

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Administrazio Xedapenak

## Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

## OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

4430

**390/2010 ERABAKIA, ekainaren 22ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, behin betiko onartu da Donemiliagako udal barrutiko Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri eraikuntzen balioespen txostena.**

Maiatzaren 27ko 349/2010 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Donemiliagako udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioespen txostenari.

Aipatutako arauaren xedapeneko 2. artikuluan, Donemiliagako Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2010eko maiatzaren 28an bete zen eta aipatutako Udalak 2010eko ekainaren 3an jaso zuen jakinarazpena.

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

Donemiliagako Udalak 2010eko ekainaren 9an balioespen txostenaren jasotako balioekin ados dagoela adierazten duen idatzkia bidali zuen.

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

## ERABAKI DUT

Lehenengoa.- Onarpena ematea Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren eraikuntzen balioespen txostenari, Donemiliagako udalerrirako egina.

Bigarrena.- Erabaki hau ALHAOn argitaratzea. Txostena zabaltzea Donemiliagako Udalari dagokio, eta horretarako beharrezko ediktua argitaratu dituzte, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 11. artikuluan 6. idatz zatiak 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 Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua garatzeko eman zuen 1080/1992 Foru Dekretuak 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko ekainaren 22a.- Diputatu nagusia, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JOSE LUIS CIMIANO RUIZ.- Ogasun zuzendaria, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

## MEMORIA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak honakoa xedatzen du 6. artikuluan 2. idatz zatian: Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien balioetatik, eta merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko da; katastro balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

## Disposiciones Administrativas

## Acuerdos del Consejo de Diputados

## DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

4430

**ACUERDO 390/2010, del Consejo de Diputados de 22 de junio, que aprueba definitivamente la Ponencia de Valoración de suelo y construcciones urbanas sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de San Millán.**

Por Orden Foral nº 349/2010, de 27 de mayo, 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 San Millán.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de San Millán, disposición que se realizó con fecha 28 de mayo de 2010, siendo recepcionada por el mencionado Ayuntamiento el día 2 de junio de 2010.

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

Con fecha 9 de junio de 2010, el Ayuntamiento de San Millán ha remitido un escrito manifestando su conformidad con los valores expuestos en el documento de la Ponencia de Valoración.

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

## ACUERDO

Primero.- Aprobar la Ponencia de Valoración del suelo y construcciones de los bienes inmuebles urbanos sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de San Millán.

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

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

Vitoria-Gasteiz, 22 de junio de 2010.- Diputado General, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.- Director de Hacienda, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

## MEMORIA

La Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles dispone en su artículo 6, apartado 2º que para la determinación de la Base Imponible, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso pueda exceder de éste.

Era berean, 12. artikularen 1. idatz zatiak adierazten duenaren arabera, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, bere kabuz edo dagokion udalak eskatuta, hirigintza planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako zonaren batean dauden ondasun higiezin merkatuko balioaren artean.

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

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

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

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

Balioespen txostenak egiteko M modulua izeneko lan tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri ondasun higiezin merkatuaren koordenatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak xedatutakoaren arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege eskakizunak.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, hain zuzen ere, 510,86 euro-ko modulua. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatuaren duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, honako modulu tipo hauek kalkulatu dira lurzoruaren balio jasanaraziarentzat: LBJOM1 = 238,38 euro/m<sup>2</sup> eta LBJOM2 = 146,02 euro/m<sup>2</sup>; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko modulua: EOM = 435,28 euro/m<sup>2</sup>.

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

LBJOM1 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarritzko Modulua: 238,38 euro/eraikitako m<sup>2</sup>.

EOM- Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua: 435,28 euro/eraikitako m<sup>2</sup>.

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

**LURZORUAREN BALIOAK:**

	BJO.		HL		BARREIATUTA
	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
ERABILERAK					
Bizitegitarako					Etxebizitza
Merkataritza					68,54
<b>BJO</b>					
Bulegoak					Beste erabilera batzuk
Industria					28,22
Garajea					Landa etxebizitza
Ekipamendua					40,29
<b>LUB</b>					
Bizitegitarako	87	50	95	95	
Industria	48	42			
Ekipamendua	15	15			

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 42/1989 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/m<sup>2</sup>. 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 = 238,38 euros/m<sup>2</sup> y MBR2 = 146,02 euros/m<sup>2</sup> y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 435,28 euros/m<sup>2</sup>.

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

MBR1 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 238,38 euros/m<sup>2</sup> construido.

MBC-Módulo Básico de Construcción: 435,28 euros/m<sup>2</sup> construido.

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

**VALORES DEL SUELO:**

	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
<b>USOS</b>					
Residencial					Vivienda
Comercial					68,54
<b>V.B.R.</b>					
Oficinas					Otros usos
Industrial					28,22
Garaje					Vivienda rural
Equipamiento					40,29
<b>V.U.P.</b>					
Residencial	87	50	95	95	
Industrial	48	42			
Equipamiento	15	15			

Balioespenerako arau teknikoan 19. arauaren arabera udalerririk horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzorua balioen tartea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikusenez.

LBJOM UDALERRIRAKO	LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TARTEAK					GUTXIENEZ: ZEINAHIA DELA ERAB.
	GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA					
238,38	E250	I150	B630	M670	T405	3
€/m <sup>2</sup> eraiki.	595,95 €	357,57 €	1.501,79 €	1.597,15 €	965,44 €	3,33 €

Non: E: Etxebizitzak M: Merkataritza  
I: industria T: turismoa  
B: Bulegoak

Ateratzen diren lurzorua balio horiek 38 zerga zonatan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinean agertzen dira horiek. Zerga zona 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:

Udalerririk osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua 435,28 euro/ eraikitako da.

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

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio;  
Erabilera: Bizitegitarako  
Klasea: hiriko etxebizitza kolektiboa;  
Modalitatea: Etxadi itxiko eraikina;  
Kategoria edo kalitatea: hirugarrenkoa edo ertaina.  
Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

#### BALIOESPEN IRIZPIDEAK

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

###### 1.1.- Sarrera

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/1989 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 Jarduera Programa bat onartzen denetik, bide zolatuetan edo espaloietan 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. Betiere, zerga kontuetarako bakarrik hartu behar da aintzakotzat esandako hori, hirigintzaren ikuspegiatik lurzoru horiek landa lurzoru izaten jarraitzen dute eta.

Horrela, bada, aipatutako horiek dira Ondasun Higiezinaren Zergarako balioetsiko diren lurzoru motak. Lurzorua 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 tarte edo zona edo inguru bakoitzean daukan balio jasanarazi oinarritzkoa. Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, produkzio kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

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.

M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO					MÍNIMO CUALQUIER USO
	MÁXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO					
238,38	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m <sup>2</sup> const	595,95 €	357,57 €	1.501,79 €	1.597,15 €	965,44 €	3,33 €

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 38 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/m<sup>2</sup> 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;

Categoría o Calidad: Tercera o media.

Se establecen cinco (5) categorías de construcción.

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

#### CRITERIOS VALORATIVOS

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

###### 1.1- Introducción

La Norma Foral 42/1989 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 sólo 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 inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción.

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

- Lurzoruaren balioa (gutxi gorab.): .....% 20
- Eraikuntza kostuak (gutxi gorab.): .....% 50
- Higiezinaren sustapenaren gastu 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 erabilia egindakoa (erdi mailako etxebizitzaren balioespenean oinarritzen baita, funtsean), nola merkatuko prezioekin egindakoa, eta, beraz, eztabaidagarria.

### 1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 1. artikuluan a) idatz zatian zehazten du orokorrean zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezinat. Artikulu horren edukia unean uneko udalerraren hirigintza planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerrri horretan diren lurzoru moten balioespena egin ahal izateko.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuta, lurzoru balio hauek zehaztu beharko dira balioespen txostenean:

#### 1.2.1.- Hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokia

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

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

- a) merkatuko prezioen bidez.
- b) hondarreko metodoaren bidez.
- c) merkatuan mugimendurik ez dagoenean, 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 lurzoru da lurzoru barreiatua.

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

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

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

### 1.3.- Hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokia

#### 1.3.1.- Zerga zonak

Donemiliagako udalerrian Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoru honakoek osatzen dute: hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokian 37 zerga zonak, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga zona bakar batek.

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

#### 1.3.2.- Hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kargapeko hiri lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 38 zerga zonentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

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 42/1989 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genérica, qué tipo de suelos tiene 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 San Millán, en los términos en que ha quedado definido a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de conformidad con la delimitación de suelo sujeto al citado impuesto en este término municipal, se considera formado por 37 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 38 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

## 1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

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

a) Zerga zonako balio jasanarazi oinarrizkoa. BJO siglez adieraziko da.

b) Zerga zonako unitate balio oinarrizkoa. UBO siglez adieraziko da. BJOrrik ezean, UBOa aplikatuko da, hirigintzako baldintzen edo merkatuko balioen arabera.

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

a) Kaleetako, kale tarteetako eta inguruko balio jasanarazia. KBJ siglez adieraziko da.

b) Kaleetako, kale tarteetako edo inguruko unitate balioa. KUB siglez adieraziko da.

KBJrik ezean, kale, kale tarte 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, balioespenerako arau teknikoaren 10. arauari jarraituz KUBari aplikatzekoak zaizkion zuzenketa koefizienteak ezarri aterako da LUBa.

1.3.2.2.- Bizitegi erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m<sup>2</sup>) dagokio, bai eta merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako azalarenean ere. Zerga unitateen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga unitatearen azalera eraikia bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

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

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegietakoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, garaheetakoa, 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.

Garajeetako balio jasanarazia duten erabilerak:

115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak:

211, 212, 231, 232.

Zona hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: 999.

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (m<sup>2</sup>).

Edozein lurzatiaren balioa honela aterako da: azalera lurzoruaren metro koadroaren prezioarekin biderkatuta.

Unitate balio hori udalerriko gainontzeko zerga zonetarako ezarri da.

IV. eranskinean daude jasota zonak eta balioak, jasanaraziak zein unitatekoak izan.

## 1.3.3.- Egoera bereziak

## 1.3.3.1.- Lurzoruaren jasanarazpenik gabeko elementuak.

Oro har, sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, edozein erabileretakoa direla ere, ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinean balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

## 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 VRB

b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal. Tendrá las siglas VUB. Cuando no exista VRB se fijará el VUB 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 VRC

b) Valor Unitario en Calle, Tramo de calle, Paraje. Tendrá las siglas VUC

Quando no exista VRC, el VUC se calculará pormenorizando el VUB 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 VRP

b) Valor Unitario de Parcela. Tendrá las siglas VUP

Quando no exista VRP, el VUP se obtendrá por aplicación de los coeficientes correctores de la Norma 10 de las Normas Técnicas de Valoración que le sean de aplicación al VUC

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

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

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

Usos para Valor de Repercusión Comercial:

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

Usos para Valor de Repercusión de Garajes:

115, 221, 222.

Usos para Valor de Repercusión de Oficinas:

311, 312, 321, 322, 331.

Usos para Valor de Repercusión Industrial:

211, 212, 231, 232.

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

El valor unitario, corresponde a la Unidad de superficie de suelo (m<sup>2</sup>). El valor de cualquier parcela será pues el producto de su superficie por el precio del metro cuadrado de suelo.

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

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

## 1.3.3- Situaciones Singulares.

## 1.3.3.1- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

a) Landa erabilerako eraikina eta estalkipeko solairua bada.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikinean badaude, baldintza hauek dituzten trastelekuak izan ezik:

- ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak
- etxebizitzekin komunikatuta daudenak
- 30 m<sup>2</sup> 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 baino eraikitako azalera gehiago

Planeamendu honek utzitakoa baino eraikitako azalera gehiago duten lurzati baliopesna eraikitako azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarritzakoa).

Bizitegien eraikin bakartuen aldean, azalera eraikia planeamendu honek utzitakoa baino 1,80 bider handiagoa duten lurzati kasuan, haien unitate balioa baliopespen koefizientearekin (1,40) biderkatuko da.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak.

1.3.4.1.- Berehala urbanizatu eta eraikitzeko beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurzatietan, lurzoruaren katastro balioari ondoko koefizienteren bat aplikatuz aterako da haien katastro 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 dion kudeaketa tresnarik ez badu.

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

- 0,90, urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzorian:

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

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

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzoria.

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

1.3.4.3.- Unitate balioaren bidez balioetsitako lurzoria

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

A) Herri bideetara ematen duten hainbat fatxadatiko lurzatiak.

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

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

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

B) Fatxadaren luzera

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienezko baina txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, baliopespen txosten honek zehaztutako gutxienezko luzera (IV. eranskina).

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

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m<sup>2</sup>.

- 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 sobreadificadas.

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 VBR (Valor de Repercusión)

En caso de valor unitario y en áreas de edificación residencial, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 1,80 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,40.

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 podrá 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 irregularra.

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

D) Gehiegizko sakonera.

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

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

Azalpena: S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo gunee horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz bestelako azalera.

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

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

F) Aldi batez ezin eraikitzea

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

APLIKAZIO EREMUA

A, B, C, D, E eta F zuzenketa koefizienteak Donemiliagako udalerriko LU osoan aplikatuko dira.

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

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatian

Guztien osagaiekin eraikitako eremua	X	Lurzatiaren balioa jasanarazia	X	Koefizienteak
--------------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------

b) Eraiki gabeko lurzatian

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

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

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

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

1.3.5.2.- Unitate balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lurzatian.

Lurzatiaren azalera	X	Lurzatiaren unitate-balioa	X	Koefizienteak
---------------------	---	----------------------------	---	---------------

1.3.5.3.- Lurzoru barreiatua.

Hirigunetik kanpora dagoen lurzoruan eta zerga zonen barruan sartzan diren bizitegiarako eremuetan eta industria eremuetan egindako eraikinei egotz dakiekeen lurzorua balioa honela aterako da:

Eraikinen eraikitako azalera	X	Balio jasanarazia erabileraren arabera	=	Egoz daitekeen lurzorua balioa
------------------------------	---	--	---	--------------------------------

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

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

siendo F: fondo de la parcela

Fn: fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

F) Inedificabilidad temporal.

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

CAMPO DE APLICACIÓN

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

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

1.3.5- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

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

b) En parcela sin edificar:

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

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

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

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

1.3.5.2- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.

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

1.3.5.3.- Diseminado.

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

Superficie construida de la Edificación	X	Valor de Repercusión según Uso	=	Valor Suelo Imputable
---	---	--------------------------------	---	-----------------------

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

Donemiliagako udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Etxebizitzak .....68,54 euro/m<sup>2</sup>
- Etxebizitzaz bestelako erabilerak ..... 28,22 euro/m<sup>2</sup>
- Landa etxebizitzek hartutako lurzorua ..... 40,29 euro/m<sup>2</sup>

Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kargapeko lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikinek (zerga horren kargapekoak) 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 Higiezinaren gaineko Zergaren kargapean egongo da.

Donemiliagako hiri lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da.

## 2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHATZEA.

### 2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

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

a) Eraikineko –aren egungo kostua, honako ezaugarriak dituen eraikinentzat: Erabilera: egoitzakoa; Mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; Modalitatea: etxadi itxia; Kalitatea: erdi mailakoa.

b) Baliokidetasunen taula: erabilera, mota, modalitate edo kokaleku eta kalitatearen arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko paragrafoan eredutzat hartutako eraikuntzaren artekoak.

c) Balioespena egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikinen kostua zehazteko, eraikuntza berrien gaurko kostuari amortizazio koefizienteak aplikatzea.

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

### 2.2.- Eraikuntzaren modulua edo egungo kostua (EOM)

Donemiliagako udalerrirako eta 2011. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua 435,28 euro/eraikitako da, honako ezaugarriak dituen eraikin tipoarentzat: Erabilera: egoitzakoa; Mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; Modalitatea: etxadi itxia eta kalitatea: erdi mailakoa.

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

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

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

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabileren arabera eraikuntza balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuaren aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

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

### 2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

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

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

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 San Millán son:

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

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 San Millán es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 2- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

### 2.1- Consideraciones Generales.

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

a) El coste actual del m<sup>2</sup> de construcción, equivalente al de una edificación de Uso residencial; Clase de 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> o módulo de construcción (MBC)

El coste actual del m<sup>2</sup> de construcción perteneciente al tipo de edificación Uso residencial; Clase de vivienda colectiva de carácter urbano; Modalidad en manzana cerrada y Calidad media., se fija para el término municipal de San Millán y para el año 2011, en 435,28 euros/m<sup>2</sup> construido.

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

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

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

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

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

### 2.3- Calidad de las construcciones.

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

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

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

Zenbait eraikin eta eraikuntza lanek, 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 kategoría. Katastro eta Balioespen Ataleko teknikoek egotziko diete kategoría. 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.- Eraikuntzen balioespena.

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

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 eraikuntza 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 mantentze egoera.

Guztien osagaietako z.p.aren eremua	eraikuntza moduluak	Erabilera eta kalitate koefizienteak	Antzinatasun koefizientea	Mantentze egoeraren koefizientea	=	Eraikuntzaren katastro balioa
X	X	X	X	X	=	X

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizientea.

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 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.

Esparru bakarra ezarri beharra dago balizko erreformekin eta birgaitzearekin uler litekeena definitzeko; horretarako, honako egoerak bereiziko ditugu:

\* Erabateko birgaitzea.

Erabateko birgaitzea izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetzat jotzen duenaren araberrakoak direnean; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren ehuneko 75 baino handiagoa denean eta, gainera, eraikuntza lanaren

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:

\* Rehabilitación integral.

Quando las obras de Reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75 por ciento de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan

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 ehuneko 50 baino handiagoa eta ehuneko 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 ehuneko 25 baino handiagoa eta ehuneko 50 baino txikiagoa izanik.

\* Erreforma txikia.

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

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

$$A = Erk.e. + (Erf.e. - Erk.e.) i$$

Azalpenak: 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 reformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

H) Mantentze egoera.

Normala: 1,00 ..... Edozein antzintasun dutela ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak

Erdipurdikoa: 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 egoeratzat jo diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

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

2.7.- Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak.

2.7.1.- Ondasun higiezinen 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 balio galera edo ezegokitasuna.

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki birgaitu gabekoak izanik beren motakoan ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitzak 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.

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 por ciento e inferior al 75 por ciento 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 por ciento e inferior al 50 por ciento 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 por ciento 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 lokaltzat 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 izendatutakoen zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik.

Koefiziente hori ez da aplikatuko oin berriko eraikinak 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, lurzatatze proiekturik, konpentsazio proiekturik eta abarrik gabeko hiri lurzoruan, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatz zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiatan.

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 usufurkutu, administrazio kontzesio edo antzeko beste edozein karga daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie, egoera horrek dirauen artean.

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

N) Balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea.

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

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

Balio galera egoerak: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50

Fatxadaren luzera/sakoneraren luzera erlazioa 1/3koa baino txikiagoa den merkataritzako lokaletan (114, 332, 722 erabilerak; 1.3.2.2. idatz zatian definitu dira) 0,80ko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

$$FL/SL < 1/3 \dots \dots \dots \text{Balio galera} = 0,80$$

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

Sotoko solairuan dauden merkataritzako lokaletan ere (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) 0,70eko balio galera koefizientea aplikatuko da.

O) Salmentaren gehienezko prezioa administrazioak ezarrita duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzaren balioaren (Lb eta Eb) batuketari honako zuzenketa koefizientea aplikatu ahal izango zaio:

$$\frac{\text{Salmentaren gehienezko prezioa}}{Lb + Eb}$$

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko salmentaren gehienezko prezioa egiaztatu behar da, eta horretarako eskudun organoaren ziur-

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

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

Este coeficiente no será de aplicación en suelo urbanizable programado o suelo urbano sin PERI, 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.

$$LFa/LFon < 1/3 \dots \dots \dots \text{Depreciación} = 0,80$$

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,90 en aquellos locales comerciales (usos anteriores), situados en edificios con tipología de vivienda rural, es decir, con estructura de madera, con muros de 70 cm. de espesor, huecos de ventana pequeños,...

También se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,70 en aquellos locales comerciales (usos anteriores) ubicados en Planta de Sótano.

O) Inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta.

A la suma de los valores del suelo y de la construcción (Vs y Vc), le podrá ser de aplicación un coeficiente corrector igual a:

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{Vs + Vc}$$

La aplicación de este coeficiente exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cuál será necesario aportar certificación acre-

tagiria aurkeztu beharko da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zitzaion urteko urtarrilaren 1eko egoerari buruzkoa; ondasun higiezinaren babes erregimena zein egunetan amaitzen den ere egiaztatu beharko da, higiezina halako erregimenaren babespean badago.

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

### 3.- KATASTROKO BALIOA ATERATZEKO PROZEDURA.

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

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

#### 3.1.- Merkatuko erreferentzia

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

Produktu higiezina amaituta dagoenean (etxebizitza kolektiboetako eraikinak, bulego eraikinak,...), dagozkion koefizienteak aplikatuta ateratako katastro balioa (Lb + Eb) merkatuko balioaren ehuneko 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 ehuneko 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 ehuneko 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 ehuneko 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 da 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 balioespen txosteneko UBak merkatuan aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren prezioan lanak burutzeko prezioa, kontrataren irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzoru barreiatua bada, zeinean lurzoruaren balioa era berezian kalkulatu baita, ME = 0,70 koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzat bai lurzoru 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.

ditativa del mismo expedida por órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo la notificación individualizada del valor, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviera acogido el inmueble.

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

### 3.- PROCESO DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

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

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

#### 3.1.- Referencia al mercado

Actualmente se pretende que el Valor Catastral sea como media el 70 por ciento 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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento del mencionado valor de mercado.

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

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

**ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TAULA**

ERAIKINAK				MAILA					
ERABILERA	KLASEA		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 barktua 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 etxebizitza	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
	22	Garajeak, aparkalekuak.	221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23	Garraio zerbitzuak	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 mistoa	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Merkataritza	41	Saltokiak eraikin mistoan	411	Merkataritza lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Merkataritza galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Saltokiak eraikin eskusiboa	421	Solairu batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	Solairu bat baino gehiagotan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Merkatuak eta supermerkatuak	431	Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Kirolak	51	Estaliak	511	Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Estali gabeak	521	Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Lagunariak	531	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
	54	Kirol ikuskizunak	541	Estadioak, zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
542			Hipodromoak, kanodromoak, belodromoak,....	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
6 Ikuskizunak	61	Hainbat	611	Estaliak, estaligabeak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			62	Eraikin eskusiboa	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Klubak, dantzalekuak Diskotekak	621	Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622	Zinemak eta antzokiak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
	63	Zinemak eta antzokiak	631	Zinemak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
			632	Antzokiak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
7 Turismoa	71	Bizitokia dutenak	711	Hotelak, ostatuak, motelak.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Apartamentu hotelak, bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Bizitokirik ez dutenak	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Taberna eta kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Erakusketak eta Bilerak	731	Kasinoak eta gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Erakusketak eta biltzarrik	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Osasuna eta Ongintza	81	Ohedun osasun eraikinak	811	Erietxeak eta klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Askotariko osasun eraikinak	821	Anbulatorioak eta 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
9 Kultura eta Erligioa	91	Kulturalak, bizitokia dutenak	911	Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Kulturalak, bizitokirik gabeak	921	Eskolak, ikastexeak, fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Liburutegiak eta museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Erligiozkoak	931	Komentuak eta parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Elizak eta kaperak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Eraikin Bereziak	101	Historiko-artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ingurumeneoak edo tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	Ofizialak	1021	Administraziokoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	Izaera berezikoak	1031	Espetxeak, militarren 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	1041	Eraikin xumeak (kortak, lastategiak, txabolak)	0,37	0,32	0,27
	105	Autobideak	1051	Autobideak	....	....	....	....	....
	106	Urtegiak, presak...	1061	Urtegiak, presak, etab.	....	....	....	....	....
107	Parke eolikoak	1071	Parke eolikoak	....	....	....	....	....	

## KATEGORIA ateratzeko KALITATEEN ORRIAK

### ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK

FATXADAKO MATERIALAK	IGOGAILUA	ATEZAINA	BEROGAILUA UR BEROA	SARRERAKO ATEAK	ATARIKO ZOLADURA	BAINUGELA OSOEN KP.	KANPOKO AROTZERIA	MANTENTZE 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	INDIBIDUALA	BI	1. MAILAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA P.V.C.	ERDIPURDIKOA	ERDIPURDIKOA
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	MARGOT. 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 1964R/ BITARTEAN	1965ETIK 1979R/ BITARTEAN	1979 ONDOREN
	0.85	0.90	0.95	1.00

### FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK

FATXADAKO MATERIALAK	IGOGAILUA	ATEZAINA	BEROGAILUA UR BEROA	GARAJEAK	AZALERA	BAINUGELA OSOEN KP.	KANPOKO AROTZERIA	MANTENTZE EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	BADU	PERTSONA	INDIBIDUALA	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.	ERDIPURDIKOA	ERDIPURDIKOA
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 AROTZERIA	MANTENTZE 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	INDIBIDUALA	BI	1. MAILAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA P.V.C.	ERDIPURDIKOA	ERDIPURDIKOA
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		

## KATEGORIA ateratzeko KALITATEEN ORRIAK

### INDUSTRIA BULEGOAK

FATXADAKO MATERIALA	ESTALKIAREN MATERIALA	BEROGAILUA	KANPOKO AROTZERIA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDC URBANIZAZIOA	MANTENTZE EGOERA
MARMOLAK GRANITOAK 1.15	LAUA EDO ALDERANTZIKO 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	INDIBIDUALA 1.00	AL. LACAKATUA P.V.C. 1.05	BADU BEHEKO SOLAIRUAN 1.00	EZ 1.00	ERDIPURDIKOA 1.00	ERDIPURDIKOA 0.90
AGERIKO HORMIGOIA 1.05 B. A. BLOKEA 1.00	URALITAK EDO XAFLAK 0.95	EZ DU 0.90	ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 PINTAT. EGURRA METALIKOA 1.00			EZ DU 0.95	TXARRA 0.80
ZARPIATUAK ETA PINTURA 0.95			AURREFABRIKATUAK 0.90				

### INDUSTRIA PABILIOIAK

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU-HEGALAREN ALTUEZA/ MATERIALA	ESTALKIAREN MATERIALA	FATXADAK	ZUBI-GARABIA	BULEGOAK	MANTENTZE EGOERA
HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95	HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95	5 M BITARTEAN 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	BARRUKOA ETA SINPLEA 1.00	ERDIPURDIKOA 0.85
HORMIGOI ARMATUA 1.05	MISTOA 1.10	8 M BAINO GEHI 1.10	ZUNTZ-ZEMENTU HORMIGOIZKO + ISOLAMENDUA/ PANELAK 1.00 "PER" XAFLA + ISOLAMENDUA 1.10	HORMIGOIZKO PANELAK 1.10	ERTAINA 10 TM. 1.10 HANDIA 20 TM. 1.15	KANPOKOA BAINA ERANTSIA 1.05	TXARRA 0.70

ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN 0.85	1945ETIK 1964R/ BITARTEAN 0.90	1.965ETIK 1979R/ BITARTEAN 0.95	1979 ONDOREN GERO 1.00

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

**ETXEBIZITZA  
KOLEKTIBOAK**

KALITATEA
I <sup>a</sup>
II <sup>a</sup>
III <sup>a</sup>
IV <sup>a</sup>
V <sup>a</sup>

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 <sup>a</sup>
II <sup>a</sup>
III <sup>a</sup>
IV <sup>a</sup>
V <sup>a</sup>

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 <sup>a</sup>
II <sup>a</sup>
III <sup>a</sup>
IV <sup>a</sup>
V <sup>a</sup>

ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA
>= 1.65
>= 1.35 gehienez 1.65
>= 0.95 gehienez 1.35
>= 0.80 gehienez 0.95
< 0.80

**INDUSTRIA  
BULEGOAK**

KALITATEA
I <sup>a</sup>
II <sup>a</sup>
III <sup>a</sup>
IV <sup>a</sup>
V <sup>a</sup>

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 <sup>a</sup>
II <sup>a</sup>
III <sup>a</sup>
IV <sup>a</sup>
V <sup>a</sup>

ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA
>= 1.33
>= 1.10 gehienez 1.33
>= 0.77 gehienez 1.10
>= 0.60 gehienez 0.77
< 0.60

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

**2. erabilera** Fabrikaz besteko industria, merkataritza, kirola, turismoa, osasuna eta ongintza, kultura eta erlijioa.

**3. erabilera** Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

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

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

## DONEMILIAGAKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERARAKO BALIOAK 2010EAN

Zerga zona	Lurzoru sailkapena	Toponimia izena	Hirigintza izena	Erabilera Orokor Nagusia	Eraiki-garritasuna	Fatxada gutxienez	Sakonera gehienez	Gutxienezko lurzatia	Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
									Lokalizazio faktorea	Zonako BJO	Kaleko LUB	Lokalizazio faktorea	Kaleko BJO
1	H.L.L.	ADANA	E6.1	Etxebizitza	1			750			87		
2	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
3	H.L.L.	ANPURU	E6.1	"	1			750			87		
4	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
5	H.L.L.	BARRIA	E6.2	"	1			1.000			84		
6	H.L.L.	"	Ekipamendua	Ekipamendua							15		
7	H.L.L.	BIKUÑA	E6.1	Etxebizitza	1			750			87		
8	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
9	H.L.L.	EGLATZ	E6.1	"	1			750			87		
10	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
11	H.L.L.	GALARRETA	E6.1	"	1			750			87		
12	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
13	H.L.L.	LUZURIAGA	E6.1	"	1			750			87		
14	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
15	H.L.L.	MEZKIA	E6.1	"	1			750			87		
									Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
16	H.L.L.	MEZKIA	E6.2	Etxebizitza	1			1.000			84		
17	H.L.L.	MUNAIN	E6.1	"	1			750			87		
18	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
19	H.L.L.	NARBAIZA	E6.1	"	1			750			87		
20	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
21	S.B.L.U.	"	S.B.L.U. - E1	"							95		
22	H.L.L.	"	I.1	Industria							42		
23	H.L.L.	OKARIZ	E6.1	Etxebizitza	1			750			87		
24	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
25	H.L.L.	ERDOŠANA	E6.1	"	1			750			87		
26	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
27	H.L.L.	"	Ekipamendua	Ekipamendua							15		
28	H.L.L.	DURRUMA	E6.1	Etxebizitza	1			750			87		
29	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
30	H.L.L.	DURRUMA (GELTOKI)	E6.2	"	1			1.000			50		
									Zonako Balioa			Kaleko Balioa	
31	H.L.L.	TXINTXETRU	E6.2	Etxebizitza	1			1.000			84		
32	H.L.L.	URIBARRI-JAUREGI	E6.1	"	1			750			87		
33	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
34	H.L.L.	"	Ekipamendua	Ekipamendua							15		
35	H.L.L.	ZUHATZU DONEMILIAGA	E6.1	Etxebizitza	1			750			87		
36	H.L.L.	"	E6.2	"	1			1.000			84		
37	H.L.L.	INDUSTRIALDEA		Industria							48		
999	Etxebizitzetarako barreiatua										68,54		
999	Etxebizitzaz bestelako erabileretarako barreiatua										28,22		
999	Landa etxebizitzek hartutako barreiatua										40,29		

**CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

EDIFICIOS				CATEGORIA					
USO	CLASE		MODALIDAD	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
1 Residencial	11	Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75
			112	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70
			113	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			114	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			115	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
			122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
	22	Garajes, aparcamientos.	221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23	Servicios de transportes	231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	32	Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
	33	Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
			332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Comercial	41	Comercios en edificio mixto	411	Locales comerciales	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Mercados y Supermercados	431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Deportes	51	Cubiertos	511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Descubiertos	521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
	54	Espectáculos deportivos	541	Stadiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
542			Hipódromos, Canódromos, Velódromos,...etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			612	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	621	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622						
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Balnearios, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Culturales sin residencia	921	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	De carácter oficial	1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
	1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045		
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc.)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
	105	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....
106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc....	....	....	....	....	....	
107	Parques Eólicos	1071	Parques Eólicos	....	....	....	....	....	

## 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	URBANIZACION 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 CALTE.	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		

## CARÁTULAS DE CALIDADES para la obtención de la CATEGORÍA

### 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 1.05	SI 1.00	BUENA 1.05	BUENO 1.00
PLAQUETA MURO CORTINA 1.10	TEJA 1.00	INDIVIDUAL 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	TIENE EN PLT. BAJA 1.00	NO 1.00	REGULAR 1.00	REGULAR 0.90
HORMIGON VISTO 1.05	URALITAS O CHAPAS 0.95	NO TIENE 0.90	ALUMINIO ANODIZADO 1.00			NO TIENE 0.95	MALO 0.80
L.C.V. BLOQUE 1.00			MAD. PINTADA METALICA 1.00				
RASEOS Y PINTURA 0.95			PREFABRICADAS 0.90				

### PABELLONES INDUSTRIALES

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

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

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

<b>VIVIENDAS COLECTIVAS</b>	<b>CALIDAD</b> I <sup>a</sup> II <sup>a</sup> III <sup>a</sup> IV <sup>a</sup> V <sup>a</sup>	<b>COEFICIENTE RESULTANTE</b> >= 1.60 >= 1.20 hasta 1.60 >= 0.85 hasta 1.20 >= 0.60 hasta 0.85 < 0.60
<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>	<b>CALIDAD</b> I <sup>a</sup> II <sup>a</sup> III <sup>a</sup> IV <sup>a</sup> V <sup>a</sup>	<b>COEFICIENTE RESULTANTE</b> >= 2.00 >= 1.45 hasta 2.00 >= 1.00 hasta 1.45 >= 0.80 hasta 1.00 < 0.80
<b>VIVIENDAS RURALES</b>	<b>CALIDAD</b> I <sup>a</sup> II <sup>a</sup> III <sup>a</sup> IV <sup>a</sup> V <sup>a</sup>	<b>COEFICIENTE RESULTANTE</b> >= 1.65 >= 1.35 hasta 1.65 >= 0.95 hasta 1.35 >= 0.80 hasta 0.95 < 0.80
<b>OFICINAS INDUSTRIALES</b>	<b>CALIDAD</b> I <sup>a</sup> II <sup>a</sup> III <sup>a</sup> IV <sup>a</sup> V <sup>a</sup>	<b>COEFICIENTE RESULTANTE</b> >= 1.37 >= 1.20 hasta 1.37 >= 0.94 hasta 1.20 >= 0.75 hasta 0.94 < 0.75
<b>PABELLONES INDUSTRIALES</b>	<b>CALIDAD</b> I <sup>a</sup> II <sup>a</sup> III <sup>a</sup> IV <sup>a</sup> V <sup>a</sup>	<b>COEFICIENTE RESULTANTE</b> >= 1.33 >= 1.10 hasta 1.33 >= 0.77 hasta 1.10 >= 0.60 hasta 0.77 < 0.60

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	0,37	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.

VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE SAN MILLÁN 2010

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.
1	S.U.	ADANA	R6.1	Residencial	1			750			87	
2	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
3	S.U.	ASPURU	R6.1	"	1			750			87	
4	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
5	S.U.	BARRÍA	R6.2	"	1			1.000			84	
6	S.U.	"	Equipam.	Equipam.							15	
7	S.U.	VICUÑA	R6.1	Residencial	1			750			87	
8	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
9	S.U.	EGUIAZ	R6.1	"	1			750			87	
10	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
11	S.U.	GALARRETA	R6.1	"	1			750			87	
12	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
13	S.U.	LUZURIAGA	R6.1	"	1			750			87	
14	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
15	S.U.	MEZKIA	R6.1	"	1			750			87	
16	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
17	S.U.	MUNAIN	R6.1	"	1			750			87	
18	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
19	S.U.	NARBAIZA	R6.1	"	1			750			87	
20	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
21	S.U.S.	"	SUS-R.1	"	1			1.000			95	
22	S.U.	"	I.1	Industrial							42	
23	S.U.	OKARIZ	R6.1	Residencial	1			750			87	
24	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	

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.
25	S.U.	ORDOÑANA	R6.1	Residencial	1			750			87	
26	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
27	S.U.	"	Equipam.	Equipam.							15	
28	S.U.	SAN ROMÁN DE SAN MILLÁN	R6.1	Residencial	1			750			87	
29	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
30	S.U.	(ESTACIÓN)	R6.2	"	1			1.000			50	
31	S.U.	TXINTXETRU	R6.2	"	1			1.000			84	
32	S.U.	ULLIBARRI - JAUREGI	R6.1	"	1			750			87	
33	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
34	S.U.	"	Equipam.	Equipam.							15	
35	S.U.	ZUAZO DE SAN MILLÁN	R6.1	Residencial	1			750			87	
36	S.U.	"	R6.2	"	1			1.000			84	
37	S.U.	POLÍG. INDUSTRIAL		Industrial							48	
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	

Valor en ZONA Valor en CALLE

## TXOSTEN TEKNIKOA

Donemiliagako udalerriko balioespen txostena egiteko balioes-penerako arau teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 Foru Dekretuak onartutako lurzorua eta eraikuntzaren balioen taula markoari jarraitu zaie.

## ERAIKUNTZEN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarritzakoaren (EMO) bitartez lehenik -Arabako Lurralde Historiko osorako 435,28 euro -tan dago finkatuta-, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

## LURZORUAREN BALIOA

Lurzorua balioa finkatzeko, honako urratsak egin dira:

## LURZORUA MUGATZEA:

Hiri lurzorua eta urbanizatzeke lurzoru egokia Donemiliagako udalerriko arau subsidiarioen arabera mugatu dira.

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

## ZERGA ZONAK:

37 zerga zona ezarri dira, lurzoru barreiatuaren zonaz gain, eta arau subsidiarioek eta erabilera nagusiek (bizitegiak, industriak, ekipamenduak eta zuzkidura) zedarritzen dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegitarako eta industriarako eraikuntza gehien eraikuntza mota (landa etxeak, familiabakarrekoa) eta lurzati mota oinarri hartuta, unitate balioa aukeratu da (euro/lurzatiaren m<sup>2</sup>) aukeratu da zerga zona gehienetan.

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

Ekipamendu eta Zuzkidura Sistematarako, 6, 27 eta 34 zerga zonak sortu dira. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden zerga zonen barruan sartuko dira.

## BALIOESPENA:

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

Gainera, bai lehen aipatutako higiezin motei bai gainerako higiezin dagokien (industria pabiloiak, familia bakarreko etxebizitzak, industria edo bizitegi lurzoru 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 jasanaraziak ateratzen ditugu. Horiek gainerako datu eta datu iturriekin bateratuta, zerga zonako balio jasanarazia lortzen dugu.

Merkaturik ez egoteagatik laginik lortu ezin izan den zerga zonetan, antzeko zonetakoarekin alderatuta ateratzen da lurzorua balioa.

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

## KARTOGRAFIA:

1:1.000, 1:1.500 eta 1:2.500 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua mugaketa ageri da, Donemiliagako udalerriko hiri lurzoru eta urbanizatzeke lurzoru egokiko zerga zonak barne.

## INFORME TÉCNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de San Millán, 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 CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Álava en 435,28 euros/m<sup>2</sup> y a través de los distintos cuadros de coeficiente de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

## VALOR DEL SUELO

En cuanto al Valor del Suelo, se han seguido los siguientes pasos:

## DELIMITACIÓN DE SUELO:

El Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar se delimitan de acuerdo a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de San Millán.

Del Suelo No Urbanizable, sólo se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles, el ocupado por edificaciones sujetas a dicho impuesto. Este suelo es el llamado "Diseminado", asignándole la Zona Fiscal 999, con los valores de repercusión para usos mencionados anteriormente en la Ponencia.

## ZONIFICACIÓN:

Se establecen 37 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (Residencial, Industrial, Equipamiento y Dotacional)

En base a la tipología constructiva de la gran mayoría de los edificios residenciales (vivienda rural, unifamiliar) e industriales y al tipo de parcela, se ha optado por el precio unitario (euros/m<sup>2</sup> de parcela) en la mayoría de las Zonas Fiscales.

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

Para los Sistemas de Equipamiento y Dotacionales, se han creado las zonas fiscales 6, 27 y 34, y el resto de parcelas destinadas a Equipamiento se incluirán dentro de las Zonas Fiscales donde estén ubicadas.

## VALORACIÓN:

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

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

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

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

El Valor Unitario se obtiene de la misma forma, aunque en este caso no influyen tanto los beneficios de promoción, venta, etc., y la información del mercado es más directa, facilitándose el valor por m<sup>2</sup> construido de parcela.

## CARTOGRAFÍA:

Se adjuntan planos a escala 1:1.000, 1:1.500 y 1:2.500, 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 San Millán.