

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS****Acuerdo 390/2014, del Consejo de Diputados de 22 de julio, que aprueba definitivamente la ponencia de valoración del suelo y de las construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles realizada para el término municipal de Ayala**

Por Orden Foral número 355/2014, de 28 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 Ayala.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Ayala, disposición que se realizó con fecha 13 de junio de 2014, siendo recepcionada por el mencionado ayuntamiento el día 18 de junio de 2014.

La Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, dispone en su artículo 11 apartado 4º, el plazo de audiencia al ayuntamiento respectivo, cifrándolo en quince días, para que informe lo que estime oportuno.

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 Ayala.

Segundo. El presente Acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo al Ayuntamiento de Ayala que se le dé la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral número 42/1989, de 19 de julio, reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario aprobado por Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero. A partir de la publicación de la ponencia de valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral número 42/1989, de 19 de julio, reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles.

Vitoria-Gasteiz, 22 de julio de 2014

*Diputado General*  
**JAVIER DE ANDRES GUERRA**

*Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos*  
**AITOR URIBESALGO LORENZO**

*Director de Hacienda*  
**JUAN IGNACIO MARTÍNEZ ALONSO**

## 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.

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

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

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

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. Esto permite la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que posibilita una determinación o modificación de valores catastrales cuando resulte aconsejable o sea exigible, de acuerdo a las previsiones contenidas en la Norma Foral número 42/1989 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 número 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 = 181,50 euros/m<sup>2</sup> y MBR2 = 111,18 euros/m<sup>2</sup> y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 443,97 euros/m<sup>2</sup>.

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

MBR2 - Módulo básico de repercusión del suelo : 111,18 euros/m<sup>2</sup> construidos.

MBC - Módulo básico de construcción : 443,97 euros/m<sup>2</sup> construidos.

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

## VALORES DEL SUELO :

	USOS	S. U.		S. URBLE.		DISEMINADO
		MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	
<b>VBR</b>	Residencial	228,00	182,00	228,00	182,00	Vivienda
	Comercial					90,00 euros
	Oficinas					Otros Usos
	Industrial					38,50 euros
	Garaje					Viv. Rural
	Equipamiento					55,50 euros
<b>VUP</b>	Residencial	82,00	40,00			
	Industrial	40,00	26,50	26,50	26,50	
	Equipamiento	17,00	17,00			

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

## Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo

MBR PARA EL MUNICIPIO	MÁXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO					MÍNIMO CUALQUIER USO
111,18 €/m <sup>2</sup> const	V250 277,96 €	I150 166,78 €	X630 700,48 €	C670 744,95 €	T405 450,30 €	3 3,33 €

siendo..... V : Residencial C : Comercial

I : Industrial T : Turismo

X : Oficinas

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 21 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta ponencia, siendo una de ellas la correspondiente al diseminado que comprende a su vez tres valores diferentes. 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, que en su caso estará recogido en el cuadro.

## VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo básico de la construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 443,97 euros/m<sup>2</sup> construido.

$$MBC = 443,97 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$$

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: 3ª 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 propios 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 3, apartado 2), qué tipo de suelo se considera de naturaleza urbana a efectos impositivos. La determinación del valor de este suelo puede efectuarse por dos procedimientos:

- a) Por la aplicación del método residual.
- b) Por la obtención del 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 o costes de la construcción existente, los gastos generales y los beneficios de la promoción inmobiliaria.

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

- Valor del suelo.....(aprox.) 20 por ciento
- Costes de la construcción.....(aprox.) 50 por ciento
- Gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.....(aprox.) 30 por ciento
- Valor del producto inmobiliario..... 100 por cien

##### 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 los estudios de mercado, o por la comparación con otros valores del mercado, y de la experiencia.

#### 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 tienen la consideración de bienes inmuebles urbanos. El contenido de este artículo habrá que ponerlo en relación con las especificidades contenidas en el planeamiento urbanístico del término municipal de que se trate, para proceder a la valoración de los tipos de suelo existentes en el mismo.

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

##### 1.2.1. Suelo urbano y urbanizable programado

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 urbanizable programado.

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.

Se consideran tres situaciones o usos diferentes:

- a) el destinado a vivienda
- b) el destinado a otros usos distintos de vivienda
- c) el 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 urbanizable programado

#### 1.3.1. Zonas fiscales.

El suelo de naturaleza urbana del término municipal de Ayala, 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 20 zonas fiscales incluidas en suelo urbano y urbanizable programado, más 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 urbanizable programado

El valor del suelo de naturaleza urbana que se fija para las 21 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. 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 la siglas VRC.

- b) Valor unitario en calle, tramo de calle, paraje.

Tendrá las siglas VUC.

Cuando 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.

Cuando 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, con la parte proporcional de elementos comunes, de la unidad fiscal en cuestión por el valor del metro cuadrado de repercusión del suelo.

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

Cuando existan varios valores de repercusión (residencial, comercial, oficinas, garajes, etc.), 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: 2, 3, 11, 12 y 999.

El valor unitario, corresponde a la unidad de superficie de suelo (metro cuadrado). El valor de cualquier parcela se obtendrá mediante el producto de su superficie por el precio del metro cuadrado de suelo.

Este valor unitario se fija para el resto de zonas fiscales que no tienen valor de repercusión.

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

1.3.3. Situaciones singulares.

1.3.3.1.. Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

– que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

– que estén comunicados con la vivienda.

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

– que sean segunda, tercera o más unidad de trastero.

1.3.3.2. Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

1.3.3.3. Parcelas sobreedificadas.

La valoración de las parcelas que tengan una superficie construida superior a la que le permita el planeamiento, se obtendrá por aplicación a toda la superficie construida del VBR (valor de repercusión).

1.3.4. Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

a) En el suelo urbanizable programado:

– 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 concertación y/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 concertación y/o reparcelación definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

1.3.4.2. Suelo valorado por repercusión.

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

1.3.4.3. Suelo valorado por unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas..... 1,10

A-2) Tres o más fachadas.... 1,15

B) Longitud de fachada.

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

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

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

$F = F_n$  .....1,00

$F_n < F \leq 1,5 F_n$  ..... 0,95

$1,5 F_n < F \leq 2 F_n$  .....0,90

$2 F_n < F \leq 4 F_n$  ..... 0,85

$4 F_n < F$  .....0,80

siendo F : fondo de la parcela

$F_n$  : fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

$S/SM < 1$  ..... 0,80 (aplicable a toda la superficie)

$S/SM \leq 2$  .....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.

1.3.4.4. Campo de aplicación

Los correctores A, B, C, D, E y F serán de aplicación, en el SU de todo el término municipal de Ayala.

No serán de aplicación en suelo urbanizable programado o suelo urbano sin PERI., proyecto de concertación, de reparcelación, .... 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 p.p. elementos comunes	X	Valor de repercusión en parcela	X	Coeficientes
--	---	---------------------------------	---	--------------

b) En parcela sin edificar:

Superficie de la parcela	X	Edificabilidad	X	Valor de repercusión en parcela	X	Coeficientes
--------------------------	---	----------------	---	---------------------------------	---	--------------

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

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

2. Si se considera el derecho de edificabilidad restante, 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 la parcela	X	Valor unitario de parcela	X	Coeficientes
--------------------------	---	---------------------------	---	--------------

#### 1.3.5.3. Diseminado.

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

Superficie construida de la edificación	X	Valor de repercusión según uso	=	Valor suelo imputable
---	---	--------------------------------	---	-----------------------

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

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

— destinado a vivienda.	90,00 euros/m <sup>2</sup>
— destinado a otros usos distintos de vivienda	38,50 euros/m <sup>2</sup>
— destinado a viviendas rurales	55,50 euros/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, entre 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 Ayala es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 1.3.5.4. Sistemas generales de equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de las zonas fiscales 5, 10 y 15, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

No obstante, existen algunas parcelas destinadas a equipamiento, ubicadas en otras zonas fiscales. Estas adquirirán los valores correspondientes a las zonas donde estén ubicadas.

## 2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

### 2.1. Consideraciones generales.

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

a) El coste actual del m<sup>2</sup> de construcción, equivalente al de una edificación de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y calidad: media (categoría 3ª)

b) Las 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 (según lo recogido en el cuadro de coeficientes del Anexo I)

c) La aplicación de unos coeficientes reductores del valor 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 los cuadros anteriores están fijados por Decreto número 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 (del Anexo II) 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 de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y de calidad: media (categoría 3ª) se fija para el término municipal de Ayala y para el año 2015 en 443,97 euros/m<sup>2</sup> construido.

$$\text{MBC} = 443,97 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$$

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 una altura inferior a 1,50 m.

### 2.3. Calidad de las construcciones.

En la tabla expuesta en el Anexo I, o cuadro de coeficientes aplicables a las construcciones según su uso, clase y modalidad o destino, se establecen cinco (5) categorías o calidades de construcción aplicables a todo el término municipal.

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

En el Anexo II de esta ponencia se encuentran definidas las carátulas de calidades, así como las bandas de coeficientes, para la obtención de categoría de los edificios según su uso predominante: vivienda colectiva - vivienda unifamiliar - vivienda rural - oficina industrial - pabellón industrial - parcelas y edificios singulares.

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva. 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 del Servicio de Tributos Locales y Catastro. 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	Coeficiente de uso y calidad	X	Coeficiente de antigüedad	X	Coeficiente 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 o categoría 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 los efectos de la actualización de los valores de la ponencia, la antigüedad se considerará a fecha 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de dicha ponencia.

Rehabilitación y reforma.

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

\* Rehabilitación integral.

Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75 por ciento de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan suponer que, en uso, función y condiciones de construcción, han alcanzado una situación equivalente a su primer estadio 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.

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.

## 2.7.1. Dichos coeficientes correctores son:

## I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

## J) Viviendas y locales interiores.

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

## K) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración mantenimiento o consolidación de sus elementos) : 0,70

Protección estructural (es la de cambio de uso o redistribución) : 0,80

Protección ambiental (es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior) : 0,90

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 concertación, de reparcelación, 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.

Coefficientes de apreciación:  $1,80 \geq N > 1,00$

Coefficientes de depreciación:  $0,50 \leq N < 1,00$

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

$LFa/LFon < 1/3$  ..... Depreciación = 0,80

También se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,70 en aquellos locales comerciales (usos anteriores) ubicados en planta de sótano o semisótano (entendiendo por tal cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1,50) por encima de la rasante).

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

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

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{V_s + V_c}$$

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

2.7.2. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2.7.1. anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes I) 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 de un bien inmueble estará compuesto por la suma de los valores catastrales del suelo y de la construcción, corregidos por los coeficientes definidos en el apartado 2.7.1. y que se emplearán según disposiciones contenidas en la ponencia de valores.

Lo representaremos por

$$VCAT = (VS + VC)$$

#### 3.1. Referencia al mercado

En un mercado inmobiliario estable, el valor de mercado de un bien, producto de una promoción inmobiliaria, a los efectos de esta ponencia de valores, se forma por

$$VM = (VS + VC) k,$$

en el que VM : Valor de mercado; VS : Valor del suelo de mercado; VC : Coste de construcción; y K : Coeficiente de mercado

En las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores, aprobadas por Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la Norma 16.1 se expresa: "Considerando todos los factores que intervienen en la formación del producto inmobiliario, se establece la expresión:

$$Vv = 1,40 (VR + VC) FL'$$

en la que Vv : Valor en venta o de mercado; VR : Valor de repercusión del suelo; VC : Valor de la construcción; y FL : Factor de localización, o dicho de otra manera  $VM = 1,40 (VS + VC) FL$

Si para un mismo término municipal consideramos que el FL no interviene, su valor será 1, y por lo tanto la fórmula anterior quedará

$$VM = 1,40 (VS + VC)$$

La Norma Foral 42/1989, de 19 de julio del impuesto de bienes inmuebles establece en su Art. 7.1, que: "El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y de las construcciones."

Osea, 
$$VCAT = VS + VC,$$

donde VCAT : Valor catastral; VS : Valor del suelo; y VC : Valor de la construcción.

Así, de las dos fórmulas, tendremos que:

$VM = 1,40 (VS + VC) = 1,40 VCAT$ , de donde  $VCAT = VM / 1,40$ , o lo que es lo mismo,  $VCAT = 0,71 VM$ , que redondeando,

$$VCAT = 0,70 VM$$

Por lo tanto, si el valor catastral está compuesto por el valor del suelo y el de las construcciones y adoptando para el coeficiente de mercado el valor  $k=1,40$ , el valor catastral supone el 70 por ciento del valor de mercado (de un bien inmueble de naturaleza urbana producto de una promoción inmobiliaria), con lo que se da cumplimiento a lo exigido en el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, de 5 de marzo) que indica que el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado.

Como se ha dicho al principio de esta ponencia, para la obtención del valor del suelo, a partir del valor de mercado de un bien, por el método residual, se considera que dicho valor está formado por  $VM = VS + VC + GGBP$  en la que el VS (valor del suelo) supone un 20 por ciento aprox. de VM, el VC (valor de la construcción) un 50 por ciento aprox. de VM y los GGBP (gastos generales y beneficios de la promoción inmobiliaria) un 30 por ciento aprox. de VM. De este mismo análisis se desprende que la suma de los valores VS + VC supone un 70 por ciento del

valor del producto inmobiliario. Y como  $(VS + VC) = VCAT$ , de la fórmula anterior tenderemos  $VM = 70$  por ciento  $VM + 30$  por ciento  $VM$  por lo que

$$VCAT = (VS + VC) = 0,70 VM$$

De aquí que el coeficiente de referencia al mercado  $RM$  queda establecido en el 0,70.

$$RM = 0,70$$

En el caso de suelo sin edificar, al no intervenir ni gastos ni beneficios 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  $RM = 0,70$ . Así mismo, 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  $RM$ .

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	EDIFICIOS			CATEGORIA				
	CLASE	MODALIDAD		1*	2*	3*	4*	5*
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
	12 Viviendas unifamiliares de carácter urbano	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
		121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
2 Industrial	13 Edificación rural	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
		131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
	21 Fábricas, almacenes, talleres, granjes,...	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
		221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
22 Garajes, aparcamientos.	222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35	
	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	1,23	1,00
		312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
	32 Edificio mixto	322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
		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
		421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	42 Comercios en edificio exclusivo	422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,23	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
		521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
	52 Descubiertos	522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
		531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
		541	Stádiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
6 Espectáculos	54 Espectáculos deportivos	542	Hipódromos, Candromos, Velódromos, etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
		621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62 Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
		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
		721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	72 Sin residencia	722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,23	1,00
		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
		821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	82 Sanitarios varios	822	Bañeros, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
		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
		921	Escuelas, Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
	92 Culturales sin residencia	922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
		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
		1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,23	1,00
	102 De carácter oficial	1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
		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
	103 De carácter especial	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
	104 Edificios menores	1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
		1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
1051		Autopistas	.....	.....	.....	.....	.....	
1061		Embalses, presas, etc	.....	.....	.....	.....	.....	
1071		Parques Edificos	.....	.....	.....	.....	.....	

**CARÁTULAS DE CALIDADES**  
 para la obtención de la CATEGORÍA

**VIVIENDAS  
COLECTIVAS**

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALIENTE	PUEBTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZAC. PARTICULAR
PIEDRA	< NORMATIVA NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	UNA	MARMOL	NINGUNO	MADERA 1º	BUENO	BUENA
1.10 APLACADO	0.90 < NORMATIVA	1.00 AUTOMATICO	0.90 INDIVIDUAL	DOS	MADERA 1º	0.80 UNO	1.10 AL LACADO P.V.C.	1.00 REGULAR	1.10 REGULAR
1.05	1.00	1.00	1.10	MAS DE DOS	PARQUET	1.00	1.05 ALUMINIO ANODIZADO	0.90 MALO	1.05 NO TIENE
1.00 BLOQUE BASEO	> NORMATIVA 1.20	VIDEO- PORTERO 1.05 FISICO	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	1.10 TERRAZO	DOS MAS DE DOS	1.00 MAD. PRIVADA METALICA	0.80	1.00
0.95	1.10	1.10				1.25	1.00		

SUPERFICIE	5 < 80	80 < 5 < 130	130 < 5 < 180	180 < 5
	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 CALIENTE	SARAJES	SUPERFICIE	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA	TIENE	FISICO	INDIVIDUAL	ANEXO	> 200 M2	MAS DE DOS	MADERA 1º	BUENO	BUENA
1.10	NO TIENE	1.20	1.05	1.10	1.10	1.20	1.10	1.00	1.10
1.10 APLACADO	NO TIENE	VIDEO- PORTERO	NO TIENE	EDIFICIO APARTE	> 150 M2 HASTA 200 M2	DOS**	AL LACADO P.V.C.	1.00 REGULAR	1.00 REGULAR
1.05	1.00	1.10	0.95	1.05	1.05	1.10	1.05	0.90	1.05
1.00 BLOQUE BASEO		AUTOMATICO		SN SARAJE	DE 100 M2 A 150 M2	UNO	ALUMINIO ANODIZADO	0.80 MALO	1.00
0.95	1.00	NO TIENE	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00 MAD. PRIVADA METALICA	0.80	1.00
	1.00				< 100 M2	NINGUNO	1.00		
		1.00			0.95	0.80	1.00		

**VIVIENDAS  
RURALES**

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALIENTE	PUEBTAS 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 1º	BUENO	BUENA
1.10	0.90 < NORMATIVA	1.00 AUTOMATICO	0.90 INDIVIDUAL	DOS	MADERA 1º	0.80 UNO	1.10 AL LACADO P.V.C.	1.00 REGULAR	1.10 REGULAR
1.05	1.00	1.00	1.05	MAS DE DOS	PARQUET	1.00	1.05 ALUMINIO ANODIZADO	0.90 MALO	1.05 NO TIENE
1.00 BLOQUE BASEO	> NORMATIVA 1.20	VIDEO- PORTERO 1.05 FISICO	CENTRAL 1.00	MAS DE DOS	1.10 TERRAZO	DOS MAS DE DOS	1.00 MAD. PRIVADA METALICA	0.80	1.00
0.95	1.10	1.10				1.20	1.00		

**OFICINAS INDUSTRIALES**

MATERIAL EN FACHADA	MATERIAL DE CUBIERTA	CALEFACCION	CARPINTERIA EXTERIOR	SERVICIOS INCORPORADOS	VIVIENDA INCORPORADA	ZONA JARDIN O URBANIZAC.	ESTADO DE CONSERVACION
MARMOLES GRANITOS 1.15	PLANA O INVERTIDA 1.10	ARE 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	ALUMINO ANODIZADO 1.00	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.95	NO TIENE 0.95	MALO 0.80
BLOQUE 1.00			MAS. PINTADA METALICA 1.00				
RASEOS Y PINTURA 0.95			PREFABRICADAS 0.90				

**PABELLONES INDUSTRIALES**

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTIMETRIA 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 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	BLOQUE 1.00	PROBENA 5 TM. 1.05	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	GRUA 10 TM. 1.10	ANEXA EXTERIOR 1.05	MALO 0.70
			CHAPA PER + AISLAMTO. 1.10		GRANDE 20 TM. 1.15		

ANO CONST.	ANTERIOR A 1.945	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 CATEGORÍA,  
según Tipología Edificatoria**

Tipología Edificatoria	CALIDAD	COEFICIENTE RESULTANTE
<b>VIVIENDAS COLECTIVAS</b>	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.60 >= 1.20 hasta 1.60 >= 0.85 hasta 1.20 >= 0.60 hasta 0.85 < 0.60
<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 2.00 >= 1.45 hasta 2.00 >= 1.00 hasta 1.45 >= 0.80 hasta 1.00 < 0.80
<b>VIVIENDAS RURALES</b>	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.65 >= 1.35 hasta 1.65 >= 0.95 hasta 1.35 >= 0.80 hasta 0.95 < 0.80
<b>OFICINAS INDUSTRIALES</b>	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.37 >= 1.20 hasta 1.37 >= 0.94 hasta 1.20 >= 0.75 hasta 0.94 < 0.75
<b>PABELLONES INDUSTRIALES</b>	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 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	0,70	0,29	0,39	0,32	0,24
de 70 a 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
de 75 a 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
de 80 a 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
de 85 a 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
de 90 en adelante	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

#### Definición de los usos 1º, 2º y 3º.

**Uso 1º** Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

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

**Uso 3º** Fábricas y Espectáculos ( incluso deportivos )

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

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

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





## INFORMETÉCNICO

La ponencia de valores del suelo y de las construcciones del término municipal de Ayala se ha realizado en base a:

- las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, aprobadas por Decreto Foral número 2/1994 del Consejo de Diputados de 18 de enero, completado por Decreto Foral 21/1994 del Consejo de Diputados, de 1 de marzo.
- la aprobación definitiva de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Ayala, vigentes hoy en día, mediante la Orden Foral 275/2005, de 12 de abril, y publicadas en el BOTHA número 51, de 6 de mayo de 2005.
- el Texto Refundido de las mismas, mediante Orden Foral 1/2006, de 10 de enero, y publicada en el BOTHA número 20, de 17 de febrero de 2006.
- todas las modificaciones al planeamiento existentes hasta la fecha.

### 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 443,97 euros/m<sup>2</sup> y a través de los distintos cuadros de coeficientes de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

### VALOR DEL SUELO

En cuanto al valor del suelo, se han seguido los siguientes pasos:

Delimitación del suelo:

La presente ponencia recoge todo el suelo clasificado de urbano y urbanizable programado, delimitado por las normas subsidiarias vigentes.

Del suelo urbanizable no programado y el 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 los usos mencionados anteriormente en la ponencia.

Atiende a las diferentes calificaciones de residencial, industrial, equipamiento y servicios, y aplica las edificabilidades asignadas por las normas subsidiarias, tanto en las unidades de actuación como en las zonas urbanísticas.

Valoración:

Para obtener los valores asignados a cada zona fiscal se ha realizado, como primera medida, un estudio de mercado para apreciar la situación económica del momento de los bienes inmuebles.

Dicho estudio de mercado, realizado en los meses de marzo a junio del año pasado, y que se mantiene vigente al no haber apreciado variaciones significativas, se ha ceñido a viviendas colectivas, viviendas unifamiliares adosadas, plazas de aparcamiento, locales comerciales, pabellones industriales y terrenos, obteniendo pocas muestras de vivienda, tanto colectiva como unifamiliar adosada (construidas en años recientes, siendo la característica general de segunda mano y no de nuevas promociones) y prácticamente ninguna que fuese relevante de los otros usos.

Este estudio ha reflejado, en un primer momento, que hay muy poco movimiento en la compraventa de bienes inmuebles, motivo por el cuál se hace bastante difícil poder conseguir plasmar una realidad precisa del mercado y situación inmobiliaria del municipio de Ayala. En segundo lugar los valores de compraventa han ido cayendo, con respecto a años anteriores, hasta en un 30 por ciento, apreciándose también contradicciones muy fuertes, no siendo muy

significativas, salvo para tener una mínima orientación y marcando un descenso importante de valores en venta.

Así mismo para el tipo de inmuebles antes citados (viviendas colectivas, viviendas unifamiliares adosadas, pabellones industriales, parcelas sin edificar en suelo industrial, terrenos, locales comerciales, plazas de aparcamiento) se han consultado precios y valores con inmobiliarias, particulares, transmisiones recientes, etc.

Con los valores de mercado y mediante el método residual mencionado en la ponencia, obtenemos los valores de repercusión del suelo que, una vez homogeneizados, da como resultado el valor de repercusión de la zona fiscal correspondiente.

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, caso de los núcleos menores del municipio.

#### Zonificación:

Del estudio de mercado, se consigue la formación de unas zonas de valor del suelo, más o menos homogéneas y equiparables, a las que llamamos zonas fiscales, dentro de la delimitación del suelo sujeto al impuesto de bienes inmuebles.

Dichos valores y zonas quedan reflejados en los planos parcelarios. En ellos se recogen los núcleos urbanos de las entidades residenciales de Beotegi, Izoria, Luyando, Menagaray, Murga, Respaldiza, Retes de Llanteno, Zuaza, y las zonas industriales de Murga y de Markijana (zona residencial, zona industrial, áreas de equipamiento y servicios, espacios libres de uso público, etc.)

En la ponencia de valores anterior (año 2003) se hizo una zonificación de acuerdo a la situación económica y al aprovechamiento urbanístico que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ayala planteaba.

Para esta ponencia de valores se siguen manteniendo las 20 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, y los distintos usos dominantes (residencial, industrial, equipamiento) ya definidas y aprobadas en la ponencia anterior. No obstante, estas zonas pueden haber sufrido alguna variación en su delimitación por la transformación del suelo a lo largo de estos años.

Dichas zonas y valores, que quedan recogidos en el Anexo IV de esta ponencia, se distribuyen de la siguiente forma:

ZF número 1	Núcleo de Izoria
ZF número 2 a 6	Núcleo de Luyando
ZF número 7 a 10	Núcleo de Menagaray
ZF número 11 a 15	Núcleo de Respaldiza
ZF número 16	Núcleo de Retes de Llanteno
ZF número 17	Núcleo de Zuaza
ZF número 18	Zonas industriales de Murga y Markijana
ZF número 19	Núcleo de Beotegi
ZF número 20	Núcleo de Murga
ZF número 999	Diseminado

Los núcleos residenciales se recogen en las zonas 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19 y 20.

Para los sistemas de equipamiento, se han creado las zonas 5, 10 y 15 y el resto de parcelas destinadas a equipamiento se incluirán dentro de las zonas fiscales donde estén ubicadas.

Las áreas industriales se recogen en las zonas 6 y 18.

#### CARTOGRAFÍA

La documentación gráfica con que se acompaña esta ponencia de valores, recoge la delimitación del suelo sujeto al impuesto sobre bienes inmuebles de los núcleos urbanos del municipio de Ayala.

Las normas subsidiarias clasifican el suelo de los núcleos urbanos en urbano y urbanizable programado, si bien otros quedan clasificados en suelo no urbanizable de ámbito rural.

En los planos presentados se recoge todo el suelo clasificado de urbano y urbanizable programado, así como el equipamiento y espacios verdes de uso público.

Los núcleos urbanos son: Beotegi, Izoria, Luyando, Menagaray, Murga, Respaldiza, Retes de Llanten y Zuaza. Las zonas industriales, fuera de los núcleos urbanos, son la de Murga y la de Markijana.

La clasificación del suelo se presenta como: residencial, industrial y de equipamiento.

Se adjuntan 13 planos a escala 1: 1000, con la delimitación del suelo sujeto al IBI incluyendo las distintas zonas fiscales de suelo urbano y urbanizable programado, tanto residencial como industrial y de equipamiento, del municipio de Ayala.

Plano número 1, correspondiente al núcleo de Beotegi

Plano número 2, correspondiente al núcleo de Izoria

Planos número 3, 4 y 5, correspondiente al núcleo de Luyando

Plano número 6, correspondiente al núcleo de Menagaray

Plano número 7, correspondiente al núcleo de Murga

Planos número 8 y 9, correspondiente al polígono industrial de Murga

Plano número 10, correspondiente al polígono industrial de Markijana

Plano número 11, correspondiente al núcleo de Respaldiza

Plano número 12, correspondiente al núcleo de Retes de Llanten

Plano número 13, correspondiente al núcleo de Zuaza

Al mismo tiempo se adjuntan planos informativos parcelarios del término municipal a escala 1: 60000 y 1: 35000, así como de los tres núcleos principales a escala 1: 5000.