERTSONA			TERRAZOA	BI BAINO GEHIAGO	PINTAT. EGURRA METALIKOA		
0.95		1.10				1.25	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	1965ETIK 1979RA	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	BADU	PERTSONA	BANAKOA	ERANSKINA	> 200 M2	BI BAINO GEHIAGO	1. MAILAKO EGURRA	ONA	ONA
1.10	1.10	1.20	1.05	1.10	1.10	1.20	1.10	1.00	1.10
PLAKA	EZ DU	BIDEO-ATEZAINA	EZ DU	BEREIZITAKO ERAIKINA	> 150 M2 ETA 200 M2 BITARTEA	BI	AL. LAKATUA P.V.C.	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05	1.00	1.10	0.95	1.05	1.05	1.10	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA		AUTOMATIKOA		EZ DAGO GARAJERIK	100 M2 ETA 150 M2 BITARTEA	BAT	ALUMINIO ANODIZATUA	TXARRA	TXARRA
1.00		1.05		1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00
ZARPIATUA		EZ DU			< 100 M2	BAT ERE EZ	PINTAT. EGURRA METALIKOA		
0.95		1.00			0.95	0.80	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	< ARAUDIA EZ DU	EZ DU	EZ DU	BAT	MARMOLA	BAT ERE EZ	1. MAILAKO EGURRA	ONA	ONA
1.10		1.00	0.95			0.80	1.10	1.00	1.10
PLAKA	= ARAUDIA	AUTOMATIKOA	BANAKOA	BI	1. MAILAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA P.V.C.	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05		1.05	1.05			1.00	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA	> ARAUDIA	BIDEO-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHIAGO	PARKETA	BI	ALUMINIO ANODIZATUA	TXARRA	EZ DU
1.00		1.10	1.00			1.10	1.00	0.80	1.00
ZARPIATUA		PERTSONA			TERRAZOA	BI BAINO GEHIAGO	PINTAT. EGURRA METALIKOA		
0.95		1.20				1.20	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 METALIKOA 1.00				
ZARPIATUAK ETA PINTURA 0.95			AURREFABRIKATUAK 0.90				

PABILIOI INDUSTRIALAK

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU-HEGA-LAREN ALTUEIRA	ESTALKIAREN MATERIALA	FATXADAK	ZUBI-GARABIA	BULEGOAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95	HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95	5 M-RAINO 1.00	SOILIK ZUNTZ-ZEMENTUA 0.90	ZARPIATUA ETA PINTURA 0.90	EZ DU 1.00	EZ DU 0.95	ONA 1.00
METALIKOA 1.00	METALIKOA 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 BAI-NA ERANTSIA 1.05	TXARRA 0.70
			"PER" XAFLA + ISOLAMENDUA 1.10		HANDIA 20 TM. 1.15		

ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945 ETIK 1964 RA	1965 ETIK 1979 R/	1978-9 AZ
	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 1ª	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	1.05 TIENE EN PLT. BAJA 1.00	1.00 NO 1.00	1.05 REGULAR 1.00	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		

ANO CONST.	ANTERIOR A 1.945 0.85	DE 1.945 A 1.964 0.90	DE 1.965 A 1.979 0.95	POSTERIOR A 1.979 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								
Urte Osoak	1.Erabilera Kategoriak			2.Erabilera Kategoriak			3.Erabilera Kategoriak		
	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	5.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	0,37	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. eranskinetako taularen arabera kalkulatu 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 urtarilaren 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.

ALEGRIA-DULANTZIKO BIZITEGI (O.B.J. L.U.B.) ETA INDUSTRIA(L.U.B.) ERABILERARAKO BALIOAK 2009AN

									Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lur zatia	Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
1	H.L.	ALEGRIA-DULANTZI	a1-AL-1	Etxebizitza	Lerrokadura					540			
2	H.L.	"	a1-AL-2	"	Lerrokadura					600			
3	H.L.	"	a3-AL-2	"	Lerrokadura					660			
			a4-AL-2	"	Lerrokadura				660				
			a3-AL-7	"	Lerrokadura				660				
			a4-AL-3	"	Lerrokadura				660				
4	H.L.	"	a52-AL-2	"	Lerrokadura					600			
			a52-AL-3	"	Lerrokadura				600				
			a52-AL-4	"	Lerrokadura				600				
			a52-AL-5	"	Lerrokadura				600				
			a52-AL-6	"	Lerrokadura				600				
			a52-AL-10	"	Lerrokadura				600				
			a52-AL-11	"	Lerrokadura				600				
5	H.L.	"	a4-AL-2	"	Lerrokadura					620			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura				620				
			a52-AL-6	"	Lerrokadura				620				
			a52-AL-11	"	Lerrokadura				620				
			a52-AL-12	"	Lerrokadura				620				
6	H.L.	"	a61-AL-2	"			1.000			240			
			a61-AL-7	"			1.000			240			
			a61-AL-8	"			1.000			240			

									Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
Zona Fiskala	Lur zoru u Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lur zatia	Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
7	H.L.	ALEGRIA-DULANTZI	a61-AL-9	Etxebizitza				1.000			180		
			a61-AL-11	"				1.000			180		
			a61-AL-12	"				1.000			180		
8	H.L.	"	a62-AL-5	"				400			165		
			a62-AL-10					400			165		
9	H.L.	"	a4-AL-13	"	Lerrokadura					450			
10	H.L.	"	a52-AL-13	"	Lerrokadura					510			
11	U.L.E.	"	a4-AL-22	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-23	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-24	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-25	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-26	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-27	"	Lerrokadura					720			
			a4-AL-29	Kinol Erabilera	Lerrokadura					720			
			a4-AL-30	Sistema Orokorra	Lerrokadura					720			
			a4-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					720			
12	U.L.E.	"	a52-AL-22	Etxebizitza	Lerrokadura					650			
			a52-AL-23	"	Lerrokadura					650			
			a52-AL-24	"	Lerrokadura					650			
			a52-AL-25	"	Lerrokadura					650			
			a52-AL-26	"	Lerrokadura					650			
			a52-AL-27	"	Lerrokadura					650			
			a52-AL-29	Kinol Erabilera	Lerrokadura					650			
			a52-AL-30	Sistema Orokorra	Lerrokadura					650			

									Zonako Balioa			Kalko Balioa	
Zona Fiskala	Lurzor u Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakoner Gehienez	Gutxienezko Lurzatia	Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kalko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kalko O.B.J.
999	Etxebizitzarako sakabanatua									68,54			
999	Etxebizitzaz bestelako erabilera sakabanatua									28,22			
999	Landa etxebizitzek hartutako sakabanatua									40,29			

VALORES USO RESIDENCIAL (VRB y VUP) E INDUSTRIAL(VUP) DE ALEGRIA-DULANTZI

2009

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	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	SU.	ALEGRÍA	a1-AL-1	Residencial	Alineac.					540			
2	SU.	"	a1-AL-2	"	Alineac.					600			
3	SU.	"	a3-AL-2	"	Alineac.					660			
			a4-AL-2	"	Alineac.					660			
			a3-AL-7	"	Alineac.					660			
			a4-AL-3	"	Alineac.					660			
4	SU.	"	a52-AL-2	"	Alineac.					600			
			a52-AL-3	"	Alineac.					600			
			a52-AL-4	"	Alineac.					600			
			a52-AL-5	"	Alineac.					600			
			a52-AL-6	"	Alineac.					600			
			a52-AL-10	"	Alineac.					600			
			a52-AL-11	"	Alineac.					600			
5	SU.	"	a4-AL-2	"	Alineac.					620			
			a52-AL-5	"	Alineac.					620			
			a52-AL-6	"	Alineac.					620			
			a52-AL-11	"	Alineac.					620			
			a52-AL-12	"	Alineac.					620			
6	SU.	"	a61-AL-2	"				1.000			240		
			a61-AL-7	"				1.000			240		
			a61-AL-8	"				1.000			240		
7	SU.	"	a61-AL-9	"				1.000			180		
			a61-AL-11	"				1.000			180		
			a61-AL-12	"				1.000			180		
8	SU.	"	a62-AL-5	"				400			165		
			a62-AL-10	"				400			165		
9	SU.	"	a4-AL-13	"	Alineac.					450			
10	SU.	"	a52-AL-13	"	Alineac.					510			
11	S.A.U.	"	a4-AL-22	"	Alineac.					720			
			a4-AL-23	"	Alineac.					720			
			a4-AL-24	"	Alineac.					720			
			a4-AL-25	"	Alineac.					720			
			a4-AL-26	"	Alineac.					720			
			a4-AL-27	"	Alineac.					720			
			a4-AL-29	Deportivo	Alineac.					720			
			a4-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					720			
			a4-AL.32	Equipam.	Alineac.					720			

VALORES USO RESIDENCIAL (VRB y VUP) E INDUSTRIAL(VUP) DE ALEGRIA-DULANTZI

2009

Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	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
12	S.A.U.	ALEGRIA	a52-AL-22	Residencial	Alineac.					650			
			a52-AL-23	"	Alineac.					650			
			a52-AL-24	"	Alineac.					650			
			a52-AL-25	"	Alineac.					650			
			a52-AL-26	"	Alineac.					650			
			a52-AL-27	"	Alineac.					650			
			a52-AL-29	Deportivo	Alineac.					650			
			a52-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					650			
			a52-AL-32	Equipam.	Alineac.					650			
13	S.A.U.	"	AL-28	Terciario							120		
			AL-31	Sist. Gral.							120		
14	S.U.	"	AL-14	Industrial	0,95			600			120		
15	S.U.	"	AL-15	"	0,7			1.250			84		
16	S.U.	"	AL-16	"	0,7			Indiv.			48		
17	S.U.	"	AL-17	"	0,7			2.000			72		
18	S.U.	"	AL-18	"	0,7			Indiv.			60		
19	S.U.	"	AL-19	"	0,7			Indiv.			60		
20	S.U.	"	Equipam.	Equip. y E.L.							15		
21	S.U.	EGUILETA	a2-EG-1	Residencial	0,6			400			96		
22	S.U.	"	a51-EG-1	"							100		
			a61-EG-1	"							100		
			a62-EG-1	"							100		
23	S.A.U.	"	EG-2	"							105		
			EG-3	"							105		
			EG-4	Equipam.							105		
999	Diseminado destinado a vivienda									68,54			
999	Diseminado con otros usos distintos de vivienda									28,22			
999	Diseminado ocupado por viviendas rurales									40,29			

ALEGRIA-DULANTZIKO INDUSTRIERABILERARAKO BALIOAK (O.B.J.) 2009AN

Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lur zatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
1	H.L.	LEGRIA-DULANTZIKO	a1-AL-1	Etxebizitza	Lerrokadura					210			
2	H.L.	"	a1-AL-2	"	Lerrokadura					240			
3	H.L.	"	a3-AL-2	"	Lerrokadura					240			
			a4-AL-2	"	Lerrokadura					240			
			a3-AL-7	"	Lerrokadura					240			
			a4-AL-3	"	Lerrokadura					240			
4	H.L.	"	a52-AL-2	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-3	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-4	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-10	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					240			
5	H.L.	"	a4-AL-2	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					240			
			a52-AL-12	"	Lerrokadura					240			
9	H.L.	"	a4-AL-13	"	Lerrokadura					210			
10	H.L.	"	a52-AL-13	"	Lerrokadura					210			
11	U.L.E.	"	a4-AL-22	"	Lerrokadura					270			
			a4-AL-23	"	Lerrokadura					270			
			a4-AL-24	"	Lerrokadura					270			
			a4-AL-25	"	Lerrokadura					270			
Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lur zatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
11	U.L.E.	"	a4-AL-26	Etxebizitza	Lerrokadura					270			
			a4-AL-27	"	Lerrokadura					270			
			a4-AL-29	Kintu Erabilera	Lerrokadura					270			
			a4-AL-30	Sistema Or okor ra	Lerrokadura					270			
			a4-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					270			
12	U.L.E.	"	a52-AL-22	Etxebizitza	Lerrokadura					270			
			a52-AL-23	"	Lerrokadura					270			
			a52-AL-24	"	Lerrokadura					270			
			a52-AL-25	"	Lerrokadura					270			
			a52-AL-26	"	Lerrokadura					270			
			a52-AL-27	"	Lerrokadura					270			
			a52-AL-29	Kintu Erabilera	Lerrokadura					270			
			a52-AL-30	Sistema Or okor ra	Lerrokadura					270			
			a52-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					270			

VALORES USO INDUSTRIAL (VRB) DE ALEGRIA-DULANTZI

2009

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.	ALEGRIA	a1-AL-1	Residencial	Alineac.					210			
2	S.U.	"	a1-AL-2	"	Alineac.					240			
3	S.U.	"	a3-AL-2	"	Alineac.					240			
			a4-AL-2	"	Alineac.					240			
			a3-AL-7	"	Alineac.					240			
			a4-AL-3	"	Alineac.					240			
4	S.U.	"	a52-AL-2	"	Alineac.					240			
			a52-AL-3	"	Alineac.					240			
			a52-AL-4	"	Alineac.					240			
			a52-AL-5	"	Alineac.					240			
			a52-AL-6	"	Alineac.					240			
			a52-AL-10	"	Alineac.					240			
			a52-AL-11	"	Alineac.					240			
5	S.U.	"	a4-AL-2	"	Alineac.					240			
			a52-AL-5	"	Alineac.					240			
			a52-AL-6	"	Alineac.					240			
			a52-AL-11	"	Alineac.					240			
			a52-AL-12	"	Alineac.					240			
9	S.U.	"	a4-AL-13	"	Alineac.					210			
10	S.U.	"	a52-AL-13	"	Alineac.					210			
11	S.A.U.	"	a4-AL-22	"	Alineac.					270			
			a4-AL-23	"	Alineac.					270			
			a4-AL-24	"	Alineac.					270			
			a4-AL-25	"	Alineac.					270			
			a4-AL-26	"	Alineac.					270			
			a4-AL-27	"	Alineac.					270			
			a4-AL-29	Deportivo	Alineac.					270			
			a4-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					270			
			a4-AL-32	Equipam.	Alineac.					270			
12	S.A.U.	"	a52-AL-22	Residencial	Alineac.					270			
			a52-AL-23	"	Alineac.					270			
			a52-AL-24	"	Alineac.					270			
			a52-AL-25	"	Alineac.					270			
			a52-AL-26	"	Alineac.					270			
			a52-AL-27	"	Alineac.					270			
			a52-AL-29	Deportivo	Alineac.					270			
			a52-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					270			
			a52-AL-32	Equipam.	Alineac.					270			

ALEGRIA-DULANTZIKO GARAJEEN ERABILERARAKO BALIOAK (O.B.J.) 2009AN

Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabileraren Orokorrak Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lurzatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
1	H.L.	LEGRIA-DULANTZIKO	a1-AL-1	Etxebizitza	Lerrokadura					80			
2	H.L.	"	a1-AL-2	"	Lerrokadura					80			
3	H.L.	"	a3-AL-2	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-2	"	Lerrokadura					80			
			a3-AL-7	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-3	"	Lerrokadura					80			
4	H.L.	"	a52-AL-2	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-3	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-4	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-10	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					80			
5	H.L.	"	a4-AL-2	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-12	"	Lerrokadura					80			
9	H.L.	"	a4-AL-13	"	Lerrokadura					80			
10	H.L.	"	a52-AL-13	"	Lerrokadura					80			
11	U.L.E.	"	a4-AL-22	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-23	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-24	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-25	"	Lerrokadura					80			
Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabileraren Orokorrak Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lurzatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
11	U.L.E.	"	a4-AL-26	Etxebizitza	Lerrokadura					80			
			a4-AL-27	"	Lerrokadura					80			
			a4-AL-29	Kintu Erabilerak	Lerrokadura					80			
			a4-AL-30	Sistema Orokorra	Lerrokadura					80			
			a4-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					80			
12	U.L.E.	"	a52-AL-22	Etxebizitza	Lerrokadura					80			
			a52-AL-23	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-24	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-25	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-26	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-27	"	Lerrokadura					80			
			a52-AL-29	Kintu Erabilerak	Lerrokadura					80			
			a52-AL-30	Sistema Orokorra	Lerrokadura					80			
			a52-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					80			

VALORESUSO GARAJES(VRB) DE ALEGRIA-DULANTZI

2009

Zona Fisc.	Clasific. Sueto	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edifica- bilidad	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	SU.	ALEGRÍA	a1-AL-1	Residencial	Alineac.					80			
2	SU.	"	a1-AL-2	"	Alineac.					80			
3	SU.	"	a3-AL-2	"	Alineac.					80			
			a4-AL-2	"	Alineac.					80			
			a3-AL-7	"	Alineac.					80			
			a4-AL-3	"	Alineac.					80			
4	SU.	"	a52-AL-2	"	Alineac.					80			
			a52-AL-3	"	Alineac.					80			
			a52-AL-4	"	Alineac.					80			
			a52-AL-5	"	Alineac.					80			
			a52-AL-6	"	Alineac.					80			
			a52-AL-10	"	Alineac.					80			
			a52-AL-11	"	Alineac.					80			
5	SU.	"	a4-AL-2	"	Alineac.					80			
			a52-AL-5	"	Alineac.					80			
			a52-AL-6	"	Alineac.					80			
			a52-AL-11	"	Alineac.					80			
			a52-AL-12	"	Alineac.					80			
9	SU.	"	a4-AL-13	"	Alineac.					80			
10	SU.	"	a52-AL-13	"	Alineac.					80			
11	SA.U.	"	a4-AL-22	"	Alineac.					80			
			a4-AL-23	"	Alineac.					80			
			a4-AL-24	"	Alineac.					80			
			a4-AL-25	"	Alineac.					80			
			a4-AL-26	"	Alineac.					80			
			a4-AL-27	"	Alineac.					80			
			a4-AL-29	Deportivo	Alineac.					80			
			a4-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					80			
			a4-AL-32	Equipam.	Alineac.					80			
12	SA.U.	"	a52-AL-22	Residencial	Alineac.					80			
			a52-AL-23	"	Alineac.					80			
			a52-AL-24	"	Alineac.					80			
			a52-AL-25	"	Alineac.					80			
			a52-AL-26	"	Alineac.					80			
			a52-AL-27	"	Alineac.					80			
			a52-AL-29	Deportivo	Alineac.					80			
			a52-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					80			
			a52-AL-32	Equipam.	Alineac.					80			

ALEGRIA-DULANTZIKO MERKATUA ERABILERARAKO BALIOAK (O.B.J.) 2009AN

Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabileraren Orokorrak Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lurzatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
1	H.L.	LEGRIA-DULANTZIKO	a1-AL-1	Etxebizitza	Lerrokadura					420			
2	H.L.	"	a1-AL-2	"	Lerrokadura					450			
3	H.L.	"	a3-AL-2	"	Lerrokadura					450			
			a4-AL-2	"	Lerrokadura					450			
			a3-AL-7	"	Lerrokadura					450			
			a4-AL-3	"	Lerrokadura					450			
4	H.L.	"	a52-AL-2	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-3	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-4	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-10	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					450			
5	H.L.	"	a4-AL-2	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-5	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-6	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-11	"	Lerrokadura					450			
			a52-AL-12	"	Lerrokadura					450			
9	H.L.	"	a4-AL-13	"	Lerrokadura					270			
10	H.L.	"	a52-AL-13	"	Lerrokadura					270			
11	U.L.E.	"	a4-AL-22	"	Lerrokadura					360			
			a4-AL-23	"	Lerrokadura					360			
			a4-AL-24	"	Lerrokadura					360			
			a4-AL-25	"	Lerrokadura					360			
Zona Fiskala	Lur zoru Sailkapena	Toponimia Izena	Hirigintza Izena	Erabileraren Orokorrak Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada Gutxienez	Sakonera Gehienez	Gutxienezko Lurzatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio Faktorea	Zonako O.B.J.	Kaleko L.U.B.	Lokalizazio Faktorea	Kaleko O.B.J.
11	U.L.E.	"	a4-AL-26	Etxebizitza	Lerrokadura					360			
			a4-AL-27	"	Lerrokadura					360			
			a4-AL-29	Kintu Erabilerak	Lerrokadura					360			
			a4-AL-30	Sistema Or okorra	Lerrokadura					360			
			a4-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					360			
12	U.L.E.	"	a52-AL-22	Etxebizitza	Lerrokadura					360			
			a52-AL-23	"	Lerrokadura					360			
			a52-AL-24	"	Lerrokadura					360			
			a52-AL-25	"	Lerrokadura					360			
			a52-AL-26	"	Lerrokadura					360			
			a52-AL-27	"	Lerrokadura					360			
			a52-AL-29	Kintu Erabilerak	Lerrokadura					360			
			a52-AL-30	Sistema Or okorra	Lerrokadura					360			
			a52-AL-32	Ekipamendua	Lerrokadura					360			

VALORESUSO COMERCIAL(VRB) DE ALEGRIA-DULANTZI

2009

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.	ALEGRÍA	a1-AL-1	Residencial	Alineac.					420			
2	S.U.	"	a1-AL-2	"	Alineac.					450			
3	S.U.	"	a3-AL-2	"	Alineac.					450			
			a4-AL-2	"	Alineac.					450			
			a3-AL-7	"	Alineac.					450			
			a4-AL-3	"	Alineac.					450			
4	S.U.	"	a52-AL-2	"	Alineac.					450			
			a52-AL-3	"	Alineac.					450			
			a52-AL-4	"	Alineac.					450			
			a52-AL-5	"	Alineac.					450			
			a52-AL-6	"	Alineac.					450			
			a52-AL-10	"	Alineac.					450			
			a52-AL-11	"	Alineac.					450			
5	S.U.	"	a4-AL-2	"	Alineac.					450			
			a52-AL-5	"	Alineac.					450			
			a52-AL-6	"	Alineac.					450			
			a52-AL-11	"	Alineac.					450			
			a52-AL-12	"	Alineac.					450			
9	S.U.	"	a4-AL-13	"	Alineac.					270			
10	S.U.	"	a52-AL-13	"	Alineac.					270			
11	S.A.U.	"	a4-AL-22	"	Alineac.					360			
			a4-AL-23	"	Alineac.					360			
			a4-AL-24	"	Alineac.					360			
			a4-AL-25	"	Alineac.					360			
			a4-AL-26	"	Alineac.					360			
			a4-AL-27	"	Alineac.					360			
			a4-AL-29	Deportivo	Alineac.					360			
			a4-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					360			
			a4-AL-32	Equipam.	Alineac.					360			
12	S.A.U.	"	a52-AL-22	Residencial	Alineac.					360			
			a52-AL-23	"	Alineac.					360			
			a52-AL-24	"	Alineac.					360			
			a52-AL-25	"	Alineac.					360			
			a52-AL-26	"	Alineac.					360			
			a52-AL-27	"	Alineac.					360			
			a52-AL-29	Deportivo	Alineac.					360			
			a52-AL-30	Sist. Gral.	Alineac.					360			
			a52-AL-32	Equipam.	Alineac.					360			

TXOSTEN TEKNIKOA

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

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrizkoaren (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 435,28 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, gero.

LURZORUAREN BALIOAK

lurzorua balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira.

LURZORUA MUGATZEA

Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria Alegria-Dulantziko udalerriko ordezkari arauen arabera mugatu dira. Lurzoru urbanizaezinean, Ondasun Higiezin Zergaren peko ondasunek hartutako lurzoru bakarrik hartuko da kontuan. “Lurzoru barreiatua” deritza horri, eta 999 zerga eremua egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilentzako balio jasanaraziekin.

ZERGA EREMUAK:

23 zerga eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta arau subsidiarioek eta erabilera nagusiek (bizitegiak, industriak eta ekipamenduak) zedarrizten dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegitarako (etxebizitza kolektiboak) eraikin askoren eraikuntza motan eta lurzati motan oinarrituta, Alegria-Dulantziko herriguneko etxebizitza kolektiboek bizitegitarako zerga eremuan duten balio jasanarazia (eraikitako metro koadroko) hartu da aintzat.

Lurzatiaren unitate balioa (euroa, lurzatiaren metro koadroko) etxebizitza eta ekipamenduen zonetan aplikatuko da, baita udalerriko industria zona guztietan ere.

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

Ekipamenduen eta Hornikuntzen Sistemarako 20. zerga eremua eratuta da Dulantzin. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden zerga eremuen barruan sartuko dira.

BALORAZIOA

Zerga eremu bakoitzari dagozkion balioak lortzeko, etxebizitzaren merkatuaren azterketa bat egin da; etxebizitza eta industria pabilioien laginak lortu dira, baina orubeen lagin gutxi.

Gainera, bai lehen aipatutako higiezin motei bai gainerako higiezi dagokienez (industria pabilioak, 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 balioak izanda eta txostenean aipatutako hondarreko metodoaren bitartez, lurzorua balio jasanaraziaz ateratzen ditugu. 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 merkatuko informazioa zuzenagoa izan, lurzatiaren metro koadroko balioa emanez.

INFORME TECNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Alegria-Dulantzi, 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 Álava en 435,28 euros/metro cuadrado, 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 Alegria-Dulantzi. 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 23 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (Residencial, Industrial y Equipamiento).

En base a la tipología constructiva de gran parte de los edificios residenciales (viviendas colectivas) y al tipo de parcela, se ha optado por el valor de repercusión (euro por metro cuadrado construido) en las Zonas Fiscales Residenciales de viviendas colectivas y adosadas en hilera en el núcleo de Alegria-Dulantzi.

El valor unitario de parcela (euro por metro cuadrado de parcela), se ha reservado para el resto de zonas residenciales, y también para las zonas de equipamiento y todas las industriales del municipio.

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.

Para los Sistemas de Equipamiento y Dotacionales, se ha creado la zona fiscal 20, en la localidad de Alegria. El resto de parcelas destinadas a Equipamiento se incluirán dentro de las Zonas Fiscales donde estén ubicadas.

VALORACION:

Para obtener los Valores asignados a cada Zona Fiscal, se ha realizado un Estudio de Mercado de viviendas, obteniendo muestras de viviendas y de pabellones industriales y muy pocas de solares.

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 metro cuadrado de parcela.

KARTOGRAFIA

1:1000 eta 1:2500 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezinaren Zergari lotutako lurzoruaren mugaketa ageri da, Alegría-Dulantziko udalerriko hiri lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga eremuak barne.

Foru Agindua

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA
LURRALDE OREKAREN SAILA

5835

494/2009 FORU AGINDUA, abuztuaren 6koa. Honen bidez, adierazi egiten da interes publikokoa dela eskualderako hondakin uren araztegi bat jartzea Kripango.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Arabako Errioxako Urkideztak, Kripango 1 poligonoko 208 lurzatian, eskualderako hondakin uren araztegi bat jarri nahi du. Lurzati horrek urbanizaezinen sailkapena eta balio bereziko nekazaritza zonaren kalifikazioa du.

Bigarrena.- Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak arautzen duen baimen izapideak betetzearren, Kripango Udalak espediente bat bidali zuen, udal arkitektoaren txostena barne.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Sail honek eskumena du aztergai den espediente hau ebazteko, ekainaren 11ko Diputatuen Kontseiluaren 42/2008 Foru Dekretuarekin bat etorritik.

Sektorean aplikagarri den legediak edo lurralde antolamenduak interes publikokotzat jotzen dituen hornigaiak, ekipoeak eta jardunek baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik. Gainera, egoera berezi horretarako, foru aldundiak interes publikoko izendatu behar izan ditu ebazpen bidez, hogen eguneko jendaurreko izapidea bete eta gero.

2009ko ekainaren 18an espedienteari hasierako onarpena ematen zion foru agindua eman eta ALHAOra bidali zen argitaratua izan zedin. Aldizkari horretan 2009ko ekainaren 29an (73 zenbakia) argitaratu zen. Bestalde, espediente horren aurka erreklamazioak aurkezteko arauzko 20 egunetan ez zen inongo alegaziorik aurkeztu.

Aztertzen ari garen kasu hau interes publikokoa dela esateko, azpiegituraren helburuari begiratu diogu, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 26. artikulua jasotako oinarritzko zerbitzu bat ematea baitu helburu.

Bestalde, azpiegiturak berak berez dituen ezaugarriak dakarte landa lurretan jarri beharra.

Horregatik, ditudan aginpideak erabiliz, ondorengo hau

XEDATU DUT

Lehenengoa. Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a artikulua xedatutakoarekin bat etorritik, interes publikoko adieraztea Kripango 1 poligonoko 208 lurzatian eskualderako hondakin uren araztegi bat jartzea, Arabako Errioxako Urkideztak estatutako espedientearen arabera. Lurzati horrek urbanizaezinen sailkapena eta balio bereziko nekazaritza zonaren kalifikazioa du.

Bigarrena.- Aitorpen horrek ez du kentzen proiektua gauzatu aurretik legeak agintzen duen udal baimena eskuratu beharra, ez eta udala erabaki hau edo bestea hartzea behartzen ere.

CARTOGRAFIA

Se adjuntan planos a escala 1:1000 y 1:2500, 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 Alegría-Dulantzi.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

5835

ORDEN FORAL 494/2009, de 6 de agosto, declarando de interés público la instalación de una E.D.A.R. comarcal, en el municipio de Kripán.

ANTECEDENTES

Primero.- El Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa tiene prevista la instalación de una E.D.A.R. comarcal en la parcela nº 208, polígono 1 de Kripán, en terreno clasificado como no urbanizable y calificado como zona agrícola de especial valor.

Segundo.- El Ayuntamiento de Kripán remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incorporando el informe emitido por el arquitecto municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 42/2008, de 11 de junio.

De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Con fecha 18 de junio de 2009 se dictó Orden Foral por la que se aprobaba inicialmente el expediente, remitiéndose para su publicación en el BOTHA, hecho que tuvo lugar en el núm. 73 de 29 de junio de 2009, sin que durante el plazo de 20 días habilitado se haya presentado alegación alguna.

El interés público en el supuesto examinado viene dado por la naturaleza de la infraestructura, la cual tiene por objeto la prestación de un servicio básico recogido en el art. 26.a de la Ley de Bases de Régimen Local.

La necesidad del emplazamiento en el medio rural viene determinada por las características propias de la infraestructura.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Declarar de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la instalación de una E.D.A.R. comarcal en la parcela nº 208, polígono 1 del municipio de Kripán, en terreno clasificado como suelo no urbanizable y calificado como zona agrícola de especial valor, según expediente promovido por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Segundo.- La presente declaración no exime de la obligación de obtener la preceptiva licencia municipal con carácter previo a la ejecución del proyecto, ni prejuzga el contenido del acuerdo municipal correspondiente.