

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

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS**

**Acuerdo 841/2016, del Consejo de Diputados de 13 de diciembre, que aprueba la Ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de características especiales sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Vitoria-Gasteiz y la notificación por personación de los valores catastrales derivados de la misma**

Por Orden Foral 604/2016, de 9 de noviembre, se aprobó con carácter provisional, la Ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de características especiales sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Vitoria-Gasteiz.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la citada Orden Foral, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, disposición que se realizó con fecha 10 de noviembre de 2016, siendo recibida por el mencionado Ayuntamiento el día siguiente.

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, sin que se haya presentado alegación alguna por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los valores catastrales deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo o mediante personación del mismo o persona autorizada al efecto, en las Oficinas Públicas que se determinen, antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquél en que deban surtir efecto dichos valores.

La Diputación Foral va a proceder a notificar por correo a los sujetos pasivos los nuevos valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

No obstante lo anterior, en orden a conseguir una mayor seguridad jurídica, se considera conveniente proceder también a la notificación mediante personación, a fin de que en aquellos casos en los que no se haya conseguido la notificación por correo, el sujeto pasivo o persona autorizada pueda recoger en las Oficinas Públicas que se determinen los nuevos valores catastrales.

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

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 de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de características especiales sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Vitoria-Gasteiz

Segundo. El presente Acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz dar la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral

42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario aprobado por Decreto Foral 1080/1992, del Consejo de Diputados de 22 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero. A partir de la publicación de la Ponencia de Valoración, la notificación de los valores catastrales de los bienes de características especiales resultantes de la presente Ponencia de Valores se practicará por personación del sujeto pasivo o persona autorizada para ello.

A tal efecto, el sujeto pasivo o la persona autorizada podrá personarse en las Oficinas del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, sitas en la calle Samaniego número 14 de Vitoria-Gasteiz, para retirar la oportuna notificación

Sin perjuicio de lo anterior, se notificará individualmente por correo a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquél en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Cuarto. El plazo para la retirada de las notificaciones a que se refiere el apartado anterior será de diez días, a contar desde el siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOTHA.

Quinto. Transcurrido el citado plazo de diez días para la retirada de las notificaciones sin que el sujeto pasivo o la persona autorizada al efecto las hubiera retirado, se entenderá a todos los efectos como notificado.

Sexto. El presente Acuerdo se publicará en el BOTHA. Asimismo y de conformidad con lo establecido en el apartado cuarto, se procederá a publicar el correspondiente anuncio en el BOTHA.

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de diciembre de 2016

*Diputado General*

**RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE**

*Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos*

**JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ**

*Directora de Hacienda*

**TERESA VIGURI MARTÍNEZ**

ÍNDICE

MEMORIA

CRITERIOS VALORATIVOS

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

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR DEL SUELO

1.2.1. DIVISIÓN EN ZONAS FISCALES DE VALORACIÓN

1.2.2. VALORACIÓN DEL SUELO

1.2.2.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

1.2.2.2. SUELO PENDIENTE DE DESARROLLO

1.2.2.3. COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO. CAMPO DE APLICACIÓN

1. Suelo valorado por repercusión

2. Suelo valorado por unitario

1.2.2.4. COEFICIENTE DE MERCADO k

1.2.2.5. REFERENCIA A MERCADO RM

1.3. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL SUELO

1.4. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

1.4.1. DEFINICIONES

1.4.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

1.4.2.1. Consideraciones Generales

1.4.2.2. Coste actual del m<sup>2</sup> o módulo de construcción (MBC)

1.4.2.3. Calidad de las construcciones

1.4.2.4. Valoraciones de las Construcciones

1.4.2.5. Coeficientes correctores del valor de las Construcciones Zci

1.4.2.6. Coeficiente de mercado K

1.4.2.7. Referencia a mercado

1.5. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

1.6. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR CATASTRAL TOTAL

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

1.7. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

1.8. INMUEBLES CON FIJACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PRECIO MÁXIMO DE VENTA

ANEXO I. CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

ANEXO II. CARATULAS DE CALIDADES Y BANDAS DE COEFICIENTES

ANEXO III. COEFICIENTES DE ANTIGÜEDAD

ANEXO IV. ZONAS FISCALES. VALORES DE REPERCUSIÓN Y VALORES UNITARIOS

ANEXO V. DEFINICIONES

2. CARTOGRAFÍA

## MEMORIA

El ámbito de esta ponencia de valores del suelo y las construcciones se circunscribe a los bienes inmuebles urbanos de características especiales del municipio de VITORIA-GASTEIZ

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 de la citada Norma Foral, 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.

El Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, dispone en su artículo 2º que el valor catastral de esta tipología de bienes inmuebles está constituido por la suma del valor del suelo y el valor de las construcciones.

Asimismo los artículos 3º y 4º de la misma disposición legal regulan que los criterios de valoración del suelo y de las construcciones de este tipo especial de bienes inmuebles estarán establecidos en las correspondientes Ponencias de Valoración.

Igualmente establece aquellas singularidades que resultan imprescindibles, indicando que se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores. No obstante y allí donde sea posible, dispone la aplicación de idénticas reglas de valoración que las establecidas para los inmuebles rústicos y urbanos.

Por Decreto Foral 51/2014, del Consejo de Diputados de 14 de octubre, 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 valores.

La elaboración de las ponencias de valores, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M. Por el citado Decreto Foral 51/2014, se aprobó el módulo M, fijándose en 952,00 €/m<sup>2</sup>. A partir de este parámetro, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 337,86 €/m<sup>2</sup> y MBR2 = 207,92 €/m<sup>2</sup> y un módulo tipo para el valor de la construcción de MBC = 595,00 €/m<sup>2</sup>.

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

MBR1 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 337,86 €/m<sup>2</sup> const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 595,00 €/m<sup>2</sup> const.

## VALORES DEL SUELO:

Siguiendo el razonamiento expuesto, la valoración específica, en el caso del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, deberá basarse en datos ajenos al mercado inmobiliario, es decir en datos obtenidos por otros procedimientos, debido a que se trata de bienes inmuebles que no acceden al mercado inmobiliario. Los datos a partir de los cuales se obtiene el valor catastral del referenciado bien inmueble provienen de expropiaciones realizadas por la propia Diputación Foral de Álava actualizadas según las estadísticas publicadas por el Instituto Nacional de Estadística para la ampliación del aeropuerto; y la referencia del valor de equipamiento por tener carácter de transporte en la zona en uso para el aeropuerto.

## VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 595,00 €/m<sup>2</sup> construido.

$$\text{MBC} = 595,00 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

De acuerdo con lo establecido en la Norma 20 de Normas Técnicas de valoración aprobadas por el Decreto Foral 51/2014 este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 112 3ª 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 dice en su Artículo 3 punto 4. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al párrafo anterior, en los siguientes grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

El Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales cita

– Artículo 1 punto 3 que con objeto de realizar una valoración uniforme de un inmueble concreto o de un determinado conjunto inmobiliario parcialmente asentado dentro del Territorio Histórico de Álava, el Servicio de Tributos Locales y Catastro podrá utilizar, motivadamente, valoraciones, criterios o coeficientes específicos de referenciación al valor otorgado al inmueble por otra Administración Pública.

– Artículo 3. Valoración del suelo de los inmuebles de características especiales. El valor catastral del suelo ocupado por el inmueble de características especiales se establecerá en la Ponencia de Valores correspondiente, en la que podrán diferenciarse áreas o sectores según los criterios que se especifiquen en ella.

– Artículo 4. Valoración de las construcciones en los bienes inmuebles de características especiales.

1. Las construcciones de los inmuebles de características especiales se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en construcciones convencionales y singulares.

2. Se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permitan su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en el Decreto Foral 51/2014, de 18 de enero, por el que se aprueban 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.

3. La valoración de las construcciones convencionales se realizará atendiendo a las normas establecidas en el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, por el que se aprueban 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.

4. Se entiende por construcción singular aquella cuyas características no permitan su identificación con ninguna de las tipologías constructivas definidas en el Decreto Foral 51/2014, del Consejo de Diputados de 14 de octubre(1), por el que se aprueban 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.

5. Para valorar las construcciones definidas en el apartado 4 anterior, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente Ponencia de Valores.

(1) DF 51/2014 de 14 de octubre deroga el DF 2/1994 de 18 de enero

## 1.2. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR DEL SUELO

### 1.2.1. DIVISIÓN EN ZONAS FISCALES DE VALORACIÓN

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del Decreto Foral 51/2014, se ha procedido a la división del suelo de naturaleza urbana en las zonas fiscales de valoración que se recogen en el cuadro incluido en el Anexo IV del presente Documento, con indicación de los distintos parámetros de valoración. Dichas zonas fiscales de valor se representan gráficamente en los planos correspondientes adjuntos.

### 1.2.2. VALORACIÓN DEL SUELO

#### 1.2.2.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

En la ponencia se definen los valores de suelo mediante el valor unitario de parcela. Dicho valor corresponde a la unidad de superficie de suelo (m<sup>2</sup>). El valor de cualquier parcela será pues el producto de su superficie por el precio del metro cuadrado de suelo.

Tanto las zonas, como los valores están reflejados en el Anexo IV.

#### 1.2.2.2. SUELO PENDIENTE DE DESARROLLO

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 aprobado, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

### 1.2.2.3. COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO ( $Z_{sn}$ ). CAMPO DE APLICACIÓN

Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los coeficientes correctores enumerados en este apartado. No obstante, los coeficientes A,B,C,D y E no serán de aplicación para suelos pendientes de desarrollo, recogidos en el apartado 1.2.2.8

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 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 0,60.

Campo de aplicación: No se aplicará en caso de parcelas en esquina. Sólo para edificación en manzana cerrada, o en el caso de unifamiliares de carácter urbano, para edificación en línea o manzana cerrada, tanto para parcelas edificadas como sin edificar. En el caso de parcelas sin edificar, se aplicará el corrector resultante al producto del valor unitario por la superficie de la parcela.

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.

Campo de aplicación: Sólo será de aplicación en parcelas sin edificar, tanto con tipo de ordenación de manzana cerrada como de edificación abierta. La dificultad de obtención del rendimiento previsto será considerada de forma global, es decir el impedimento para agotar las condiciones de edificabilidad tiene que afectar al rendimiento final establecido para la parcela.

Coeficiente D) Fondo excesivo

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.

**Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima**

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

S/SM < 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 no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido ya tenidas en cuenta en la determinación del valor de la zona.

**Campo de aplicación:** En parcelas sin edificar, siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año.

No será de aplicación en suelos pendientes de desarrollo salvo por circunstancias urbanísticas o legales sobrevenidas debidamente justificadas, que impidan completar el desarrollo urbanístico y que no hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de los valores recogidos en la presente ponencia de valores.

**1.2.2.4. COEFICIENTE DE MERCADO K**

En una obra nueva, cuando la misma es fruto de una promoción inmobiliaria, el coeficiente de mercado comprende el conjunto de gastos y beneficios derivados de la propia actividad de promoción inmobiliaria y que no son asignables al proceso constructivo propiamente dicho.

En segundas y posteriores ventas o cuando una obra nueva no es fruto de una promoción inmobiliaria, el coeficiente de mercado es aquel que relaciona el valor de mercado con la suma del valor del suelo y la construcción depreciada en función de la antigüedad, conservación u otras circunstancias que pudieran afectar al inmueble.

Los valores de k contemplados en la presente ponencia son:

- En zonas cuyo suelo es valorado por VUP: k = 1,00

**1.2.2.5. REFERENCIA A MERCADO RM**

Coeficiente que minorra el valor resultante de aplicar los coeficientes y factores anteriores conduciendo el valor catastral por debajo del valor de mercado.

El valor de RM contemplado en la presente ponencia es: RM = 0,71

**1.3. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL SUELO POR UNITARIO EN PARCELA EDIFICADA O SIN EDIFICAR**

$$VCS_n = S_n \times VUP_n \times Z_{sn} \times K \times RM$$

Donde:

VCS<sub>n</sub>: Valor catastral del suelo de la parcela n (€).

S<sub>n</sub>: Superficie de la parcela n (m<sup>2</sup>s)

VUP<sub>n</sub>: Valor unitario de parcela correspondiente a la parcela n.

Z<sub>sn</sub>: Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la parcela n.

K: Coeficiente de mercado correspondiente a la unidad fiscal n.

RM: Referencia a mercado adoptada.

## 1.4. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

### 1.4.1. DEFINICIONES

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

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

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

En la superficie construida de cada elemento de la división de propiedad horizontal se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

En el caso de rampas y escaleras, se computará la superficie proyectada en horizontal en cada uno de los forjados.

En el caso de los depósitos de líquidos y gases, dada su naturaleza constructiva, la unidad de valoración será el volumen construido calculado en metros cúbicos y en el de los silos y depósitos para sólidos, la unidad de valoración será la tonelada métrica.

### 1.4.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 1.4.2.1. 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 3<sup>a</sup>). Tipología 112.3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (Anexo I)

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 correctores del valor de las edificaciones, que recojan las circunstancias que se especifican en los apartados siguientes.

Dado que los cuadros anteriores están fijados por Decreto Foral 51/2014, debe fijarse solamente el coste actual del m<sup>2</sup> de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos (carátulas de materiales del Anexo II) a utilizar para definir, en cada caso concreto, la calidad aplicable a una edificación determinada.

#### 1.4.2.2. 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 3<sup>a</sup>) Tipología 112.3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (Anexo I) se fija para el término municipal de Vitoria-Gasteiz y para el año 2015 en 595,00 €/m<sup>2</sup> construido.

$$\text{MBC} = 595,00 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

#### 1.4.2.3. 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.

Las unidades fiscales adoptarán la calidad de los edificios y construcciones en los que se hallan ubicados.

#### 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 su número, y que se trata en la mayoría de los casos de edificaciones y construcciones singulares, 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 en la tabla del Anexo I por los siguientes códigos de Uso:

311, 312, 331, 421, 422, 431, 432 y los de los grupos 5, 6, 7, 8, 9 y 10

#### 1.4.2.4. VALORACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

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.

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.

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.

#### 1.4.2.5. COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES (Z<sub>cn</sub>)

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

##### Coeficiente 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, ponderado en función de sus reformas parciales (total, media mínima) según la fórmula indicada al final del presente apartado. 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.

El coeficiente de antigüedad debe variar en función del grado de intervención en la rehabilitación o reforma, y para ello, es necesario establecer un marco único de definición de las posibles reformas y de lo que podría entenderse como rehabilitación. Para ello vamos a distinguir los siguientes supuestos:

\* Rehabilitación integral

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

\* Reforma media

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

\* Reforma mínima

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

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

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

siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos de aplicación del 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 integral.

Coeficiente 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.

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.

#### 1.4.2.6. COEFICIENTE DE MERCADO K

Este coeficiente, descrito en el apartado 1.2.2.11 de esta Ponencia de Valores, se aplicará también a la construcción.

#### 1.4.2.7. Referencia a mercado

Este factor, descrito en el apartado 1.2.2.12 de esta Ponencia de Valores, se aplicará también a la construcción.

### 1.5. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor catastral de la construcción se obtendrá en función de la superficie construida con la parte proporcional correspondiente de los elementos comunes, del módulo de construcción, del coeficiente adquirido en función del uso y la categoría y de los coeficientes correctores, además del coeficiente de mercado (k) y el factor de referencia a mercado (RM) ya definidos en los apartados correspondientes a la obtención del valor del suelo.

$$VCCn = Scc.n \times MBC \times Cqn \times Zcn \times K \times RM$$

Donde:

VCCn: Valor catastral de la construcción de la unidad n (€)

Scc.n: Superficie construida de la muestra n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente ( m<sup>2</sup>)

MBC: Módulo Básico de Construcción (Valor adoptado para Vitoria-Gasteiz 2015 MBC = 595,00 €/m<sup>2</sup>)

Cqn: Coeficiente de calidad según tipología y categoría de la tabla de usos que corresponda a la muestra n.

K: Coeficiente de mercado correspondiente a la muestra n.

RM: Referencia a mercado adoptada.

### 1.6. CONSIDERACIONES ENTORNO AL VALOR CATASTRAL TOTAL

#### COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES (Ztn)

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.

Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente 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. El límite para la aplicación de este coeficiente se fija en 200 metros cuadrados construidos. 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.

Coeficiente J) Viviendas y locales interiores

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de luces y de manzana en edificación cerrada, según la definición recogida en el Anexo V, se aplicará el coeficiente de 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 esta Ponencia de Valores.

Este coeficiente no será de aplicación en aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.2.2.8.

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

**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 que condicionen el valor del producto inmobiliario, 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 éste 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, y en concreto en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Decreto Foral 51/2014, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia de valores.

Coeficientes de apreciación:  $1,80 > N > 1,00$

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

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en este apartado, sólo se podrá aplicar uno de ellos; salvo en el caso de los coeficientes J), M) y N), los cuales se podrán aplicar simultáneamente pero no concurrir con los demás. En los demás casos de concurrencia se optará por el que presente mayor disminución del valor.

#### 1.7. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

El Valor Catastral Total será la suma de los valores catastrales del Suelo y de la Construcción, corregidos por los coeficientes definidos en el apartado 1.6, aplicados según las disposiciones previstas en la presente Ponencia de Valores:

$$VCTn = ( VCSn + VCCn ) \times Ztn$$

Donde:

VCTn: Valor catastral total de la unidad n (€)

VCSn: Valor catastral del suelo de la unidad n (€)

VCCn: Valor catastral de la construcción de la unidad n (€)

Ztn: Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones que correspondan a la unidad fiscal n.

#### 1.8. INMUEBLES CON FIJACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PRECIO MÁXIMO DE VENTA

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

USO	CLASE	EDIFICIOS		CATEGORIA					
		MODALIDAD		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
1 Residencial	11 Viviendas colectivas de carácter urbano	411	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
		412	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70	
		413	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
		414	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
	12 Viviendas unifamiliares de carácter urbano	415	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
		421	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90	
		422	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
		423	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
	13 Edificación rural	431	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60	
		14 Prefabricadas y otras	441	Viviendas prefabricadas	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55
	442		Resto viviendas	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
	443								
	2 Industrial	21 Fábricas, almacenes, talleres, granjas, ...	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
22 Garajes, aparcamientos.		221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50	
		222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35	
23 Servicios de transportes		231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00	
		232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25	
24 Construcciones auxiliares		241	Construcciones auxiliares	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30	
3 Oficinas	31 Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
		312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
	32 Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90	
		322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55	
	33 Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50	
		332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
4 Comercial	41 Comercios en edificio mixto	411	Locales comerciales	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85	
		412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90	
	42 Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
		422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
	43 Mercados y Supermercados	431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
		432	Supermercados e Hipermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90	
5 Deportes	51 Cubiertos	511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90	
		512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
	52 Descubiertos	521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20	
		522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35	
	53 Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70	
		54 Espectáculos deportivos	541	Stadiums, Plazas de toros	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos, etc.		2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
6 Espectáculos	61 Varios	611	Cubiertos	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 Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
		712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72 Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
		722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
	73 Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
		732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25	
8 Sanidad y Beneficencia	81 Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
		812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
	82 Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
		822	Balnearios, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
	83 Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25	
		832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
9 Culturales y Religiosos	91 Culturales con residencia	911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
		912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
	92 Culturales sin residencia	921	Escuelas: Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
		922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
	93 Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90	
		932	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	
		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	
		1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045	
		1041	Edificios menores de carácter auxiliar	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17	

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

**VIVIENDAS  
COLECTIVAS**

111

112

CERRAMIENTOS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	GARAJE COLECTIVO	ESPACIOS DE COMBIBES	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS	NO TIENE O INSUFICIENTE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE O INSUFICIENTE	NINGUNO O SOLO ASEO	CARPINTERIA EXTERIOR	BUENO	NO TIENE
TIPO I	1,20	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,10	1,00
FACHADAS	SUFICIENTE CON BARRERAS ARG.	RECOGIDA NEUMÁTICA	INDIVIDUAL	COMUN SIN ACCESO DIRECT.	TIENE BASI- COS MÍNIMOS	UNO	CARPINTERIA	REGULAR	MÍNIMA
TIPO II	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
FACHADAS	SUFICIENTE SIN BARRERAS ARG.	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	CENTRAL	PROPIO SIN ACCESO DIRECT.	TIENE MAS DE DOS BASICOS	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA	MALO	BUENA
TIPO III	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10
FACHADAS	INSUFICIENTE	ZOMOTICA MEDIA U OTRAS	INDIVIDUAL MAS OTRAS	COMUN CON ACCESO DIRECT.	ESCALERA POR CADA MANO O +	DOS MAS ASEO O TRES	CARPINTERIA	MUY MALO	MUY BUENA
TIPO IV	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	1,10
FACHADAS		ZOMOTICA COMPLETA U OTRAS	CENTRAL MAS OTRAS	ACCESO DIRECT. PROPIO CON ACCESO DIRECT.	SERVICIO PRESTACIONES EXTRA	MAS DE TRES	CARPINTERIA		
TIPO V	0,80	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	0,90	

SUPERFICIE	S < 75	75 <= S < 130	130 <= S < 175	175 <= S < 200	S >= 200
	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10

ARO DE CONS- TRUCCION	ANTERIOR A 1945	DE 1945 A 1980	POSTERIOR A 1980
	0,80	0,90	1,00

**VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES**

121

122

141

142

CERRAMIENTOS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	GARAJE	SUPERFICIE	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS	NO TIENE O INSUFICIENTE	NO TIENE	INDIVIDUAL O COLECTIVA	ANEXO INCORPORADO	S > 250 M2	NINGUNO O SOLO ASEO	CARPINTERIA EXTERIOR	BUENO	NO TIENE
TIPO I	1,20	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,90	1,10	1,00
FACHADAS	ASCENSOR O ELEVADOR	RECOGIDA NEUMÁTICA	INDIVIDUAL O COLECTIVA	EN EDIFICIO PARTE	S <= 250 M2	UNO	CARPINTERIA	REGULAR	MÍNIMA
TIPO II	1,10	1,00	1,00	1,00	S > 200 M2	1	0,90	0,90	1,00
FACHADAS	SUFICIENTE SIN BARRERAS ARG.	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	NO TIENE	NO TIENE	S <= 200 M2	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA	MALO	BUENA
TIPO III	1,00	1,00	1,00	1,00	S <= 150 M2	1	0,90	0,90	1,10
FACHADAS	INSUFICIENTE	ZOMOTICA MEDIA U OTRAS	INDIVIDUAL MAS OTRAS	COMUN CON ACCESO DIRECT.	S <= 150 M2	DOS MAS ASEO O TRES	CARPINTERIA	MUY MALO	MUY BUENA
TIPO IV	0,90	1,00	1,00	1,00	S <= 100 M2	1	0,90	0,70	1,10
FACHADAS		ZOMOTICA COMPLETA U OTRAS	CENTRAL MAS OTRAS	ACCESO DIRECT. PROPIO CON ACCESO DIRECT.	S <= 100 M2	MAS DE TRES	CARPINTERIA		
TIPO V	0,80	1,20	1,20	1,20	S <= 100 M2	1	1,10	0,90	

**VIVIENDAS RURALES** 131

HERRAMIENTOS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	ANEXOS	SUPERFICIE	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIORES	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS TIPO I	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	SARAJE	S > 250 M2	NINGUNO O SOLOASEO	CARPINTERIA TIPO I	BUENO	NO TIENE
FACHADAS TIPO II	ASCENSOR O ELEVADOR	SECUCIDA	INDIVIDUAL	NO TIENE	S < 6 < 200 M2	UNO	CARPINTERIA TIPO II	REGULAR	MINIMA
FACHADAS TIPO III	ASCENSOR O ELEVADOR	SECUCIDA	INDIVIDUAL	NO TIENE	S > 200 M2	UNO MAS ASEO	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
FACHADAS TIPO IV	ASCENSOR O ELEVADOR	SECUCIDA	INDIVIDUAL	NO TIENE	S < 6 < 200 M2	DOS MAS ASEO	CARPINTERIA TIPO IV	MUY MALO	MUY BUENA
FACHADAS TIPO V	ASCENSOR O ELEVADOR	SECUCIDA	INDIVIDUAL	NO TIENE	S > 150 M2	DOS MAS ASEO	CARPINTERIA TIPO V	MUY MALO	MUY BUENA

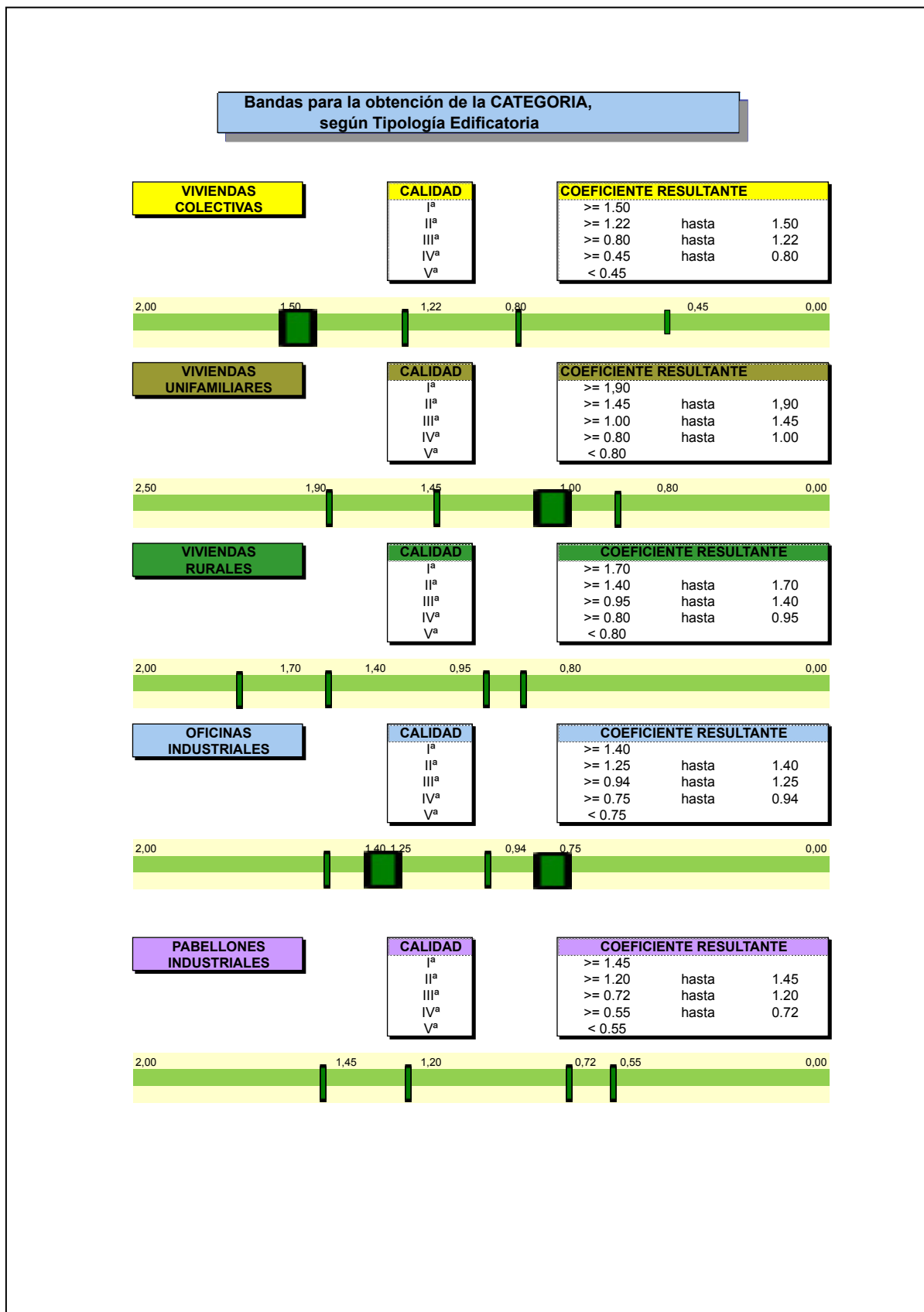
**OFICINAS INDUSTRIALES** 322

HERRAMIENTOS	MATERIAL DE CUBIERTA	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESPACIOS INCORPORADOS	VIVIENDA INCORPORADA	URBANIZACION DE ZONA LABOR	ESTADO DE CONSERVACION
FACHADAS TIPO I	PLANA O INVERTIDA	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO I	NO TIENE	SI	MUY BUENA	BUENO
FACHADAS TIPO II	INCLINADA	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO II	TIENE EN PLANTA BAJA	NO	BUENA	REGULAR
FACHADAS TIPO III	INCLIN. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO III	NO TIENE	NO	MINIMA	MALO
FACHADAS TIPO IV	INCLIN. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO IV	NO TIENE	NO	MINIMA	MUY MALO
FACHADAS TIPO V	INCLIN. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO V	NO TIENE	NO	MINIMA	MUY MALO

**PABELLONES INDUSTRIALES** 211    212    221    222    231    241

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	HERRAMIENTOS FACHADAS	GRUA PUENTE	DEPENDENCIAS	ESTADO DE CONSERVACION
HORMIGON PREFABRICADO	HORMIGON PREFABRICADO	HASTA 5 M.	PLANA O INVERTIDA	FACHADAS TIPO I	NO TIENE	NO TIENE	BUENO
METALICA	METALICA	DE 5 M. A 8 M.	INCLINADA	FACHADAS TIPO II	PEQUEÑA	SENCILLAS	REGULAR
HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	MAS DE 8 M.	SANDWICH CON AISLAMTO	FACHADAS TIPO III	MEDIA	OFICINAS INCORPORADAS	MALO
MIXTA	MIXTA	MAS DE 8 M.	CHAPAS SOLA	FACHADAS TIPO IV	GRANDE	ANEXAS	MUY MALO
MADERA LAMINADA	MADERA LAMINADA	MAS DE 8 M.	FIBROCEMENTO	FACHADAS TIPO V	GRANDE	CONSTRUCC. AUXILIARES	MUY MALO

ANO DE CONSTRUCCION	ANTERIOR A 1.945	DE 1.945 A 1.965	DE 1.966 A 1.980	DE 1.981 A 1.995	POSTERIOR A 1.995
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95



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.

**VALORES UNITARIOS APLICABLES A CADA ZONA FISCAL  
VITORIA-GASTEIZ, AEROPUERTO.**

Zona Fiscal	Clasificación del Suelo	Denominación Toponímica	Ordenanzas Urbanísticas	Parcela mínima	Longitud fachada	Edificabilidad	Valor ZONA Fiscal		VRB / VUP en Calle
							VBR m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	VUP m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
9000	S.No Urbanizable	Aeropuerto	PE				-	14,5 €	
9001	S.No Urbanizable	Ampliación Aeropuerto	PE				-	2 €	

**ANEXO V****DEFINICIONES Y TRATAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES SEGÚN USO****SÓTANO**

Lo construido bajo rasante tendrá la misma calidad o categoría que el resto de la edificación y se valorará de acuerdo a ella.

Se considerará planta de sótano aquella en la que su techo está por debajo de la rasante o que sobresalga por encima de ésta con una altura inferior a  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la planta.

Por norma general no llevarán repercusión de suelo, salvo las plazas de garaje, a las que se les aplicarán los valores del Anexo IV.

**SEMISÓTANO**

Se considerará planta de semisótano aquella cuyo techo sobresale por encima de la rasante al menos  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la planta, y su suelo desciende por debajo de la rasante más de  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la planta.

No llevarán repercusión de suelo los que tengan atribuido alguno de los usos para valor de repercusión comercial indicado en el apartado 1.2.2. de esta Ponencia, que tengan acceso directo desde la calle.

En este caso llevarán un coeficiente aplicado sobre la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción de 0,80.

Por otro lado llevarán repercusión de suelo las plazas de garaje ubicadas en semisótano, a las que se les aplicarán los valores del Anexo IV.

**PLANTA BAJA**

Se considerará planta baja del edificio, aquella cuyo suelo está a la altura de la rasante, o bien descienda de ésta menos de  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la planta, o bien la sobrepase con una altura menor o igual a la establecida por las ordenanzas municipales.

**ENTREPLANTA**

Se considerará entreplanta aquella planta construida entre dos forjados de planta que no llegue a ocupar toda la superficie de la planta inferior, no llegando a cubrir la superficie destinada a acceso a la misma. La altura libre mínima necesaria será de 2,20 m. En caso de no alcanzarla, no se catastrará.

Tendrán repercusión de suelo, salvo que en la ponencia de valores se especifique lo contrario.

Llevarán un coeficiente aplicado sobre la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción de 0,50.

**VUELOS, TERRAZAS, PORCHES Y PÓRTICOS**

Todos estos espacios cubiertos (siempre que el cubrimiento sea fijo) cerrados y los que tienen un solo frente abierto se catastrarán al 100%; y si están abiertos por dos o más lados, al 50%.

No se catastrarán los pórticos públicos o de uso público transitable.

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS EN CARATULAS DE MATERIALES**

Debido a que la diversidad y cantidad de datos en cada apartado de la descripción de los tipos I a V en las Carátulas de materiales, correspondientes a los apartados de Cerramiento de fachadas y de Carpintería exterior, no caben en las casillas creadas para tal efecto, se explicitan en este Anexo para su documentación.

1) CERRAMIENTO DE FACHADAS

a) En Viviendas Colectivas

Fachadas Tipo I

Piedra en sillería

Piedra en mampostería concertada

Muro cortina

Muro de hormigón armado visto

Recubrimientos metálicos (Acero, Acero corten, Zinctitanio, Titanio, Alucobond,...)

Fachadas Tipo II

Aplacados de piedra (granitos, mármoles, areniscas,...)

Piedra en mampostería ordinaria

Paneles de hormigón prefabricado

Cerámica refractaria

L. C. V. (gres cuatro caras vistas, macizo,...) fachada elaborada con piezas especiales

Fachadas ventiladas con materiales 1ª calidad (piedra, alucobond, vidrio,...)

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo I y II

Fachadas Tipo III

Fachadas ventiladas con materiales calidad normal (madera, cerámicos (gres), fenólicos,...)

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo II y III

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractaria)

L. C. V. normal y a sardinel en antepechos, dinteles, esquinales; esmaltado,...

Sistemas SATE con placas de poliestireno expandido y acabado cerámico)

Fachadas Tipo IV

Fachadas ventiladas con materiales sencillos (chapas, polímeros, plaquetas cerámicas,...)

Monocapa, diversos materiales.

L. C. V. ordinario colocado de manera continua.

Aplacados sencillos (plaquetas cerámicas sencillas imitación ladrillo)

Sistemas SATE con mortero aislante, con placas de poliestireno, con lana de roca

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto o raseado.

b) En Viviendas Unifamiliares

Idem anterior, salvo en las de Tipo I que no contengan Muro cortina

c) En Viviendas Rurales

Fachadas Tipo I

Piedra en sillería

Piedra en mampostería concertada

Fachadas Tipo II

Aplacados de piedra (granitos, mármoles, areniscas,...)

Piedra en mampostería ordinaria

Cerámica refractaria

L. C. V. (gres cuatro caras vistas, macizo,...) fachada elaborada con piezas especiales

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo I y II

Fachadas Tipo III

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo II y III

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractaria)

L. C. V. normal y a sardinel en antepechos, dinteles, esquinales; esmaltado,...

Sistemas SATE con placas de poliestireno expandido y acabado cerámico)

Fachadas Tipo IV

Fachadas ventiladas con materiales sencillos (chapas, polímeros, plaquetas cerámicas,...)

Monocapa, diversos materiales.

L. C. V. ordinario colocado de manera continua.

Aplacados sencillos (plaquetas cerámicas sencillas imitación ladrillo)

Sistemas SATE con mortero aislante, con placas de poliestireno, con lana de roca

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto o raseado.

d) En Oficinas Industriales

Fachadas Tipo I

Aplacados de piedra (granitos, mármoles, areniscas,...)

Muro de Hormigón armado visto

Piedra en sillería

Fachadas Tipo II

Cerámica refractaria

L. C. V. (gres cuatro caras vistas, macizo,...) fachada elaborada con piezas especiales

Muro cortina

Fachadas Tipo III

Paneles Hormigón prefabricado

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractaria)

L. C. V. normal y a sardinel en antepechos, dinteles, esquinales; esmaltado,...

Sistemas SATE con placas de poliestireno expandido y acabado cerámico)

Fachadas Tipo IV

Monocapa, diversos materiales.

L. C. V. ordinario colocado de manera continua.

Aplacados sencillos (plaquetas cerámicas sencillas imitación ladrillo)

Sistemas SATE con mortero aislante, con placas de poliestireno, con lana de roca

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto y/o raseado.

e) En Pabellones Industriales

Fachadas Tipo I

Paneles de Hormigón

Fachadas Tipo II

Cerámica refractaria

Fachadas Tipo III

Chapas sándwich con aislamiento

L. C. V. normal y a sardinel en antepechos, dinteles, esquinales...

Fachadas Tipo IV

Bloque sencillo visto o raseado.

L. C. V. ordinario

Chapa sola

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

## 2) CARPINTERIA EXTERIOR

Tanto para Viviendas Colectivas, como para Viviendas Unifamiliares, Viviendas Rurales y Oficinas Industriales se establecen los siguientes tipos de carpintería exterior.

Carpintería Tipo I. Maderas barnizadas de 1ª calidad, tales como roble, iroko, elondo, abebay, ..... con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo II. Aluminio Lacado color madera (imitación a madera) y otros, y por otros se encuadran los colores complicados como azul, verde y rojo inglés, con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo III. Aluminio Anodizado y Aluminio Lacado en blanco se incluyen también los colores claros y las de PVC, con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo IV. Maderas para pintar, cualquier madera sencilla pintada con esmaltes o tintadas y barnizadas simples, sin dobles acristalamientos (aunque sí cristal doble) y sin rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo V. Metálicas de Hierro pintado.

### CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PARADAS E INACABADAS

Para las construcciones y edificaciones inacabadas paralizadas durante un periodo superior a un año, se les aplicará el coeficiente N (Apreciación depreciación económica) descrito en el apartado 1.6 de la Ponencia de Valores, mientras dure esa situación. La cuantía del coeficiente se fija en 0,8.