

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

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

Acuerdo 294/2020, del Consejo de Gobierno Foral de 7 de julio. Aprobar definitivamente la Ponencia de Valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Baños de Ebro

Por Orden Foral 242/2020, de 1 de junio, se aprobó con carácter provisional, la Ponencia de Valoración de Suelo y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Baños de Ebro.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordena su comunicación al Ayuntamiento de Baños de Ebro, disposición que se realizó con fecha 1 de junio de 2020, siendo recepcionada por el mencionado Ayuntamiento el día 5 de junio de 2020.

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.

El Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos de la Diputación Foral va a proceder a notificar por correo a los sujetos pasivos los nuevos valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del término municipal de Baños de Ebro.

No obstante lo anterior, en orden a conseguir una mayor seguridad jurídica, se considera conveniente proceder también a su 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 de la Diputada Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, previa deliberación del Consejo de Gobierno Foral, en sesión celebrada por el mismo, en el día de hoy

ACUERDO

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

Segundo. El presente Acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo al Ayuntamiento de Baños de Ebro que se le dé la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral 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 15 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 naturaleza urbana 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.

Séptimo. Contra este Acuerdo se podrá interponer recurso de reposición ante el Consejo de Gobierno Foral o, alternativamente, Reclamación Económico Administrativa ante el Organismo Jurídico Administrativo de Álava, dentro del plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente Acuerdo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 a 231 y 232 a 245 de la Norma Foral General Tributaria de Álava (Norma Foral 6/2005, de 28 de febrero).

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de julio de 2020

Diputado General

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Diputada Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

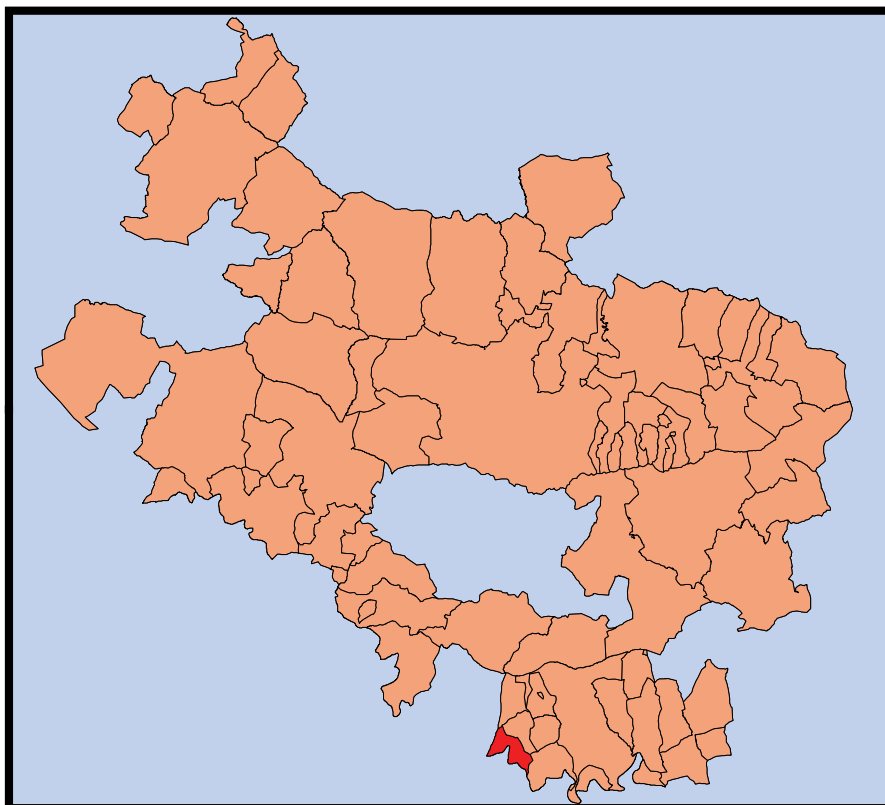
Directora de Hacienda

M^a JOSÉ PEREA URTEAGA



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus



UDAL ZERGA ETA KATASTRO ZERBITZUA
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOZTAPEN TXOSTENA
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

UDAL BARRUTIA / TERMINO MUNICIPAL
MAÑUETA /
BAÑOS DE EBRO

URTEA / AÑO
2020

ÍNDICE

MEMORIA

CRITERIOS VALORATIVOS

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

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.1.1 EL MÉTODO RESIDUAL

1.1.2 EL VALOR DE MERCADO

1.2.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO

1.2.1 DIVISIÓN EN ZONAS FISCALES DE VALORACIÓN

1.2.2 VALOR DE REPERCUSIÓN Y VALOR UNITARIO. USOS VINCULADOS.

1.2.3 ELEMENTOS SIN VALOR DE SUELO

1.2.4 DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1.2.5 CRITERIOS DE SUBPARCELACIÓN

1.2.6 PARCELAS SIN EDIFICAR, CON CONSTRUCCIÓN RUINOSA E INFRA-EDIFICADAS, SUB-EDIFICADAS Y SOBRE-EDIFICADAS

1.2.7 APROVECHAMIENTO TIPO

1.2.8 SUELO PENDIENTE DE DESARROLLO

1.2.9 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1.2.10 COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

1.2.11 COEFICIENTE DE MERCADO K

1.2.12 REFERENCIA A MERCADO RM

1.3.- FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL SUELO

1.3.1 POR REPERCUSIÓN

1.3.2 POR UNITARIO

1.3.3 DISEMINADO

1.3.4 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

2. DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

2.1.- INTRODUCCIÓN

2.2.- DEFINICIONES

2.3.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

2.3.1 METODO DE VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

2.3.2 COSTE ACTUAL DEL M² O MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN (MBC)

2.3.3 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

2.3.4 COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LAS
CONSTRUCCIONES

2.3.5 COEFICIENTE DE MERCADO K

2.3.6 REFERENCIA A MERCADO RM

2.4- FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA
CONSTRUCCIÓN

3. VALOR CATASTRAL TOTAL

3.1.- COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y
DE LAS CONSTRUCCIONES

3.2.- FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL

4. INMUEBLES CON FIJACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PRECIO MÁXIMO
DE VENTA

ANEXO I. CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS
CONSTRUCCIONES Y OTROS USOS SIN VALOR DE
CONSTRUCCIÓN

ANEXO II. CARATULAS DE CALIDADES Y BANDAS PARA LA
OBTENCIÓN DE LA CATEGORÍA

ANEXO III. COEFICIENTES DE ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

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

ANEXO V. DEFINICIONES Y TRATAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES
SEGÚN USO

INFORME TÉCNICO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA

El ámbito de esta ponencia de valores del suelo y las construcciones se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a efectos impositivos del municipio de Baños de Ebro.

La Norma Foral 42/89, de 19 de julio, del impuesto sobre bienes inmuebles dispone en su artículo 6, apartado 2º, que para la determinación de la base imponible, a efectos del impuesto sobre bienes 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.

Como consecuencia, tal modificación requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas ponencias de valores en los términos señalados en el artículo 11, apartado 3º de la misma Norma Foral.

Dichas ponencias deben cumplir el objetivo siguiente: que tanto el valor catastral del suelo vacante como el de los edificios (suelo + construcción) mantengan una relación con el valor que les correspondería en el mercado.

Por Decreto Foral 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 €/m². A partir de este parámetro, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 337,86 €/m² y MBR2 = 207,92 €/m² y un módulo tipo para el valor de la construcción de MBC = 595,00 €/m².

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

MBR2 - Módulo básico de repercusión del suelo: 207,92 €/m² const.

MBC - Módulo básico de construcción: 595,00 €/m² const.

VALORES DEL SUELO:

Dentro de la banda de coeficientes de valor del suelo establecido por la Norma 19 de las normas técnicas de valoración aprobadas por el Decreto Foral 51/2014 y a la vista del estudio técnico-económico efectuado en el término municipal para determinar los valores del suelo y de las construcciones orientados a una valoración masiva, se han obtenido las siguientes conclusiones:

	USOS	S.URBANO		S.URBANIZABLE		Diseminado
		Max.	Min.	Max.	Min.	
V.B.R.						
	Residencial	---	---	---	---	Vivienda
	Comercial	---	---	---	---	40,00 €
	Oficinas	---	---	---	---	Viv.Rural
	Industrial	---	---	---	---	25,00 €
	Garaje	---	---	---	---	Otros Usos
	Equipamiento	---	---	---	---	20,00 €
	Espacios libres	---	---	---	---	

(Valores en €/m² construido con elementos comunes)

V.U.B.	Residencial	185,00 €	60,00 €	110,00 €	110,00 €
	Industrial	55,00 €	25,00 €	45,00 €	45,00 €
	Equipamiento	12 €	12 €	---	---
	Espacios libres	5 €	5 €	---	---

(Valores en €/m² de parcela)

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 10 zonas fiscales, reflejadas en el Anexo IV de esta ponencia, siendo una de ellas la correspondiente al diseminado que comprende a su vez tres valores diferentes. De los valores asignados a cada zona fiscal, se puede descender a un valor en calle o tramo de calle, aplicando un coeficiente o factor de localización que, en su caso, estará recogido en el cuadro del Anexo IV o en el Anexo V.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo básico de la construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 595,00 €/m² construido.

MBC = 595,00 €/m ² 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

El Decreto Foral 51/2014, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y de las construcciones, establece en su Norma 4 qué tipo de suelo se considera de naturaleza urbana a efectos impositivos. En concreto se entiende por tal:

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 que no sean los del citado Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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 5 del citado Decreto Foral 51/2014.

Se exceptúa de la consideración de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales, definidos en la Norma Foral 42/1989 en su artículo 3, apartado 4º.

La determinación del valor de este suelo puede efectuarse por dos procedimientos:

1.1.1.- Por la aplicación del método residual

1.1.2.- Por la obtención del valor de mercado

1.1.1.- EL MÉTODO RESIDUAL

El valor de repercusión básico del suelo (VRB) en cada zona fiscal o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtiene mediante el método residual. Para ello se deduce del valor del producto inmobiliario el importe o costes de la construcción existente, los gastos generales y los beneficios de la promoción inmobiliaria.

Desarrollo de la fórmula para la obtención del valor del suelo por el método residual:

$$VMd_n = [(S_{cc,n} \times VRB_n \times Z_{S_n}) + (S_{cc,n} \times MBC \times C_{q_n} \times Z_{c_n} \times F_0)] \times Z_{t_n} \times K$$

Donde:

- VMd_n: Valor de mercado de la muestra n, obtenido a partir de cada muestra del estudio de mercado (€)
- S_{cc,n}: Superficie construida de la muestra n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente (m²_c)
- VRB_n: Valor de repercusión de la muestra n. La incógnita a despejar en la fórmula (€/m²_c)
- Z_{S_n}: Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la muestra n
- MBC: Módulo básico de construcción (€/m²_c)
- C_{q_n}: Coeficiente de calidad según tipología y categoría de la tabla de usos que corresponda a la muestra n
- Z_{c_n}: Coeficientes correctores del valor de las construcciones que corresponda a cada muestra n
- F₀: Factor de inicio. En uso residencial, es la relación entre el coste de construcción de un edificio tipología “112”, categoría 3ª, a fecha de cálculo; y el MBC
- Z_{t_n}: Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones
- K: Coeficiente de mercado correspondiente a la muestra n

1.1.2.- EL VALOR DE MERCADO

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

Desarrollo de la fórmula para la obtención del valor del suelo por el presente método:

$$VMS_n = S_n \times E_{cc,n} \times VRB_n \times Zs_n$$

Donde:

VMS_n : Valor de suelo de la muestra n, obtenido a partir de cada muestra de parcela del estudio de mercado realizado (€)

S_n : Superficie de la parcela n (m^2_s)

$E_{cc,n}$: Edificabilidad de la parcela n (m^2_c/m^2_s)

VRB_n : Valor de repercusión de la muestra n. La incógnita a despejar en la fórmula ($€/m^2_c$)

Zs_n : Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la muestra n

1.2.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO

En la ponencia se definen una relación de valores de suelo. Se trata de unos valores básicos de zona fiscal, o de valores derivados de los mismos, que se recogen en el cuadro incluido en el Anexo IV del presente documento.

El valor de suelo en zona fiscal de valoración es el valor de repercusión básico (VRB) o valor unitario básico (VUB) del suelo en cada una de las zonas fiscales de valoración. Es un valor de referencia que representa las circunstancias medias de la zona fiscal.

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.- VALOR DE REPERCUSIÓN Y VALOR UNITARIO. USOS VINCULADOS

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

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

Cuando existan varios valores de repercusión (residencial, comercial, oficinas, garajes, etc., etc.), el valor de repercusión residencial se aplicará a todos los usos, exceptuando los siguientes:

Usos para valor de repercusión comercial: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722

Usos para valor de repercusión de garajes: 115, 221, 222

Usos para valor de repercusión de oficinas: 311, 312, 321, 322, 331

Usos para valor de repercusión industrial: 211, 212, 231, 232

Este valor de repercusión se fija para las zonas fiscales siguientes:

Diseminado: ZF-999

El valor unitario corresponde a la unidad de superficie de suelo (m^2_s). El valor de cualquier parcela se obtendrá, pues, multiplicando su superficie por el valor del metro cuadrado de suelo.

Este valor unitario se fija para las zonas fiscales siguientes:

Residencial: ZF-1, ZF-2, ZF-3 y ZF-6

Industrial: ZF-4, ZF-5 y ZF-7

Equipamiento comunitario e instalaciones básicas: ZF-8

Espacios libres: ZF-9

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

1.2.3.- ELEMENTOS SIN VALOR DE SUELO

En general, siempre que se aplique el valor de repercusión, los sótanos, semisótanos y construcciones en el subsuelo no tendrán repercusión de suelo, siempre y cuando no se especifique lo contrario en el Anexo V de la presente ponencia de valores.

Tampoco tendrán valor de suelo los usos 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, ni en caso de suelo diseminado el 1041 y aquellas construcciones con uso exclusivamente agrícola; siempre que estos se ubiquen en zonas fiscales valoradas por repercusión (VRB).

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

- a) Edificación de uso rural y ubicada en planta de entrecubierta.
- b) Edificación de vivienda colectiva, excepto los trasteros que cumplan cualquiera de estas condiciones:
- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento
 - que estén comunicados con la vivienda
 - que tengan una superficie mayor de 30 m²
 - no ser el único camarote vinculado catastralmente a la vivienda

No se asignará valor de suelo al resto de superficies construidas destinadas a trasteros o camarotes que estén en edificación de vivienda colectiva y que, no estando incluidas en el apartado anterior, su único destino posible sea el de trastero o camarote.

1.2.4.- DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDADES

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construable, se ha considerado la edificabilidad permitida por el planeamiento, referida a cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En el caso de los sistemas generales de equipamiento comunitario, de instalaciones básicas y de espacios libres, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.3.4 de esta ponencia de valores.

1.2.5.- CRITERIOS DE SUBPARCELACIÓN

Las parcelas se subparcelarán:

- a) Cuando estén afectadas por distintas zonas fiscales de valor.
- b) Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- c) Cuando estando ubicadas en una zona fiscal de valor unitario, a parte de las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima" o F) "Inedificabilidad temporal" descritas en la Norma 10.2 del Decreto Foral 51/2014, siempre que ello no contravenga la normativa urbanística.

Estas subparcelas se crearán a los meros efectos de la valoración catastral. Por lo tanto, las parcelas objeto de subparcelación como consecuencia de lo anteriormente expuesto no serán susceptibles de división ni segregación sin la correspondiente licencia municipal que lo autorice. Así mismo, las subparcelas resultantes como consecuencia de lo anteriormente expuesto en ningún caso serán

susceptibles de registro como finca independiente sin la pertinente licencia municipal de segregación, de división o de la que pudiera corresponder en cada caso.

1.2.6.- PARCELAS SIN EDIFICAR, CON CONSTRUCCIÓN RUINOSA E INFRA-EDIFICADAS, SUB-EDIFICADAS Y SOBRE-EDIFICADAS

Parcelas sin edificar

En el caso de parcelas que se encuentren en zonas fiscales valoradas por repercusión, el valor de las parcelas sin edificar estará determinado por la edificabilidad asignada a las mismas por el planeamiento y el valor de repercusión (VRB) de la zona fiscal correspondiente según el uso previsto en la parcela, además de por los coeficientes correctores que les puedan afectar, definidos en la Ponencia.

En el caso de parcelas que se encuentren en zonas fiscales valoradas por valor unitario, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de dicho valor unitario (VUB) a la superficie de la parcela, además de los coeficientes que le puedan afectar definidos en la Ponencia.

Parcelas con construcción ruinosa

Las parcelas cuyas construcciones estén en estado ruinoso se valorarán considerando el valor del suelo como suelo vacante, según el apartado anterior, tanto si las mismas se ubican en zonas fiscales valoradas por repercusión como por valor unitario.

Parcelas infra-edificadas

Se considerará parcela infra-edificada aquella en la que su uso es disconforme con el asignado por el planeamiento, no tiene carácter de permanencia (edificaciones de gran antigüedad, estado de conservación muy deficiente, fuera de ordenación total o parcialmente,...) y la edificabilidad materializada es inferior al 10 % de la establecida por el planeamiento o la media generalizada de la calle o zona en la que se encuentra.

En el caso de parcelas que se encuentren en zonas fiscales valoradas por repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona fiscal a la edificabilidad de la parcela.

En el caso de parcelas que se encuentren en zonas fiscales valoradas por valor unitario, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de dicho valor unitario (VUB) a la superficie de la parcela.

En estos casos no se valorará la construcción, salvo que la misma tenga más de 10 m² construidos.

Parcelas sub-edificadas

Se considerará parcela sub-edificada aquella que no cumple con las condiciones para ser considerada infra-edificada y no alcanza el límite de edificación permitido por el planeamiento urbanístico.

Si se encuentran en zonas fiscales valoradas por repercusión y se trata de parcelas en las que lo edificado resulta acorde con lo establecido en el planeamiento en vigor, se valorará la edificabilidad no agotada en los siguientes casos:

- Cuando se lleve a cabo una construcción o promoción en fases diferentes.
- Cuando dicha edificabilidad forme una entidad con cuota separada en la división en propiedad horizontal.
- Cuando se trate de vuelo no materializado que pueda materializarse sin demoler la construcción existente.
- Cuando se dé cualquier otra circunstancia equiparable a las anteriores.

Si lo edificado, no resultando acorde con lo establecido en el planeamiento en vigor, tiene carácter de permanencia e imposibilita la materialización de la edificabilidad no agotada, esta última no se valorará. En caso de que no imposibilite dicha materialización, o no tenga carácter de permanencia, se valorará según el párrafo anterior.

Si las parcelas se encuentran en zonas fiscales valoradas por valor unitario, se valorarán aplicando el valor unitario que les corresponda a los metros cuadrados de suelo de las mismas.

Parcelas sobre-edificadas

Si éstas se encuentran en zonas fiscales valoradas por repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona fiscal correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

Si se encuentran en zonas fiscales valoradas por unitario, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo de las mismas, pudiendo ser multiplicadas por un coeficiente de sobre-edificación. Dicho coeficiente se obtendrá por la relación de la edificabilidad materializada sobre la designada por el Plan.

1.2.7.- APROVECHAMIENTO TIPO

Las parcelas ubicadas en áreas de reparto cuyo suelo se valore por repercusión y no hayan adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se valorarán al 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto que les corresponda, mientras persista dicha condición, e independientemente de los coeficientes que le sean de aplicación.

1.2.8.- 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
- 0,80 con proyecto de urbanización

b) En el suelo urbano:

- 0,75 sin plan especial de reforma interior definitivamente aprobado, cuando resulte de obligada formulación
- 0,75 sin proyecto de urbanización definitivamente aprobado, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar
- 0,80 con proyecto de urbanización

1.2.9.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y OTRAS PARTICULARIDADES DE LA VALORACIÓN DEL SUELO

Las parcelas, tanto las de equipamiento comunitario como las de instalaciones básicas y las de espacios libres, tendrán su propio valor unitario, que se aplicará a toda la superficie de la parcela. No obstante lo anterior, cuando estén ubicadas en zonas valoradas por repercusión, podrán ser valoradas por este método de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3.4 de esta ponencia de valores.

1.2.10. COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO (Z_{s_n}). CAMPO DE APLICACIÓN

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

2. Suelo valorado por valor 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, E y F no serán de aplicación para suelos pendientes de desarrollo, recogidos en el apartado 1.2.8.

Coefficiente 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

Coefficiente 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.

Coefficiente 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.

Coefficiente D) Fondo excesivo

En las parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada, a aquellas 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

Coefficiente E) Superficie distinta a la mínima

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie distinta de la mínima establecida por el planeamiento, 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)

Siendo S : superficie de la parcela

SM : superficie mínima establecida

Coefficiente 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, en los que sean de aplicación los coeficientes del apartado 1.2.8.

1.2.11. 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 VUB: K = 1,00
- En zonas cuyo suelo es valorado por VRB:
 - Suelo sin edificar: K = 1,00
 - Suelo en proceso de edificación: K = 1,41
 - Suelo edificado: K = 1,41
 - Diseminado K = 1,00

1.2.12. REFERENCIA A MERCADO RM

Coficiente que minora 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

1.3.1.- POR REPERCUSIÓN

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

$$VCS_n = S_{cc,n} \times VRB_n \times Z_{S_n} \times K \times RM$$

Donde:

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

$S_{cc,n}$: Superficie construida de la unidad fiscal n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente (m^2_c)

VRB_n : Valor de repercusión básico que corresponda a la zona fiscal en la cual se ubica la unidad fiscal n ($€/m^2_c$)

ZS_n : Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la unidad fiscal n

K: Coeficiente de mercado correspondiente a la unidad fiscal n

RM: Referencia a mercado adoptada

b) En parcela sin edificar:

$$VCS_n = S_n \times E_{cc,n} \times VRB_n \times ZS_n \times K \times RM$$

Donde:

VCS_n : Valor catastral del suelo de la parcela n (€)

S_n : Superficie de la parcela n (m^2_s)

$E_{cc,n}$: Edificabilidad de la parcela n (m^2_c/m^2_s)

VRB_n : Valor de repercusión básico que corresponda a la zona fiscal en la cual se ubica la unidad fiscal n ($€/m^2_c$)

ZS_n : Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la parcela n

K: Coeficiente de mercado correspondiente a la parcela n

RM: Referencia a mercado adoptada

c) En parcela edificada, pero sin haber agotado la edificabilidad.

Se presentan dos situaciones:

1.- En el caso de parcelas subedificadas en las que, según lo dispuesto en el apartado 1.2.6 de esta ponencia, la edificabilidad no agotada no deba ser valorada, se procederá igual que en el apartado a) anterior.

2.- En el caso de parcelas infraedificadas, o subedificadas en las que, según lo dispuesto en el apartado 1.2.6 de esta ponencia, la edificabilidad no agotada deba ser valorada, la parte edificada se tratará de acuerdo al apartado a) anterior, y lo que resta por edificar, como en el apartado b) anterior.

1.3.2.- POR UNITARIO

En parcela edificada o sin edificar:

$$VCS_n = S_n \times VUB_n \times Zs_n \times K \times RM$$

Donde:

VCS_n : Valor catastral del suelo de la parcela n (€)

S_n : Superficie de la parcela n (m^2_s)

VUB_n : Valor unitario básico que corresponda a la zona fiscal en la cual se ubica la unidad fiscal n ($€/m^2_s$)

Zs_n : 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

1.3.3.- DISEMINADO

Para las edificaciones levantadas fuera de los núcleos urbanos y de las áreas residenciales o industriales ubicadas dentro de las zonas fiscales, el valor del suelo imputable a dichas edificaciones se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$VSI_n = S_{cc.n} \times VRB_n \times K \times RM$$

Donde:

VSI_n : Valor de suelo imputable a la edificación n (€)

$S_{cc.n}$: Superficie construida de la edificación n (m^2_c)

VRB_n : Valor de repercusión básico que corresponda a la zona fiscal de suelo diseminado, según uso ($€/m^2_c$)

K : Coeficiente de mercado correspondiente a la unidad fiscal n

RM : Referencia a mercado adoptada

No serán de aplicación ninguno de los correctores, coeficientes ni factores expuestos en los apartados 1.2.8 y 1.2.10.

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

- diseminado destinado a vivienda: 40,00 €/m²

- diseminado destinado a viviendas rurales: 25,00 €/m²

- diseminado destinado a otros usos distintos de vivienda: 20,00 €/m²

La superficie teórica de la parcela que está sujeta al impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrá dividiendo la superficie construida total de las edificaciones en la parcela, sujetas a dicho impuesto, entre la edificabilidad teórica adoptada para el municipio y este tipo de suelo.

Si la superficie así obtenida resulta menor que la de la parcela, la diferencia entre ambas estará sujeta al impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica.

La edificabilidad teórica adoptada para el diseminado del municipio de Baños de Ebro es de 0,10 m²_c/m²_s.

1.3.4.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

El artículo 54 de la Ley 2/2006, de junio de suelo y urbanismo del Gobierno Vasco indica que constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

Por otra parte, el artículo 57 de la citada Ley define por red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales, en particular espacios libres, equipamientos colectivos públicos, infraestructuras, redes de comunicación, y equipamientos colectivos privados, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

No obstante, a efectos de esta ponencia de valores se establece una zona fiscal específica para todos los equipamientos comunitarios e instalaciones básicas, y otra para los espacios libres.

Dependiendo de la zona fiscal donde estén integradas la valoración de las mismas será como sigue:

- a) En zona fiscal de equipamiento comunitario e instalaciones básicas o de espacios libres.

a-1. Suelo tratado por repercusión.

Las parcelas de equipamiento comunitario e instalaciones básicas tendrán su propio valor de repercusión de la zona en que han sido encuadradas dependiendo de su uso edificatorio, y este valor se aplicará a toda la superficie construida o a la edificabilidad asignada por el planeamiento.

En caso de que no la tuvieran se considerará una edificabilidad de 0,20 m²_c/m²_s.

Las parcelas de espacios libres también tendrán su propio valor de repercusión de la zona correspondiente y se les asignará una edificabilidad máxima de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$.

a-2. Suelo tratado por unitario.

Las parcelas, tanto las de equipamiento comunitario e instalaciones básicas como las de espacios libres, tendrán su propio valor unitario, que se aplicará a toda la superficie de la parcela.

b) En una zona fiscal residencial o industrial.

b-1. Suelo tratado por repercusión.

Tomará el valor de repercusión de la zona fiscal en la que se encuentre.

Para las parcelas edificadas, se aplicará el valor de repercusión de la zona a toda la superficie construida aunque ésta fuera mayor que la asignada por el planeamiento.

Las parcelas sin edificar destinadas a equipamiento comunitario, a instalaciones básicas o a espacios libres adoptarán la edificabilidad asignada o definida por el planeamiento, y en el caso de que no la tengan será de $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ para las de equipamiento comunitario y para las de instalaciones básicas y de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ máxima para los espacios libres.

En ambos casos, parcelas edificadas y sin edificar, se podrá aplicar al valor del suelo un coeficiente de reconversión (factor de localización) que lo equipare a otra zona fiscal de equipamiento comunitario e instalaciones básicas o de espacios libres de características similares.

b-2. Suelo tratado por unitario.

Las parcelas tomarán el valor unitario de la zona fiscal en la cual se ubiquen, que se aplicará a la superficie de la parcela. Se podrá aplicar al valor del suelo un coeficiente de reconversión (factor de localización) que lo equipare a otra zona fiscal de equipamiento comunitario e instalaciones básicas o de espacios libres de características similares.

2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

2.1.- INTRODUCCION

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

a) El coste actual del m² 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^a). 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 m² de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos (carátulas de calidades del Anexo II) a utilizar para definir, en cada caso concreto, la calidad aplicable a una edificación determinada.

2.2.- 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 por ciento de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por cien.

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.

Las superficies construidas en planta de entrecubierta tendrán su correspondiente valor de construcción en función del uso atribuido de acuerdo con el Anexo I de la presente ponencia de valores, salvo que sean camarotes o trasteros definidos en el punto 1.2.3.

2.3.-CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

2.3.1 METODO DE VALORACION 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 modalidades definidas, se realizará una valoración singularizada.

2.3.2.- COSTE ACTUAL DEL METRO CUADRADO O MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN (MBC)

El coste actual del m² de construcción perteneciente al tipo de edificación de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y de calidad: media (categoría 3ª) tipología 112.3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (Anexo I) se fija para el término municipal de Baños de Ebro y para el año 2020 en 595,00 €/m² construido.

MBC = 595,00 €/m ² construido

2.3.3- 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, redondeando, tanto los productos intermedios como el final, a dos decimales. 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 la 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: cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las categorías definidas en el Anexo II, la obtención de la 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.

2.3.4.- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ($Z_{c,n}$)

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

Coefficiente G) Antigüedad de la Construcción

El valor tipo asignado a cada unidad fiscal se corregirá anualmente aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso que corresponde a cada unidad fiscal según el Anexo I 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 o 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 y sucesivos.

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 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% 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.

En las reformas y rehabilitaciones sucesivas dentro de un mismo edificio, la fecha de antigüedad a efectos de la aplicación del coeficiente G se calculará teniendo en cuenta el año de ejecución y el grado de intervención de las citadas reformas y rehabilitaciones.

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.

2.3.5- COEFICIENTE DE MERCADO K

Este coeficiente, descrito en el apartado 1.2.11 de esta ponencia de valores, se aplicará también a la construcción.

2.3.6.- REFERENCIA A MERCADO

Este factor, descrito en el apartado 1.2.12 de esta ponencia de valores, se aplicará también a la construcción.

2.4.-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.

$$VCC_n = S_{cc,n} \times MBC \times Cq_n \times Zc_n \times K \times RM$$

Donde:

- VCC_n : Valor catastral de la construcción de la unidad fiscal n (€)
- $S_{cc,n}$: Superficie construida de la unidad fiscal n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente (m^2_c)
- MBC: Módulo básico de construcción (valor adoptado para Baños de Ebro en 2020: $MBC = 595,00 \text{ €/m}^2_c$)
- Cq_n : Coeficiente de calidad según tipología y categoría de la tabla de usos que corresponda a la unidad fiscal n
- Zc_n : Coeficientes correctores del valor de las construcciones que correspondan a la unidad fiscal n
- K: Coeficiente de mercado correspondiente a la unidad fiscal n
- RM: Referencia a mercado adoptada

3.- VALOR CATASTRAL TOTAL

3.1-COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES (Z_{t_n})

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:

Coefficiente 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.

Coefficiente 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.

Coefficiente 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 1.2.8.

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.

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

Coefficientes de depreciación: $1,00 > N \geq 0,50$

En el anexo V se establece el tratamiento de diferentes unidades fiscales en función de su ubicación, uso o características y la correspondiente aplicación del coeficiente N en los supuestos citados en ese anexo.

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). En los demás casos de concurrencia se optará por el que presente mayor disminución del valor.

3.2- 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 punto 3.1 de este apartado, aplicados según las disposiciones previstas en la presente ponencia de valores.

$$VCT_n = (VCS_n + VCC_n) \times Zt_n$$

Donde:

VCT_n : Valor catastral total de la unidad fiscal n (€)

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

VCC_n : Valor catastral de la construcción de la unidad fiscal n (€)

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

4.- 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.

ANEXOS

ANEXO I.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EDIFICIOS				CATEGORIA					
USO	CLASE	MODALIDAD		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
1 Residencial	11 Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
		112	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70	
		113	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
		114	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
		115	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
	12 Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90	
		122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
		123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
		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 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	
	103 De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
		1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05	
		1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03	
		1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22	
		1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	
		1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015	
		1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025	
		1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055	
		1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045	
		104 Edificios menores	1041	Edificios menores de carácter auxiliar	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17

ANEXO I.

OTROS USOS SIN VALOR DE CONSTRUCCIÓN

77 Edificabilidad y parcela		7771	edificabilidad residencial
		7772	edificabilidad comercial
		7773	edificabilidad oficinas
		7774	edificabilidad garajes
		7775	edificabilidad industrial
		7777	parcela, solar

ANEXO II.

CARÁTULAS DE CALIDADES
 para la obtención de la CATEGORÍA

**VIVIENDAS
COLECTIVAS**

CERRAMIENTOS FACHADAS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	GARAJE COLECTIVO	ESPACIOS DE COMUNES	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS TIPO I	NO TIENE O INSUFICIENTE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE O INSUFICIENTE	NINGUNO O SOLO ASEO	CARPINTERIA TIPO I	BUENO	NO TIENE
	1,20	0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	0,90	1,10	1,00
FACHADAS TIPO II	SUFICIENTE CON BARRERAS ARG.	RECOGIDA NEUMÁTICA BASURAS	INDIVIDUAL	COMUN SIN ACCESO DIRECT.	TIENE BASI- COS MINIMOS	UNO	CARPINTERIA TIPO II	REGULAR	MINIMA
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,05	0,90
FACHADAS TIPO III	SUFICIENTE SIN BARRERAS ARG.	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	CENTRAL	PROPIO SIN ACCESO DIRECT.	TIENE MAS DE LOS BASICOS	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	1,10
FACHADAS TIPO IV	> SUFICIENTE	DOMOTICA MEDIA U OTRAS	INDIVIDUAL MAS OTRAS	COMUN CON ACCESO DIRECT.	ESCALERA POR CADA MANO O +	DOS MAS ASEO O TRES	CARPINTERIA TIPO IV	MUY MALO	MUY BUENA
	0,90	1,10	1,10	1,05	1,05	1,10	1,05	0,95	0,70
FACHADAS TIPO V		DOMOTICA COMPLETA U OTRAS	CENTRAL MAS OTRAS	PROPIO CON ACCESO DIRECT.	PRESTACIONES EXTRA	MAS DE TRES	CARPINTERIA TIPO V		
	0,80	1,20	1,05	1,05	1,15	1,10	0,90		

SUPERFICIE	S < 75	75 ≤ S < 130	130 ≤ S < 175	175 ≤ S < 200	S ≥ 200
		0,95	1,00	1,05	1,10
				1,15	

AÑO DE CON- STRUCCION	ANTERIOR A 1945	DE 1945 A 1980	POSTERIOR A 1980
	0,80	0,90	1,00

**VIVIENDAS
UNIFAMILIARES**

CERRAMIENTOS FACHADAS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	GARAJES	SUPERFICIE	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS TIPO I	NO TIENE	NO TIENE	INDIVIDUAL O COLECTIVA + OTRAS	ANEXO INCORPORADO	S > 250 M2	NINGUNO O SOLO ASEO	CARPINTERIA TIPO I	BUENO	NO TIENE
	1,20	1,00	1,10	1,10	1,10	0,80	1,10	1,00	1,00
FACHADAS TIPO II	ASCENSOR O ELEVADOR	RECOGIDA NEUMÁTICA BASURAS	INDIVIDUAL O COLECTIVA	EN EDIFICIO APARTE	S ≤ 250 M2 S > 200 M2	UNO	CARPINTERIA TIPO II	REGULAR	MINIMA
	1,10	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10	0,95	1,05	0,90
FACHADAS TIPO III		SEGURIDAD Y VIGILANCIA	NO TIENE	NO TIENE	S ≤ 200 M2 S > 150 M2	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
	1,00	1,05	0,90	1,00	1,05	0,95	1,00	0,80	1,10
FACHADAS TIPO IV		DOMOTICA MEDIA U OTRA			S ≤ 150 M2 S > 100 M2	DOS MAS ASEO O TRES	CARPINTERIA TIPO IV	MUY MALO	MUY BUENA
	0,90	1,10			1,00	1,00	0,95	0,70	1,15
FACHADAS TIPO V		DOMOTICA COMPLETA U OTRA			S ≤ 100 M2	MAS DE TRES	CARPINTERIA TIPO V		
	0,80	1,20			0,95	1,10	0,90		

ANEXO II.

VIVIENDAS
RURALES

CERRAMIENTOS FACHADAS	ASCENSOR	INSTALACIONES ESPECIALES	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	ANEXOS	SUPERFICIE	SANITARIOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
FACHADAS TIPO I	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	GARAJE	S > 250 M2	NINGUNO O SOLO ASEO	CARPINTERIA TIPO I	BUENO	NO TIENE
1,20	1,00	1,00	0,90	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00	1,00
FACHADAS TIPO II	ASCENSOR O ELEVADOR	RECÓGIDA NEUMÁTICA BASURAS	INDIVIDUAL	NO TIENE	S < δ = 250 M2 S > 200 M2	UNO	CARPINTERIA TIPO II	REGULAR	MINIMA
1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05	0,90	1,05
FACHADAS TIPO III		SEGURIDAD Y VIGILANCIA	INDIVIDUAL MAS OTRAS	TRASERO O ALMACÉN	S < δ = 200 M2 S > 150 M2	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
1,00		1,05	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	1,10
FACHADAS TIPO IV		DOMÓTICA MEDIA U OTRA		ANEXOS AGRICOLAS	S < δ = 150 M2 S > 100 M2	DOS MAS ASEO O TRES	CARPINTERIA TIPO IV	MUY MALO	MUY BUENA
0,90		1,10		0,80	1,00	1,05	0,95	0,70	1,15
FACHADAS TIPO V		DOMÓTICA COMPLETA U OTRA		OTROS	S = δ < 100 M2	MAS DE TRES	CARPINTERIA TIPO V		
0,80		1,15		0,70	0,95	1,10	0,90		

OFICINAS
INDUSTRIALES

CERRAMIENTOS FACHADAS	MATERIAL DE CUBIERTA	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESPACIOS INCORPORADOS	VIVIENDA INCORPORADA	URBANIZACIÓN O ZONA JARDIN	ESTADO DE CONSERVACION
FACHADAS TIPO I	PLANA O INVERTIDA	INDIVIDUAL MAS OTRAS	CARPINTERIA TIPO I	NO TIENE	SI	MUY BUENA	BUENO
1,10	1,05	1,10	1,10	1,00	1,05	1,15	1,00
FACHADAS TIPO II	INCLINADA TEJAS	AIRE ACONDICIONADO O CLIMATIZADO	CARPINTERIA TIPO II	TIENE EN PLANTA BAJA	NO	BUENA	REGULAR
1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,10	0,90
FACHADAS TIPO III	INCLINI. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO.	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO III			MÍNIMA	MALO
1,00	0,95	1,00	1,00			1,05	0,80
FACHADAS TIPO IV	CHAPAS SOLA POLICARBONAT	NO TIENE	CARPINTERIA TIPO IV			NO TIENE	MUY MALO
0,95	0,90	0,90	0,95			1,00	0,70
FACHADAS TIPO V	FIBROCEMENTO		CARPINTERIA TIPO V				
0,90	0,80		0,90				

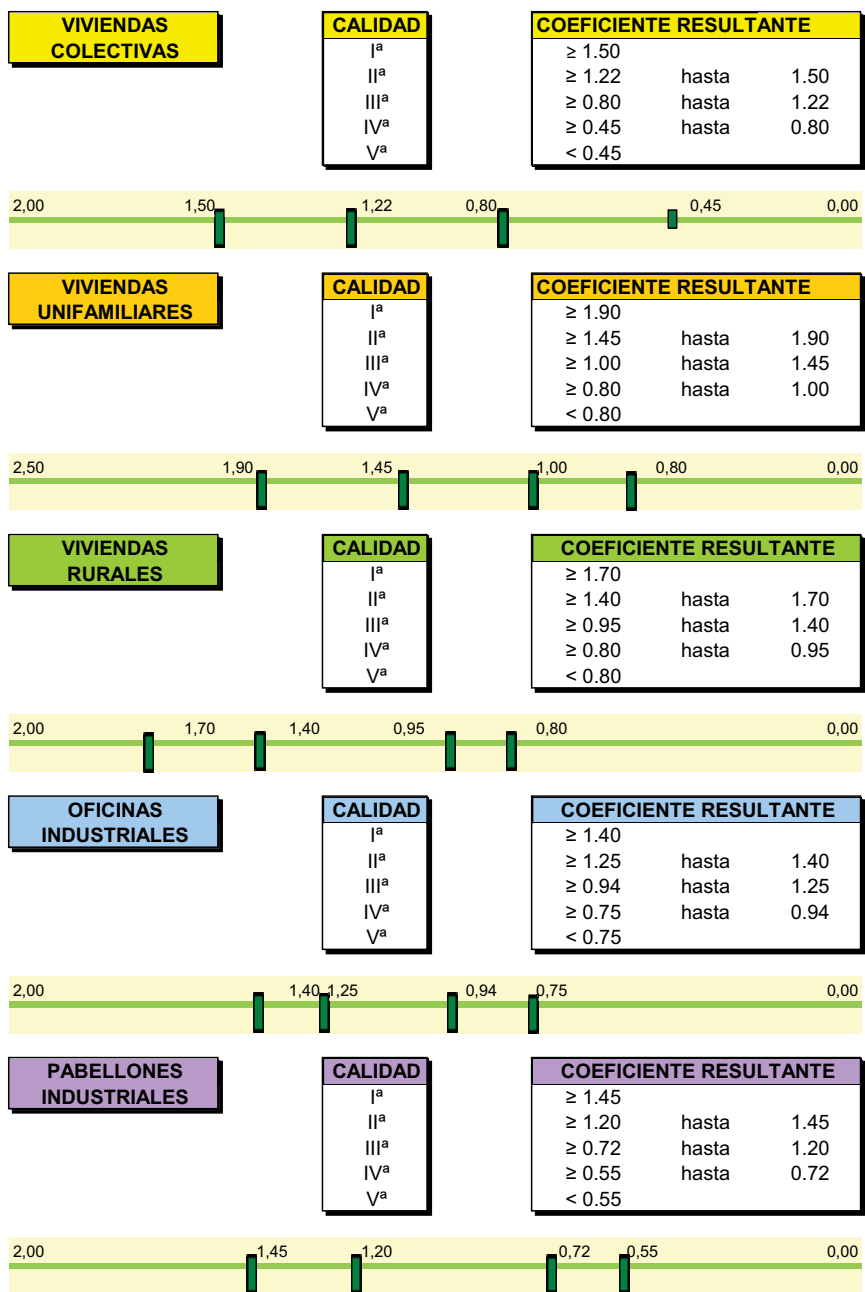
PABELLONES

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	CERRAMIENTOS 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
0,90	0,90	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95	1,00
METALICA	METALICA	DE 5 M. A 8 M.	INCLINADA TEJAS	FACHADAS TIPO II	PEQUENA 5 TM.	SENCILLAS INTERIORES	REGULAR
0,95	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	0,90
HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	MAS DE 8 M.	INCLNI. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO.	FACHADAS TIPO III	MEDIA 10 TM.	OFICINAS INCORPORADAS	MALO
1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,10	1,00	0,80
MIXTA	MIXTA		CHAPAS SOLA POLICARBONAT	FACHADAS TIPO IV	GRANDE 20 TM.	ANEXAS EXTERIORES	MUY MALO
1,05	1,05		0,90	0,95	1,15	1,05	0,70
MADERA LAMINADA	MADERA LAMINADA		FIBROCEMENTO	FACHADAS TIPO V		CONSTRUCC. AUXILIARES	
1,10	1,10		0,80	0,90		1,05	

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTERIOR A 1945	DE 1945 A 1965	DE 1966 A 1980	DE 1981 A 1995	POSTERIOR A 1995
	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

ANEXO II.

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



ANEXO III.

COEFICIENTES DE ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

t	G								
	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
Años Completos	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
De 00 a 04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
de 05 a 09	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
de 10 a 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
de 15 a 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
de 20 a 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
de 25 a 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
de 30 a 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
de 35 a 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
de 40 a 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
de 45 a 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
de 50 a 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
de 55 a 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
de 60 a 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
de 65 a 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
de 70 a 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
de 75 a 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
de 80 a 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
de 85 a 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
de 90 en adelante	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Definición de los usos 1º, 2º y 3º.

Uso 1º Residencial , Oficinas y Edificios Singulares.

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

Uso 3º Fábricas y Espectáculos (incluso deportivos)

La categoría que le corresponde se calcula en base a la tabla del Anexo II.

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, y sucesivos.

ANEXO IV.

ZONAS FISCALES. VALORES DE REPERCUSIÓN Y UNITARIOS

Zona Fiscal	Clasificación del Suelo	Núcleo Urbano	Ambios de Ordenación Pormenorizada	Fachada mínima ml	Parcela mínima m ²	Edificabilidad m ² /m ² _s	Valor en Zona Fiscal		Valor en Tramo de Calle	
							VRB €/m ² _c	VUB €/m ² _s	Factor localiz.	VRC / VUC
1	S.URBANO RESIDENCIAL	BAÑOS DE EBRO	OR-1. ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AGRUPADA	90,00	Alineaciones	-	185,00 €	-	-	-
2	S.URBANO RESIDENCIAL	BAÑOS DE EBRO	OR-2. ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA	500,00	0,90	-	100,00 €	-	-	-
3	S.URBANO RESIDENCIAL	BAÑOS DE EBRO	OR-3. ZONA DE EDIFICACIÓN MIXTA RESIDENCIAL-BODEGAS	300,00	0,90	-	60,00 €	-	-	-
4	S.URBANO INDUSTRIA AGRARIA	BAÑOS DE EBRO	OR-4. ZONA DE BODEGAS AGRUPADAS	50,00	Alineaciones	-	55,00 €	-	-	-
5	S.URBANO INDUSTRIA AGRARIA	BAÑOS DE EBRO	OR-5. ZONA AGROPECUARIA	500,00	0,80	-	25,00 €	-	-	-
6	S.URBANIZABLE RESIDENCIAL	BAÑOS DE EBRO	S.U.R.-1. SUELO URBANIZABLE DE USO MIXTO RESIDENCIAL Y BODEGAS	-----	0,30	-	110,00 €	0,07273 *	-	8,00 €
7	S.URBANIZABLE INDUSTRIA AGRARIA	BAÑOS DE EBRO	S.U.I.-2. SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL-BODEGAS	-----	0,90	-	45,00 €	0,13333 *	-	6,00 €
8	S.URBANO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTALACIONES BÁSICAS			-----	-----	-	12,00 €	-	-	-
9	S.URBANO ESPACIOS LIBRES			-----	-----	-	5,00 €	-	-	-
999	DISEMINADO	Destinado a vivienda		-----	-----	-	40,00 €	-	-	-
999	DISEMINADO	Destinado a vivienda rural		-----	-----	-	25,00 €	-	-	-
999	DISEMINADO	Destinado a otros usos distintos de vivienda		-----	-----	-	20,00 €	-	-	-

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.

No llevarán repercusión de suelo.

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, salvo aquellas unidades fiscales que tengan atribuido alguno de los usos para valor de repercusión comercial indicado en el apartado 1.2.2. de la presente Ponencia (excepto el 114 cuando la unidad no tenga atribuida un uso comercial), que tengan acceso directo desde la calle.

En este caso, se les aplicará el coeficiente N (apreciación/depreciación económica) descrito en el apartado 1.6 de la Ponencia de Valores. La cuantía del coeficiente se fija en 0,8.

PLANTA BAJA

Se considerará planta baja 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.

Se les aplicará el coeficiente N (apreciación/depreciación económica), cuya cuantía se fija en 0,50.

CAMAROTES Y TRASTEROS

Los camarotes o trasteros, en edificio colectivo de viviendas, se considerarán incluidos en el valor de la vivienda, independientemente de donde estén ubicados, cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- ser el único camarote vinculado catastralmente a la vivienda
- ser inferior o igual a 30 m² construidos, incluidos los elementos comunes
- que no tengan instalaciones de agua, saneamiento o calefacción
- que no estén comunicados con la vivienda o formando parte de ella

Los demás camarotes (superficies cuyo único destino posible sea el de trastero o camarote) en edificio colectivo de viviendas, se valorarán como tales, pero sin repercusión de suelo, salvo que provengan de la división de una lonja comercial o de una vivienda en planta baja.

En el resto de edificios, tendrán repercusión de suelo siempre que no se encuentren en sótano o semisótano según las consideraciones de los puntos anteriores concernientes a este tipo de plantas.

Los espacios bajo cubierta en vivienda unifamiliar se considerarán ampliación de vivienda únicamente cuando estos estén acondicionados.

No se les asignará valor de suelo ni de construcción a los espacios diáfanos (sobrado, algarfa o desván) en edificación de vivienda rural y ubicados en planta bajo-cubierta.

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.

VIVENDAS INTERIORES

Se considerará vivienda interior aquella en la que todos sus huecos de luces abren a patios de luces y manzana en edificación cerrada, con o sin edificaciones interiores.

No se considerará vivienda interior aquella en la que todos sus huecos de fachada den a patio de manzana cerrada con pasos de vehículos, calles de rodadura, ajardinamientos, superficies urbanizadas, patio de manzana abierta, con zona privada urbanizada interiormente o con frente a calle y espacios públicos.

GARAJES Y APARCAMIENTOS

Se considerarán garajes en vivienda colectiva (uso 115) los garajes en vivienda colectiva y garajes comunes sin acceso privado a la vivienda bajo viviendas unifamiliares en línea.

Serán aparcamientos (uso 222) las grandes superficies de aparcamientos rotacionales sin llevar estos repercusión de suelo.

FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Se aplicarán los factores de localización recogidos en el Anexo IV, así como los referidos a continuación:

Parcelas y solares interiores

A las parcelas y solares interiores en patios de manzana cerrada y sin acceso a vía pública, tanto si están edificados como si no lo están, se les aplicará un factor de localización (F₁) de 0,75 sobre el valor de la zona fiscal en la que se ubiquen. No obstante, en suelos pendientes de desarrollo, recogidos en el apartado 1.2.8 de la Ponencia, dicho coeficiente no será de aplicación.

Parcelas ubicadas en áreas inundables

A las parcelas situadas en aquellas zonas de protección de cauces públicos, definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, también se les aplicará un factor de localización (F₁) sobre el valor de la zona fiscal en la que se ubiquen. La cuantía de dicho factor se fija en 0,9.

En el supuesto de que se trate de parcelas no construidas a las cuales el Ayuntamiento no haya asignado aún el número de policía correspondiente, el factor de localización podrá ser sustituido por el coeficiente N (apreciación/depreciación económica), el cual tomará el mismo valor que el factor de localización aplicable.

CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PARADAS E INACABADAS

A las construcciones y edificaciones inacabadas paralizadas durante un periodo superior a un año, se les aplicará el coeficiente N (apreciación/depreciación económica), mientras persista dicha situación. La cuantía del coeficiente se fija en 0,8.

VIVIENDAS EN PLANTA ÁTICO

A las viviendas en planta ático de los edificios de viviendas colectivas que tengan atribuido el uso y disfrute una/s terraza/s (techo de la planta inmediatamente inferior), bien en manzana cerrada como en manzana abierta, se les aplicará el coeficiente N (apreciación/depreciación económica). La cuantía del coeficiente se fija en 1,10.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

A las viviendas en planta baja de edificios colectivos de vivienda, bien en manzana cerrada o en manzana abierta, se les aplicará el coeficiente N (apreciación/depreciación económica). La cuantía del coeficiente se fija en 0,8.

Este coeficiente no será de aplicación en aquellas viviendas en planta baja con acceso a urbanización o zona ajardinada privada.

VIVIENDAS CON GRAN SUPERFICIE

A las viviendas con gran superficie que formen parte de un edificio de viviendas colectivas (modalidades 111 y 112) se les podrá aplicar un coeficiente N (apreciación/depreciación económica), siendo éste distinto en función de la superficie construida (sin incluir la parte proporcional de elementos comunes):

Viviendas con superficie mayor de 150 m² y hasta 200 m² inclusive..... 0,95

Viviendas con superficie mayor de 200 m².....0,90

Al resto de viviendas con gran superficie (modalidades 121, 122, 131, 141, 142) se les podrá aplicar un coeficiente N (apreciación/depreciación económica), siendo éste distinto en función de la superficie construida (sin incluir la parte proporcional de elementos comunes, si en algún caso los tuvieran):

Viviendas con superficie mayor de 200 m² y hasta 250 m² inclusive.....0,95

Viviendas con superficie mayor de 250 m² y hasta 350 m² inclusive.....0,90

Viviendas con superficie mayor de 350 m².....0,85

LOCALES COMERCIALES CON GRAN SUPERFICIE

A los locales comerciales con gran superficie (modalidades 114 - que tengan atribuido un uso comercial - 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721 y 722 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones) se les podrá aplicar un coeficiente N (apreciación/depreciación económica), siendo éste distinto en función de la superficie construida (sin incluir la parte proporcional de elementos comunes, si en algún caso los tuvieran):

Locales con superficie mayor de 200 m ² y hasta 300 m ² inclusive.....	0,90
Locales con superficie mayor de 300 m ²	0,80

LOCALES CON GRAN FONDO

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,80 en aquellos locales comerciales (modalidades 114 - que tengan atribuido un uso comercial - 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721 y 722 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones) donde la relación de longitud de fachada/longitud de fondo sea menor a 1/3.

LFa/LFon < 1/3 Depreciación N= 0,80

PABELLONES INDUSTRIALES O AGRÍCOLAS CON GRAN SUPERFICIE

A los pabellones o naves industriales con gran superficie (modalidades 211 a 232) se les podrá aplicar un coeficiente N (apreciación/depreciación económica), siendo éste distinto en función de la superficie construida (sin incluir la parte proporcional de elementos comunes, si en algún caso los tuvieran):

Pabellones con superficie mayor de 300 m ² y hasta 700 m ² inclusive.....	0,95
Pabellones con superficie mayor de 700 m ² y hasta 1.500 m ² inclusive.....	0,90
Pabellones con superficie mayor de 1.500 m ²	0,80

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento o de garaje ubicadas en planta de sótano, semisótano o baja, llevarán repercusión de suelo si así se especifica en la ponencia, según la zona fiscal en la que se encuentren.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS EN CARATULAS DE CALIDADES

Debido a que, por la diversidad y cantidad de datos en cada uno de los apartados correspondientes a los tipos I a V de las carátulas de calidades, en sus

apartados de Cerramiento de fachadas y de Carpintería exterior, estos 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, zinc titanio, titanio, etc.)

Fachadas Tipo II

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

Piedra en mampostería ordinaria

Paneles de hormigón prefabricado

Cerámica refractaria

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

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

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo I y II

Fachadas Tipo III

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

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractarias)

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

Sistemas SATE con placas de poliestireno expandido y acabado cerámico

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo II y III

Fachadas Tipo IV

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

Monocapa, diversos materiales

L.C.V. ordinario colocado de manera continua

Aplacados sencillos (plaquetas cerámicas sencillas imitación ladrillo)

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

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto o raseado

b) EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Ídem al anterior.

c) EN VIVIENDAS RURALES

Fachadas Tipo I

Piedra en sillería

Piedra en mampostería concertada

Fachadas Tipo II

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

Piedra en mampostería ordinaria

Cerámica refractaria

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

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo I y II

Fachadas Tipo III

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractarias)

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

Sistemas SATE con placas de poliestireno expandido y acabado cerámico)

Fachadas mixtas combinadas con materiales del tipo II y III

Fachadas Tipo IV

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

Monocapa, diversos materiales

L.C.V. ordinario colocado de manera continua

Aplacados sencillos (plaquetas cerámicas sencillas imitación ladrillo)

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

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto o raseado

d) EN OFICINAS INDUSTRIALES

Fachadas Tipo I

Piedra en sillería

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

Muro de hormigón armado visto

Fachadas Tipo II

Cerámica refractaria

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

Muro cortina

Fachadas Tipo III

Paneles de hormigón prefabricado

Aplacados cerámicos (plaquetas cerámicas y refractarias)

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

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, placas de poliestireno, lana de roca, etc.

Fachadas Tipo V

Raseos y pintura

Enfoscados

Bloque sencillo visto 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, etc.

Fachadas Tipo IV

Bloque sencillo visto o raseado

L.C.V. ordinario

Chapa sola

Fachadas Tipo V

Rascos 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, etc; con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo II

Aluminio lacado color madera (imitación a madera) y otros colores complicados como azul, verde y rojo inglés; con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo III

Aluminio anodizado, aluminio lacado en blanco u otros colores claros, y PVC; con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Maderas para pintar, cualquier madera sencilla pintada con esmaltes o tintadas, y barnizadas simples; con doble acristalamiento y rotura de puente térmico.

Carpintería Tipo IV

Aluminio anodizado, aluminio lacado en blanco u otros colores claros, y PVC; sin dobles acristalamientos (aunque sí cristal doble) ni rotura de puente térmico.

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

Carpintería Tipo V.

Metálicas de Hierro pintado.

INFORME TÉCNICO

PONENCIA DE VALORACIÓN

La ponencia de Valoración del suelo y de las construcciones del municipio de Baños de Ebro se ha realizado en base a:

Las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas por Decreto Foral 51 / 2014 del Consejo de Diputados de 14 de octubre.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, con sus respectivas modificaciones puntuales; así como el correspondiente planeamiento de desarrollo.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción (MBC) aprobado en las Normas Técnicas de Valoración de 2014, establecido en 595,00 €/m² para todo el Territorio Histórico de Álava; y, segundo, de los diferentes cuadros de coeficientes de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc. reflejados en los anexos correspondientes.

VALOR DEL SUELO

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

a) Delimitación de suelo urbano sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El suelo urbano y el suelo urbanizable sectorizado quedan delimitados de acuerdo con el planeamiento urbanístico del municipio de Baños de Ebro, así como con la legislación de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de urbanismo.

Del suelo no urbanizable, solamente se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana el ocupado por las edificaciones sujetas a dicho impuesto. Este suelo es el denominado como “diseminado”, al cual se le ha asignado la zona fiscal 999 con los valores de repercusión por usos señalados en la ponencia.

Con el fin de adaptar la actual delimitación de suelo urbano sujeto al impuesto sobre bienes inmuebles del término municipal de Baños de Ebro a las Normas Subsidiarias de Planeamiento y su correspondiente planeamiento de desarrollo, se ha realizado una nueva delimitación aprobada definitivamente mediante Acuerdo 142/2020, del Consejo de Gobierno Foral de 10 de marzo.

b) Estudio de Mercado.

Como primera medida se plantea la realización de un estudio de mercado que permita apreciar la situación económica del momento de los bienes inmuebles, y realizar los cálculos necesarios para determinar los valores básicos del suelo en las distintas zonas fiscales de valoración reflejadas en la presente ponencia de Valoración.

Para la obtención de dichos valores, bien sean de repercusión o unitarios, el estudio de mercado realizado a comprendido viviendas colectivas, viviendas unifamiliares, viviendas de tipología rural, pabellones industriales, trasteros, garajes y solares no edificados. El estudio se ha realizado empleando muestras correspondientes al año 2020, pero debido a la escasez de las mismas (valores tanto de ofertas como de transmisiones) se ha considerado oportuno considerar, además, el conjunto de muestras obtenidas desde el año 2014 hasta el 2019, aplicándose los pertinentes coeficientes correctores.

Dicho estudio de mercado ha reflejado, en primera instancia, un menor movimiento en la compraventa de inmuebles en este período de tiempo, ya sean residenciales o industriales; plasmando, al mismo tiempo, una notable disparidad de precios dentro de zonas teóricamente “homogéneas”.

Estas circunstancias han obligado a obrar con mayor prudencia, si cabe, a la hora de establecer valores en las zonas con concentración de muestras suficiente, cribando y depurando las mismas para hallar valores razonables que mantengan los valores catastrales por debajo de los de mercado. Asimismo, en las zonas en las que la escasez de muestras impide una actualización razonada de los valores, se ha optado por el mantenimiento de la relación de valores existentes, manteniendo el equilibrio entre los valores de dichas zonas fiscales.

El mayor número de muestras válidas se ha localizado en la zona fiscal ordenada por el ámbito de ordenación OR-1. En las zonas fiscales ordenadas por los ámbitos de ordenación OR-3, OR-4 y OR-5 el número de muestras obtenidas ha resultado inferior, si bien han permitido la obtención de valores suficientemente concluyentes. En el resto de zonas fiscales el número de muestras obtenidas así como sus características no han sido lo suficientemente concluyentes, por lo que se ha optado por establecer una variación global respecto de los valores recogidos en la ponencia antigua, atendiendo a la tipología constructiva ordenada por el planeamiento para las mismas, y tomando como referencia aquellas zonas fiscales en las cuales han podido extraerse valores fiables.

Todos los valores vienen recogidos en el Anexo IV de la presente ponencia de Valoración.

c) División en zonas fiscales de valoración.

La zonificación se ha realizado tomando como base para ello los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada recogidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, así como los resultados obtenidos en el estudio de mercado referido en el punto b) anterior. Ello ha supuesto el ajuste y redefinición de las zonas fiscales existentes, así como la creación de una nueva zona fiscal correspondiente a los espacios verdes; pasando de las 9 zonas fiscales de partida a las 10 zonas fiscales definidas en la presente ponencia de Valoración.

La numeración de las zonas fiscales correspondientes a suelo residencial comprende las zonas fiscales ZF-1, ZF-2, ZF-3 y ZF-6. Dadas las características concretas del municipio, donde la tipología constructiva predominante es la de la vivienda unifamiliar y la vivienda rural, se ha optado por asignar a todas un valor unitario (VUB).

La numeración de las zonas fiscales correspondientes al suelo de industria agraria comprende las zonas fiscales ZF-4, ZF-5 y ZF-7. Todas ellas se valoran por valor unitario (VUB).

Para los equipamientos comunitarios (tanto públicos como privados) e instalaciones básicas, así como para los espacios libres, se establecen las zonas fiscales ZF-8 y ZF-9 respectivamente. También se ha optado por asignarles valor unitario (VUB).

Por último, el suelo urbano diseminado, designado con la zona fiscal ZF-999, comprende todo el suelo diseminado del municipio de Baños de Ebro. Se ha optado por asignarle 3 valores diferentes en función del uso, de repercusión (VRB), ya que las superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones son muy variables y podrían darse situaciones de diferencias de valor desproporcionadas.

Todas estas zonas fiscales vienen recogidas en el Anexo IV de la presente ponencia de Valoración; y, salvo la correspondiente al suelo urbano diseminado, de forma gráfica en los planos de zonas fiscales adjuntos en el apartado “Documentación Gráfica”.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

