

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

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS**

**Acuerdo 313/2020, del Consejo de Gobierno Foral de 14 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 Zaldondo**

Por Orden Foral 247/2020, 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 Zaldondo.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordena su comunicación al Ayuntamiento de Zaldondo, disposición que se realizó con fecha 1 de junio de 2020, siendo recepcionada por el mencionado Ayuntamiento el día 9 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 Zaldondo.

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 Zaldondo.

Segundo. El presente Acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo al Ayuntamiento de Zaldondo 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 14 de julio de 2020

*Diputado General*

**RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE**

*Diputada Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos*

**ITZIAR GONZALO DE ZUAZO**

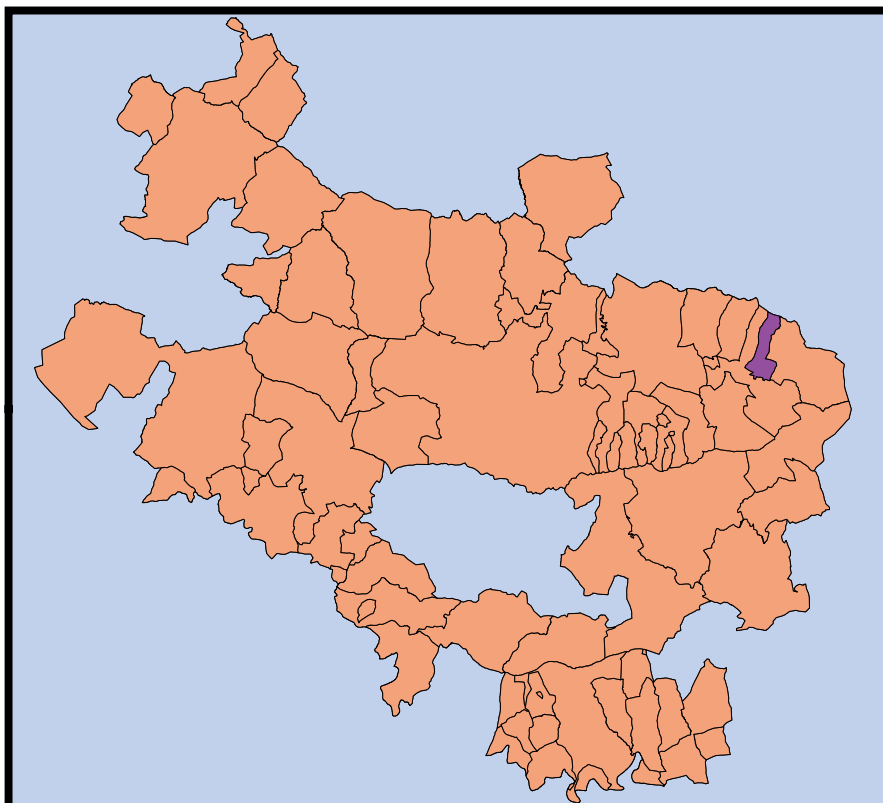
*Directora de Hacienda*

**M<sup>a</sup> JOSÉ PEREA URTEAGA**



Arabako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Álava

[www.araba.eus](http://www.araba.eus)



UDAL ZERGAK ETA KATASTRO SERBITZUA  
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO

BALIO TXOSTENA  
PONENCIA DE VALORES

UDAL BARRUTIA-TERMINO MUNICIPAL  
ZALDUONDO

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 M<sup>2</sup> 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

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 ZALDUONDO.

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 €/m<sup>2</sup>. A partir de este parámetro, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR2 = 337,86 €/m<sup>2</sup> y MBR2 = 207,92 €/m<sup>2</sup> y un módulo tipo para el valor de la construcción de MBC = 595,00 €/m<sup>2</sup>.



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

MBR2 - Módulo básico de repercusión del suelo: 207,92 €/m<sup>2</sup> const.

MBC - Módulo básico de construcción: 595,00 €/m<sup>2</sup> 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:

V.B.R.	Diseminado
	Vivienda
	40 €
	Otros Usos
	30 €
	Viv.Rural
	18 €

(Valores en €/m<sup>2</sup> construido con elementos comunes)

	USOS	Suelo Urbano	
		Max	Min
V.U.B.	Residencial	240 €	90 €
	Equipamiento	15€	15 €

(Valores en €/m<sup>2</sup> de parcela)

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 5 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 Anexo IV.

#### VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

MBC = 595,00 €/m <sup>2</sup> 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 3<sup>a</sup> de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: edificación en manzana cerrada; categoría o calidad: 3<sup>a</sup> 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:

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

Donde:

VMd<sub>n</sub>: Valor de mercado de la muestra n, obtenido a partir de cada muestra del estudio de mercado ( € )

S<sub>cc,n</sub>: Superficie construida de la muestra n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente ( m<sup>2</sup><sub>c</sub> )

VRB<sub>n</sub>: Valor de repercusión de la muestra n. La incógnita a despejar en la fórmula ( €/m<sup>2</sup><sub>c</sub> )

Z<sub>s,n</sub>: Coeficientes correctores del valor del suelo que correspondan a la muestra n

MBC: Módulo básico de construcción ( €/m<sup>2</sup><sub>c</sub> )

C<sub>q,n</sub>: Coeficiente de calidad según tipología y categoría de la tabla de usos que corresponda a la muestra n

Z<sub>c,n</sub>: Coeficientes correctores del valor de las construcciones que corresponda a cada muestra n

Z<sub>t,n</sub>: 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 ( $m^2c/m^2s$ )

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

$Zs_n$ : 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 los siguientes valores de suelo (zona fiscal de valoración):

- 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. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias de la zona fiscal. Estos valores básicos de zona fiscal o los derivados de ellos, se recogen en el cuadro incluido en el Anexo IV del presente documento.

### 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

El valor unitario corresponde a la unidad de superficie de suelo ( $m^2$ ). 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: las reflejadas en el Anexo IV de la presente ponencia.

Equipamiento: la reflejada en el Anexo IV de la presente ponencia.

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. En zonas valoradas por VUB, las unidades fiscales podrán tener repercusión de suelo si son la única de la parcela / subparcela, o en caso de que el reparto legal de aprovechamiento del suelo así lo indique .

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:

- no ser el único camarote vinculado catastralmente a la vivienda
- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.
- que estén comunicados con la vivienda.
- que tengan una superficie mayor de 30 m<sup>2</sup>.
- que sean segunda, tercera o más unidad de trastero.

Aquellos trasteros que, dentro de vivienda colectiva en VRB, se encuentren en una planta destinada a dicho uso, no tendrán repercusión de suelo.

#### 1.2.4.- DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDADES

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se ha considerado la edificabilidad permitida por el planeamiento, referida al ámbito de cada ordenanza municipal.

En el caso de los sistemas generales de equipamientos y de espacios libres y zonas verdes, 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 de valoración por 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 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 media generalizada de la calle o zona en la que se encuentra o la establecida por el planeamiento.

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 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.

En zonas fiscales de valoración por repercusión si lo edificado, teniendo carácter de permanencia, no resulta acorde con lo establecido en el planeamiento en vigor 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 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, se podrá multiplicar 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

Suelo destinado a equipamiento comunitario y espacios libres.

Las parcelas, tanto las de equipamiento como las de espacios libres y zonas verdes, 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.

Garajes.

Los garajes no tendrán repercusión de suelo en zonas de VRB.

#### 1.2.10. COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO ( $Z_{sn}$ ). 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 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

No es de aplicación en esta ponencia.

##### 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

Coefficiente que minorará 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<sub>n</sub>: Valor catastral del suelo de la unidad fiscal n. (€)
- S<sub>cc.n</sub>: Superficie construida de la unidad fiscal n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente. (m<sup>2</sup><sub>c</sub>)
- VRB<sub>n</sub>: Valor de repercusión básico que corresponda a la zona fiscal en la cual se ubica la unidad fiscal n. (€/m<sup>2</sup><sub>c</sub>)
- Zs<sub>n</sub>: 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<sub>n</sub>: Valor catastral del suelo de la parcela n. (€)
- S<sub>n</sub>: Superficie de la parcela n. (m<sup>2</sup><sub>s</sub>)
- E<sub>cc.n</sub>: Edificabilidad de la parcela n. (m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>)
- VRB<sub>n</sub>: Valor de repercusión básico que corresponda a la zona fiscal en la cual se ubica la unidad fiscal n. (€/m<sup>2</sup><sub>c</sub>)
- Zs<sub>n</sub>: 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<sup>2</sup><sub>s</sub>)

$Zs_n$ : 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 del núcleo urbano 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<sup>2</sup><sub>c</sub>)

$K$ : 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.

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 es de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$ .

#### 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.

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

- a) En zona fiscal de equipamiento o de espacios libres y zonas verdes.

a-1. Suelo tratado por repercusión.

Las parcelas de equipamiento 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  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$ .

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

a-2. Suelo tratado por unitario.

Las parcelas, tanto las de equipamiento como las de espacios libres y zonas verdes, 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 o a espacios libres y zonas verdes 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 sin especificar y de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$  máxima para las zonas verdes y 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 o espacios libres y zonas verdes 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 o de espacios libres y zonas verdes 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 m<sup>2</sup> de construcción, equivalente al de una edificación de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y calidad: media (Categoría 3ª). Tipología 112.3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (Anexo I).

b) Las equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su uso, clase, modalidad o destino y calidad y el definido como tipo en el párrafo anterior (según lo recogido en el cuadro de coeficientes del Anexo I).

c) La aplicación de unos coeficientes correctores del valor de las edificaciones, que recojan las circunstancias que se especifican en los apartados siguientes.

Dado que los cuadros anteriores están fijados por Decreto Foral 51/2014, debe fijarse solamente el coste actual del m<sup>2</sup> de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos (carátulas de 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 M<sup>2</sup> O MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN (MBC)

El coste actual del m<sup>2</sup> de construcción perteneciente al tipo de edificación de uso: residencial; clase: vivienda colectiva de carácter urbano; modalidad: en manzana cerrada y de calidad: media (categoría 3<sup>a</sup>) tipología 112.3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (Anexo I) se fija para el año 2020 en 595,00 €/m<sup>2</sup> construido.

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

#### 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. Estas edificaciones y construcciones vienen definidas en la tabla del Anexo I por los siguientes códigos de uso:

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

#### 2.3.4.- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ( $Z_{c_n}$ )

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

##### Coeficiente 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<sub>n</sub>: Valor catastral de la construcción de la unidad fiscal n. (€)
- S<sub>cc,n</sub>: Superficie construida de la unidad fiscal n, incluida la parte proporcional de elementos comunes correspondiente. (m<sup>2</sup><sub>c</sub>)
- MBC: Módulo básico de construcción (valor adoptado para 2020: MBC = 595,00 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub>)
- Cq<sub>n</sub>: Coeficiente de calidad según tipología y categoría de la tabla de usos que corresponda a la unidad fiscal n.
- Zc<sub>n</sub>: 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.

Coeficientes 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 L1

## CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	EDIFICIOS			CATEGORIA					
	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	
		141	Viviendas prefabricadas	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55	
	14 Prefabricadas y otras	142	Resto viviendas	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
		211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35	
	2 Industrial	21 Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
			221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
22 Garajes, aparcamientos.		222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35	
		231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00	
23 Servicios de transportes		232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25	
		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	
	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	Bañeros, 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,	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	
		1041	Edificios menores de carácter auxiliar	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17	

ANEXO I.2

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.1

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

111

112

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 ARQ.	RECOGIDA NEUMÁTICA BASURAS	INDIVIDUAL	COMUN SIN ACCESO DIRECT. ASCENS.	TIENE BASH-COS MINIMOS	UNO	CARPINTERIA TIPO II	REGULAR	MINIMA
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90
FACHADAS TIPO III	SUFICIENTE SIN BARRERAS ARQ.	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	CENTRAL	PROPIO SIN ACCESO DIRECT. ASCENS.	TIENE MAS DE LOS BASICOS	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	1,10
FACHADAS TIPO IV	>SUFICIENTE	DOMOTICA MEDIA U OTRAS	INDIVIDUAL MAS OTRAS	COMUN CON ACCESO DIRECT. ASCENS.	ESCALERA POR CADA MANO O + SERVICIO	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. ASCENS.	PRESTACIONES EXTRA	MAS DE TRES	CARPINTERIA TIPO V		
	0,80	1,20	1,05	1,05	1,05	1,15	1,10	0,90	

SUPERFICIE	S < 75	75 =0< S < 130	130 =0< S < 175	175 =0< S < 200	S =0> 200
		0,95	1,00	1,05	1,10
			1,00	1,05	1,15

AÑO DE CONSTRUCCION	ANTERIOR A 1945	DE 1945 A 1980	POSTERIOR A 1980
		0,80	0,90
			1,00

**VIVIENDAS**  
**UNIFAMILIARES**

121

122

141

142

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	1,00	1,10	1,15	0,80	0,90	1,10	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	0,90	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.2

VIVIENDAS  
RURALES

131

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
FACHADAS TIPO II	ASCENSOR O ELEVADOR	RECOGIDA NEUMÁTICA BASURAS	INDIVIDUAL	NO TIENE	S < 0 = 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
FACHADAS TIPO III		SEGURIDAD Y VIGILANCIA	INDIVIDUAL MAS OTRAS	TRASTERO O ALMACÉN	S < 0 = 200 M2 S > 150 M2	UNO MAS ASEO O DOS	CARPINTERIA TIPO III	MALO	BUENA
	1,00	1,05	1,10	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10
FACHADAS TIPO IV		DOMOTICA MEDIA U OTRA		ANEXOS AGRÍCOLAS	S < 0 = 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	1,05	0,95	1,15
FACHADAS TIPO V		DOMOTICA COMPLETA U OTRA		OTROS	S = 0 < 100 M2	MAS DE TRES	CARPINTERIA TIPO V		
	0,80	1,15		0,70		0,95	1,10	0,90	

OFICINAS  
INDUSTRIALES

322

CERRAMIENTOS FACHADAS	MATERIAL DE CUBIERTA	INSTALACIONES ENERGÉTICAS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESPACIOS INCORPORADOS	VIVIENDA INCORPORADA	URBANIZACION 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
FACHADAS TIPO II	INCLINADA TEJAS	AIRE ACONDI- CIONADO O CLI- MATIZADO	CARPINTERIA TIPO II	TIENE EN PLANTA BAJA	NO	BUENA	REGULAR
	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,10
FACHADAS TIPO III	INCLNI. CHAPAS SANDWICH CON AISLAMTO.	INDIVIDUAL	CARPINTERIA TIPO III			MINIMA	MALO
	1,00	0,95	1,00	1,00			1,05
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
FACHADAS TIPO V	FIBROCEMENTO		CARPINTERIA TIPO V				
	0,90	0,80	0,90	0,90			

## PABELLONES

211

212

221

222

231

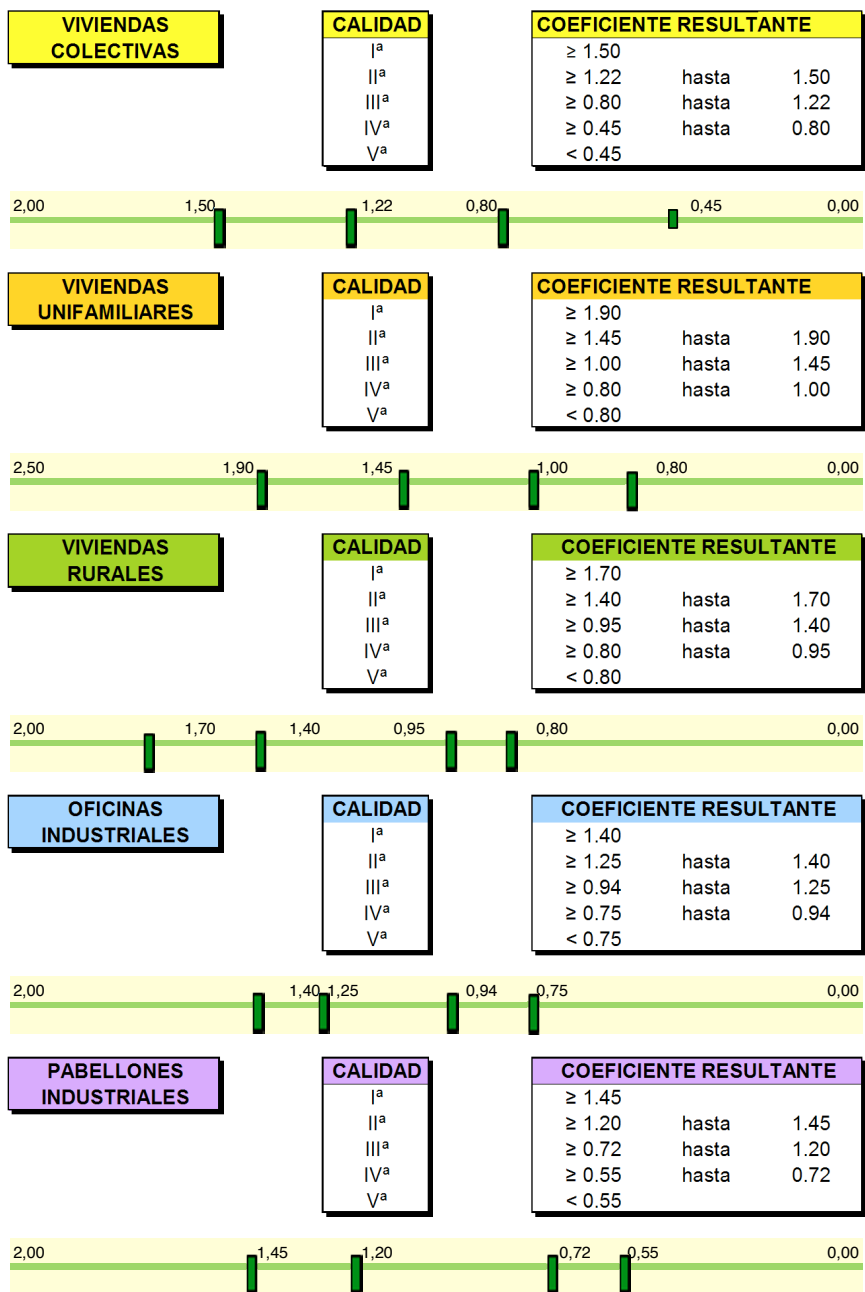
241

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	CERRAMIENTOS FACHADAS	GRUA PUENTE	DEPENDENCIAS	ESTADO DE CONSERVACION
HORMIGÓN PREFABRICADO	HORMIGÓN 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
METALICA	METALICA	DE 5 M. A 8 M.	INCLINADA TEJAS	FACHADAS TIPO II	PEQUEÑA 5 TM.	SENCILLAS INTERIORES	REGULAR
	0,95	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00
HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN 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
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
MADERA LAMINADA	MADERA LAMINADA		FIBROCEMENTO	FACHADAS TIPO V		CONSTRUCC. AUXILIARES	
	1,10	1,10		0,80	0,90		1,05

AÑO DE CONS- TRUCCION	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.3

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



## ANEXO III

t	G								
	Uso 1°			Uso 2°			Uso 3°		
	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 1°, 2° y 3°.

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

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

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

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

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

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

## ANEXO IV.1

**VALORES DE REPERCUSIÓN Y UNITARIOS APLICABLES A CADA ZONA FISCAL  
RESIDENCIAL, INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO**

Zona Fiscal	Clasificación del Suelo	Denominación Toponímica	Ordenanzas Urbanísticas	Parcela mínima	Longitud fachada	Edificabilidad	Valor ZONA Fiscal	
							VBR m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	VUB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
1	S.U.Residencial	ZALDUONDO	SUR - 1	300,00	-----	Alineac.	-	240,00 €
2	S.U.Residencial	"	SUR - 2	1.200,00	-----	0,65	-	110,00 €
3	S.U.Residencial	"	SUR - 3	2.000,00	-----	0,15	-	90,00 €
4	S.U.Residencial	"	SUR - 4	-----	-----	0,25	-	120,00 €
5	S.U.Equipamiento	"	Equipamiento	-----	-----	-----	-	15,00 €
999	Diseminado	Destinado a vivienda					40,00 €	-
999	Diseminado	Destinado a vivienda rural					18,00 €	-
999	Diseminado	Destinado a otros usos distintos de vivienda					30,00 €	-

## 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 descende por debajo de la rasante más de  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la planta.

No llevarán repercusión de suelo.

#### 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, en zonas de VRB.

#### 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 m<sup>2</sup> 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, situados en una planta destinada a dicho uso, se valorarán como tales, pero sin repercusión de suelo en zonas VRB, salvo que provengan de la división de una lonja comercial o de una vivienda en planta baja.

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 que se describan en el Anexo IV.

#### Parcelas y solares interiores

A las parcelas y solares interiores en patios de manzana cerrada y sin acceso a vía pública, tanto si están edificadas como si no lo están, se les aplicará un factor de localización ( $F_i$ ) 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.

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.

#### Parcelas ubicadas en áreas inundables

A aquellas parcelas situadas en áreas inundables, siempre que ello sea acreditado por la institución correspondiente, también se les aplicará un factor de localización ( $F_i$ ) sobre el valor de la zona fiscal en la que se ubiquen. En los casos en que el periodo de retorno sea de 100 años, la cuantía de dicho factor se fija en 0,9; y en los que lo sea de 500 años, en 0,95.

### 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.

### 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

## 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

Raseos y pintura

Enfoscados

2) CARPINTERIA EXTERIOR

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

#### Carpintería Tipo I

Maderas barnizadas de 1ª calidad, tales como roble, iroko, elondo, abebay, 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 Zaldondo 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.

El vigente planeamiento del municipio de Zaldondo, junto con las revisiones aprobadas definitivamente.

### VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del MBC, Módulo Básico de Construcción, aprobado en las Normas Técnicas Valoración de 2014, establecido en 595,00 €/m<sup>2</sup> para todo el Territorio Histórico de Alava, 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:

#### **Delimitación de suelo sujeto a I.B.I. urbano**

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

Del suelo el suelo no urbanizable solo se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles el ocupado por las edificaciones sujetas a dicho impuesto. Este suelo es el llamado "diseminado", asignándole la zona fiscal 999 con los valores de repercusión por usos mencionados anteriormente en la Ponencia.

El actual suelo delimitado y sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles urbano no ha sufrido variaciones desde la aprobación de la anterior Ponencia de valores. Por lo que no es necesario hacer una nueva delimitación de suelo sujeto al no haber ni ampliación ni disminución de suelo.

#### **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 unifamiliares, viviendas de tipología rural, trasteros, garajes y solares no edificados. El estudio se ha realizado empleando muestras correspondientes al año 2019, 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 2018, aplicándose los pertinentes coeficientes correctores.

Dicho estudio de mercado ha reflejado, en primera instancia, poco movimiento, que hay y ha habido, en la compraventa de inmuebles en este período de tiempo.

Asimismo, debido a la escasez de muestras de determinadas tipologías edificatorias, se ha optado por analizar muestras de los municipios colindantes.

#### **Zonificación de valores**

Partiendo de la zonificación de la ponencia anterior, se realiza una nueva basándose en los criterios de las Normas Técnicas de Valoración y el aprovechamiento urbanístico según el PGOU de Zaldondo, y se tomaron diversas muestras en cada zona para cumplir los siguientes objetivos:

- a) Obtener el VUB en todas las demás zonas, con la misma calificación.
- b) Ponderar objetivamente el criterio de zonificación y conseguir una zonificación fiscal de valores del suelo.

Como la nueva Ponencia de valores se basa en el planeamiento vigente, que consolida la gran mayoría de las edificaciones existentes, se parte de la zonificación inicial que en su día se hizo.

Los elementos que se tienen en cuenta para diferenciar dichas zonas fiscales son: proximidad al centro de núcleos urbanos principales; clasificación del suelo (urbano, urbanizable programado, de equipamiento, sistemas, etc.,...); edificabilidad o aprovechamiento concedido por el planeamiento; uso global dominante; entorno inmediato; comparación con otras zonas ya establecidas en orden anterior.

En el Anexo IV se recogen las zonas fiscales con los valores asignados. Las plazas de aparcamiento o garajes no llevarán repercusión de suelo.

Las edificabilidad y parcelas mínimas se han recogido las descritas en las ordenanzas de las subzonas correspondientes. Siendo el valor aplicable a la zona de valoración catastral el de uso prioritario edificable o edificado, se toman estos datos para la aplicación de los coeficientes aprobados por el DF 55/2014, no teniendo competencia para fines urbanísticos.

Así mismo, se han reubicado algunas parcelas dentro de zonas diferentes a las asignadas en la anterior ponencia dada su similitud constructiva y semejanza en valores de suelo dentro del estudio de mercado.

En ningún caso se incluyen en zonas fiscales de equipamiento aquellas con lucro y/o uso privativo de carácter residencial, comercial, industrial o terciario.



**DOCUMENTACIÓN**  
**GRÁFICA**

