

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

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS**Decreto Foral 51/2014, del Consejo de Diputados de 14 de octubre, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y construcciones para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana**

En estos momentos, los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se fijan en base a las normas de valoración recogidas en el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, aplicable inicialmente para todos los municipios del Territorio Histórico de Álava y en base a las normas de valoración recogidas en el Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, para el municipio de Vitoria-Gasteiz, en virtud del Decreto Foral 21/2004, de 16 de marzo.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas Técnicas de valoración del año 1994, parece conveniente proceder a su revisión y actualización en algunos aspectos, a pesar de estar basada en criterios muy consolidados y aceptados en el aspecto técnico de la construcción. Además se considera conveniente que las mismas normas resulten aplicables a todos los municipios de Álava.

Por otro lado, es necesario dotar de un mayor equilibrio a la relación del valor de los terrenos sobre el de la construcción en el cálculo del valor del producto inmobiliario final mediante la fijación de un nuevo importe, módulo M, que sirve de base a los valores del suelo y de la construcción.

Visto el informe emitido al respecto por el Servicio de Tributos Locales y Catastro y el emitido por la Comisión Consultiva.

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

DISPONGO**Artículo 1**

Aprobar las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro-Marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que figuran como anexo al presente Decreto Foral y en su Disposición Final Primera.

Artículo 2

El Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos aprobará anualmente, a propuesta debidamente justificada del Director de Hacienda, un módulo de valor (M) que servirá de base a los valores del suelo y de la construcción en los términos previstos en la norma 16 de las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro-Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y cuya incidencia en los valores catastrales se producirá en los supuestos previstos en los artículos 11 y 12 de la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El módulo (M) así fijado recogerá las variaciones experimentadas, en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen.

Artículo 3

En el caso de inmuebles de naturaleza urbana que excedan del ámbito territorial de un municipio o cuyas especiales características impidan su valoración, de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general en las Normas Técnicas incluidas en el anexo al presente Decreto Foral, se individualizará en la de valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados el Decreto Foral 2102/1986, de 23 de diciembre, y el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Mantiene su vigencia el Decreto Foral 55/2011, de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Con el objetivo final de establecer una adecuada proporción entre los valores de las diferentes tipologías de los inmuebles ubicados en Territorio Histórico de Álava y de dotar de un correcto equilibrio a la relación del valor de los terrenos sobre el de la construcción en el cálculo del valor del producto inmobiliario final, tras estudiar los precios medios de la vivienda en el primer semestre de 2014, obtenidos de diversas fuentes reconocidas, el módulo de valor (M) al que se hace referencia en el artículo 2 del presente Decreto Foral se fija, para el ejercicio 2015, en 952,00 euros/m² construido.

En función de la dinámica actual del mercado inmobiliario y teniendo en cuenta que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se establece una oscilación para el factor de localización del suelo de 1,69 a 1,04 y un factor de localización de la construcción de 1,25 definidos ambos en la norma 16 de las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro-Marco de valores del suelo y de las construcciones que figura en el anexo al presente Decreto Foral, que dan como resultado los siguientes valores:

valores de repercusión de suelo:

MBR1 = 337,86 euros/m² construidos.

MBR2 = 207,92 euros/m² construidos.

Valor de la construcción:

MBC = 595,00 euros/m² construidos.

Segunda. El presente Decreto Foral entrará en vigor el día 1 de enero de 2015.

Vitoria-Gasteiz, a 14 de octubre 2014

Diputado General

JAVIER DE ANDRÉS GUERRA

Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos

AITOR URIBESALGO LORENZO

Director de Hacienda

JUAN IGNACIO MARTÍNEZ ALONSO

ANEXO I

Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación y definiciones

Norma 1. Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuyos datos y descripciones constituyen el Catastro Inmobiliario Urbano.

Norma 2. Definiciones

1. A los efectos de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor catastral es el incluido en el Catastro Inmobiliario Urbano.

2. Se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de conceptos, reglas y directrices que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se establecen en el presente Decreto Foral.

3. Se denomina Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actualizaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos.

CAPÍTULO II

Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

Norma 3. Metodología general

1. Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en la presente norma técnica.

El valor de mercado que resulte de los análisis y conclusiones de los estudios de mercado que se realicen servirá de base para determinar los valores en zona fiscal, calle, tramo de calle, zona física o paraje a que hace referencia la norma 8, así como el ámbito de aplicación del coeficiente N de la norma 14.

2. El valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones si las hubiese.

La expresión que recoge todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la norma 16.1.

Norma 4. Suelo

A efectos de su calificación como bienes inmuebles urbanos y consiguiente inclusión en el Catastro Inmobiliario Urbano, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquéllos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

c) Los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos distintos de los catastrales.

d) Los que no estando incluidos en el apartado anterior, dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, y alumbrado público.

e) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana definidas en la norma siguiente.

Norma 5. Construcciones

A los mismos efectos de la norma precedente tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción.

b) Las instalaciones comerciales e industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc. que sean asimilables al concepto de edificio, y no al de máquinas, aparatos o artefactos.

c) Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose cómo tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

d) Todas las demás construcciones que no estén expresamente calificadas como de naturaleza rústica en la legislación vigente.

Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana

1. En cada término municipal se procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con las disposiciones urbanísticas vigentes.

2. Esta delimitación se someterá a conocimiento del Ayuntamiento correspondiente durante un plazo de quince días para que informe a la Diputación Foral lo que estime oportuno. Una vez concluido el plazo se procederá a su aprobación por la Diputación Foral.

3. Cuando se produzcan revisiones o modificaciones puntuales en el planeamiento urbanístico de un municipio, no será necesario para su inclusión en la delimitación de suelo, proceder a una nueva aprobación del mismo. Se podrá incluir de oficio como anexo a la delimitación de suelo existente procediéndose a su aprobación de conformidad con el apartado anterior.

Norma 7. División de zonas fiscales de valoración

1. Una vez realizada la delimitación de suelo se podrá proceder a su división en zonas de valoración, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo como de la tipología de las construcciones.

b) Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.

c) Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.

d) Circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la adopción de medidas o coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.

e) Otras circunstancias debidamente justificadas en las ponencias de valores.

2. Las zonas fiscales de valoración así definidas se representarán gráficamente en planos a escala adecuada. Cuando el tamaño del municipio o la dispersión de núcleos lo exija, se podrá realizar, además, un plano director a escala suficiente.

Norma 8. valores de suelo. Definiciones

A los efectos de metodología de valoración se definen las siguientes clases de valores de suelo:

1. valores en zona fiscal, que son valores de referencia y que vienen a representar o expresar las circunstancias medias de la zona fiscal o la valoración correspondiente a la parcela-tipo definida en función del Planeamiento Urbanístico. Se consideran los dos valores siguientes:

a) Valor de repercusión básico en zona fiscal del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento como tipo edificatorio, obtenido por el método establecido en la norma 9.2. Tendrá las siglas VRB.

b) Valor unitario básico en zona fiscal, obtenido del anterior por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, considerando la edificabilidad de la parcela-tipo definida por el planeamiento. Tendrá las siglas VUB.

Cuando no exista valor de repercusión, se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de los valores medios de mercado.

2. valores en calle, tramo de calle, zona física o paraje, que son los que, significando una pormenorización de los valores de zona fiscal, servirán para el cálculo de los valores aplicables a cada finca. Se consideran los dos valores siguientes:

a) Valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona física o paraje, obtenido a partir del valor de repercusión básico en zona fiscal (VRB), ponderando las siguientes circunstancias en cada calle, tramo de calle, zona física o paraje:

* Distancia al centro económico-social de la zona fiscal.

* Accesibilidad y medios de transporte públicos dentro de la zona fiscal y en relación con el resto del término municipal.

* Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.

* Desarrollo del mercado inmobiliario, traducido en un mayor o menor número de operaciones.

* Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

Todas estas circunstancias evaluadas dan como resultado el valor de las distintas calles, tramos de calle, zonas físicas o parajes. Tendrá las siglas VRC.

b) Valor unitario en calle, tramo de calle, zona física o paraje, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión pormenorizado en calle por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, siendo la edificabilidad utilizada la definida por el planeamiento para dicha calle, tramo de calle, zona física o paraje; o por la media de las edificabilidades existentes; o por la edificabilidad más frecuente en las edificaciones más representativas de la calle, tramo de calle, zona física o paraje. Tendrá las siglas VUC.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona física o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB).

3. valores en parcela, que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta. Son los valores de cálculo. Se consideran los dos valores siguientes:

a) Valor de repercusión en parcela, obtenido a partir del valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona física o paraje (VRC), por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VRP.

b) Valor unitario en parcela, obtenido en su caso, a partir del valor de repercusión en parcela VRP, por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, corregido por los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VUP.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario de parcela se obtendrá del correspondiente a calle, tramo de calle, zona física o paraje, por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación.

Norma 9. Valoración del suelo

1. Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, respectivamente, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en euros por metro cuadrado de suelo:

a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.

b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar, así como del destinado a otros usos como deportivos, turísticos, sanitarios, religiosos, y, en general, del suelo de los sistemas generales del territorio.

c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

En particular, la ponencia de valores podrá definir las normas de subparcelación a los efectos valorativos.

d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

2. El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona física 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, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III.

3. En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente, aplicando la fórmula:

$$VU = VRO \cdot EO + VR1 \cdot E1 + VR2 \cdot E2 + \dots$$

en la que:

VU: Valor unitario en euros /m² de suelo.

VRO, VR1, VR2...: valores de repercusión diferenciados por usos, en euros /m² de construcción.

E0, E1, E2 ...: Edificabilidad diferenciadas por usos, en m² de construcción/m² de suelo.

Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:

- La permitida por el planeamiento.
- La media generalizada de calle, tramo de calle, zona física o paraje.
- La existente, medida sobre parcela catastrada.
- En defecto de las anteriores, 1 m² / m², sobre parcela catastrada.

La utilización de edificabilidades distintas a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la ponencia de valores.

4. Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC) aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien unitario (VUC) aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión aplicando a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien aplicando a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.

6. Cuando se valoren parcelas con una superficie realmente construida en las mismas, mayor que la que puede deducirse a de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.

7. Las ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante.

8. 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:

* 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 Reparcelación, pero sin Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo urbano:

* 0,80, con Proyecto de Urbanización.

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

* 0,75, sin Proyecto de Urbanización, definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

9. Para facilitar las valoraciones masivas, cada zona fiscal estará identificado como un área económico-homogénea de las definidas en la norma 15 y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, intervalo de valores unitarios a aplicar.

Norma 10. Coeficientes correctores del valor del suelo

1. Suelo valorado por repercusión: dado que el valor de repercusión lleva inherente la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

2. Suelo valorado por unitario: como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que le hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente 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.

Coeficiente 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 fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, en la ponencia de valores correspondiente.

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

Coeficiente 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.

Coeficiente D) Fondo Excesivo: en cada término municipal podrá establecerse para parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada, un fondo normal en función de las determinaciones del planeamiento y de las características constructivas de la localidad o zona.

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.

Coeficiente 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:

$S/SM \leq 2$	1
$S/SM > 2$	0,7(aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal: en caso de parcelas o subparcelas 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, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

3. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en las ponencias de valores.

Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones

1. Se asignará un módulo (que se denominará MBC) de valoración, definido en euros/m², al que se aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en euros/m² para cada tipo de construcción.

2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 que le fueran de aplicación.

3. Se entiende como 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 ciento.

En uso residencial no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Norma 12. Valoración de las construcciones

1. Para valorar las construcciones se utilizará el método de reposición, calculando su coste actual, depreciado por la antigüedad, uso, calidad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 del presente anexo.

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, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. En este caso, no serán de aplicación los coeficientes del cuadro al que se refiere la norma 20.

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

Coficiente 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, obtenido mediante la siguiente expresión:

$$G = [1 - 1'5 (d / u \cdot c \cdot 100)]^t, \text{ donde } d = 1 - (t - 35 / 350)$$

en la que:

«u» (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1.º: Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00

Uso 2.º: Industrial no fabril, comercial, deportivo, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90

Uso 3.º: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

«c» (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1.ª y 2.ª: 1,20.

Categorías 3.ª y 4.ª: 1,00.

Categoría 5.ª: 0,80.

«t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral) adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

T AÑOS COMPLETOS	G								
	USO 1 CATEGORÍAS			USO 2 CATEGORÍAS			USO 3 CATEGORÍAS		
	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 ó más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Dicha ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no pueden interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de la aplicación de este coeficiente. Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

Es necesario establecer un marco único de definición de las posibles reformas y de lo que podría entenderse como rehabilitación, para ello se distinguen 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 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 o igual 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 o igual 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 o igual al 25 por ciento de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La decisión de contemplar o no las reformas 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.

Coeficiente H) Estado de conservación:

– Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

– Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

– Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

– Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

2. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Norma 14. Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones

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. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente I) Depreciación funcional o inadecuación: en caso de construcción, diseño, uso o instalaciones inadecuadas se aplicará el coeficiente 0,8.

Coeficiente 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 0,75.

Coeficiente 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 (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

– Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

– Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible 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 caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Coeficiente L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco: para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, concertación o fuera de ordenación por uso y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la norma 10.

Coeficiente 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 el coeficiente 0,7, mientras no se arbitren a través de la normativa tributaria oportuna, otros mecanismos compensativos que tengan en cuenta el especial régimen jurídico de dichos inmuebles.

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

Coeficiente 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; todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas que podrán definirse, en su caso, según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia, en áticos y construcciones escalonadas, de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible en cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser las siguientes:

Situaciones de apreciación: $1,80 > N > 1$.

Situaciones de depreciación: $1 > N > 0,50$

3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 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 represente mayor disminución del valor.

4. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

CAPÍTULO III

Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 15. Metodología general

1. La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar de una forma mecánica y fácilmente informatizable.

2. Como consecuencia del examen de la distribución de la industria, comercio y población, así como de las características inmobiliarias del Territorio Histórico de Álava se definen dos áreas económicas homogéneas del suelo y una para la construcción, a las que se asignará un módulo básico de repercusión del suelo -MBR-, unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción -MBC-.

Estas dos áreas económicas se definen en base al estudio de las condiciones económicas y demográficas de los municipios que componen el Territorio Histórico de Álava, siendo el mercado inmobiliario el que determinará en que área se encuadra cada uno de los municipios valorados en las respectivas ponencias de valores.

3. Las áreas económicas homogéneas, de suelo y construcción, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo, como en su componente construcción, tienen una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

4. Una vez definidas las áreas económicas homogéneas y coordinados los MBR y MBC se desarrollará todo el proceso definido en el capítulo II.

Norma 16. Modulación de los valores

1. En relación con la norma 15.1, considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece que:

$$V_v = 1,4 (V_r + V_c) F_l$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros /m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros /m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros /m² construido.

F_l = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación y características constructivas.

2. De acuerdo con la expresión anterior y con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR_i) y el de construcción (MBC), correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas, serán:

$$MBR_i = 0,21 \cdot M \cdot F_{ls}$$

$$MBC = 0,50 \cdot M \cdot F_{lc}$$

en la que F_{1s} y F_{1c} son los componentes del factor de localización correspondiente al suelo y a la construcción, siendo M el módulo de valor previsto en la Disposición Final Primera del Decreto Foral de aprobación de las presentes normas.

Norma 17. valores de repercusión de suelo

De conformidad con la norma 15.3 anterior, se establece que cada MBR_i se identifique con el valor básico de repercusión en zona fiscal (VRB).

Las ponencias de valores podrán reflejar en los correspondientes callejeros los valores de repercusión en calle (VRC), obtenidos mediante pormenorización de los valores de repercusión en polígono (VRB).

Norma 18. Valor de las construcciones

1. El valor de las construcciones se obtendrá aplicando al módulo básico el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría le corresponda en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones definido en la norma 20 que figura al final de las presentes normas.

2. La categoría de las construcciones se calculará teniendo en cuenta, fundamentalmente, parámetros constructivos utilizados debidamente ponderados. Estos parámetros se especificarán concretamente en las ponencias de valores.

Norma 19. Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo

Los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual fijado en la ponencia de valores, que deberá estar comprendido dentro de los máximos y los mínimos que para cada uso se señalan en el siguiente cuadro:

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo:

MBR	MÁXIMOS SEGÚN USOS DE SUELO (PORCENTAJE)					MÍNIMOS (PORCENTAJE)
	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	OFICINAS	COMERCIAL	TURÍSTICO	CUALQUIER USO
MRB1	490	210	1260	1260	750	3
MRB2	250	150	630	670	405	3

Dicho coeficiente será 100 cuando el valor de repercusión descrito coincida con el valor de su MBR.

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.

2. En el cuadro se identifica la tipología 112 categoría 3ª con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría o tipo que le correspondiese.

5. En la modalidad 1037 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso al que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo: oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros usos diferentes al residencial se podrán tipificar en los tipos 113, 114 y 115.

Norma 21. ponencias de valores

1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas ponencias serán realizadas por la Diputación Foral.

3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de un análisis de los resultados obtenidos por aplicación de las mismas a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la aproximación de los valores catastrales a los valores de mercado, cuando éste exista.

4. El ámbito de aplicación de la ponencia de valores de un término municipal podrá ser modificado, mediante la realización de anexos a la misma, cuando existan modificaciones parciales en la normativa urbanística, cuando se produzca una distorsión del mercado inmobiliario en una zona determinada o cuando se modifique la calificación del suelo en un área concreta del municipio.

Norma 22. Estudios del mercado inmobiliario urbano

La Diputación Foral establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante, los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto el artículo 6 de la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO IV

Otras valoraciones

Norma 23. Valoración de los bienes inmuebles con fijación administrativa de precio.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Para la aplicación de lo expuesto en el párrafo anterior se exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por el órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo el acto que motive la valoración, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviese acogido el inmueble.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EDIFICIOS			CATEGORIA						
USO	CLASE	MODALIDAD	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª		
1 Residencial	11	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
	14	Prefabricadas y otras	141	Viviendas prefabricadas	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55
142			Resto viviendas	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
2 Industrial	21	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
24	Construc. auxiliares	241	Construcciones auxiliares	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30	
3 Oficinas	31	311	Edificio exclusivo	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
		312	Oficinas múltiples	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	411	Comercios en edificio mixto	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 e Hipermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Deportes	51	511	Cubiertos	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90	
		512	Descubiertos	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
			541	Stadiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
54	Espectáculos deportivos	542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos, etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
		542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos, etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
6 Espectáculos	61	611	Varios	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95	
		612	Descubiertos	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25	
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	711	Con residencia	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
		712	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72	Sin residencia	721	Aparthoteles, Bungalows	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	73	Exposiciones y reuniones	731	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	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	811	Sanitarios con camas	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

EDIFICIOS				CATEGORIA					
USO	CLASE		MODALIDAD	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
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	Centros de culto	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	Edif. menores de carácter auxiliar	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17