

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

8.005

1056/2003 ERABAKIA, abenduaren 16ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta hiri-eraikuntzen balioen txostena —Valdegoviako udal barrutirako egindakoa— behin betiko onartzen da.

Azaroaren 27ko 601/2003 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Valdegoviako udalerrirako egin den Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta hiri-ondasun higiezin eraikuntzen balioen txostenari.

Arau horren xedapen-zatiko 2. artikulua hori Valdegoviako udalari jakinarazteko agintzen zuen, eta hala egin zen 2003ko azaroaren 28an. Udalak, berriz, 2003ko abenduaren 3an jaso zuen jakinarazpena.

Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 11. artikulua 4. paragrafoan xedatzen duenez, Udalari hamabost eguneko entzutealdi bat eman behar zaio, bidezko deritzona adieraz dezan.

Valdegoviako udalak, 2003ko abenduaren 5ean hartutako erabakiarekin ados zegoela adierazi zuen.

Horrela bada, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputua aztertu ondoren, hau

ERABAKI DUT:

Lehen.- Valdegoviako udalerrirako egin den Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua eta hiri-ondasun higiezin eraikuntzen balioen txostena onartzea.

Bigarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da, eta Valdegoviako Udala jendarean behar bezala zabaltzeaz arduratuko da, horretarako dagozkion ediktua argitara emanaz, ondoko xedapen hauetan ezartzen den moduan: Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauaren 11. artikulua 6. paragrafoan eta hori erregelamenduz garatzeko Diputatuen Kontseiluak abenduaren 15ean eman zuen 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuaren 15. artikulua.

Hirugarren.- Balioztatze-txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro-balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio zergapeko bakoitzari, eragina izaten hasiko diren urtearen aurreaurrekoa amaitu baino lehen; horixe agintzen du abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1080/1992 zenbakiko Foru Dekretuak 17. artikulua; Ondasun Higiezin gainera Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 zenbakiko Foru Arau erregelamendua bidez garatzen du aipatu foru dekretuak.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko abenduaren 16a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saila, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

LURZORUAREN BALIOEN ETA MUGEN TXOSTENA VALDEGOVIKO UDALERRIA 2003. URTEA

MEMORIA

Ondasun Higiezin gainera Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak hau xedatzen du 6. artikulua 2. paragrafoan: Ondasun Higiezin gainera Zergaren zerga-oinarria zehazteko, ondasun higiezin katastro-balioa hartuko da haien balioztatze, zeina merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko baita; katastro-balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Bestalde, 12. artikulua 1. paragrafoak honakoa adierazten du: Arabako Foru Aldundiak aldatu egingo ditu katastro-balioak, bere

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

8.005

ACUERDO 1056/2003, del Consejo de Diputados de 16 de diciembre, que aprueba definitivamente la Ponencia de Valores de suelo y construcciones urbanas, sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Valdegovia.

Por Orden Foral número 601/2003, de 27 de noviembre 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 Valdegovia.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Valdegovia, disposición que se realizó con fecha 28 de noviembre de 2003, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Valdegovia, con fecha 3 de diciembre de 2003.

La Norma Foral 42/89, 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 Ayuntamiento de Valdegovia, con fecha 5 de diciembre de 2003, manifestó su conformidad con la resolución adoptada.

En su virtud, a propuesta del Diputado Foral Titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, previa deliberación del Consejo de Diputados, en sesión celebrada por el mismo, en el día de hoy,

ACUERDO:

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

Segundo.- El presente Acuerdo será publicado en el Boletín del Territorio Histórico de Álava, correspondiendo al Ayuntamiento de Valdegovia dar publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero.- A partir de la publicación de la modificación de la Ponencia de Valoración, los valores catastrales resultantes deberán ser notificados individualmente a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral número 1.080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre en su artículo 17 y que sirve de desarrollo reglamentario a la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de diciembre de 2003.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- El Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

PONENCIA DE VALORES Y DELIMITACIÓN DE SUELO TERMINO MUNICIPAL DE VALDEGOVIA AÑO 2003

MEMORIA

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 señala que los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de Álava, de oficio o a

kabuz edo kasuan kasuko udalak eskatuta, hirigintza-planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udal-barrutian edo bertako guneren batean dauden ondasun higiezin merkatuko balioaren artean.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du Balioen Txosten berriak egitea, Foru Arau horrek berorrek 11. artikulua 3. paragrafoan zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzoruaren katastro-balioak eta eraikuntzenak (lurzoru + eraikuntza) erlazioa gordetzea merkatuan izango luketen balioarekin.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak —maritxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatuta zen— balioztapenaren arau teknikoak onartu zituen, bai eta eta lurzoruaren eta eraikuntzen balioen taulamarkoa ere, eta horien arabera izan beharko dute balioztatzetxostenek.

Udal-barruti bakoitzeko ondasun higiezinak multzoka balioztatzeko eta ondasun horietako bakoitzaren katastro-balioa kalkulatzeko beharrezkoak diren parametroak zehaztuko ditu balioztatzetxostenak.

Hondarreko metodoa da lurzoruaren balioa ateratzeko erabiltzen den balioztatzetxostenak, eta eraikuntzen balioarena ateratzeko, berriz, birjarpen-balioa erabiltzen da; bi kasuetan merkatubalioa hartuko da kontuan.

Balioztatzetxostenak egiteko M modulua izeneko lan-tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero-urtero zehazten da, hiri-ondasun higiezin merkatuen koordinatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen moduluak egokitu daitezke, katastro-balioak zehaztu edo aldatuz, Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko uztailaren 19k 42/89 Foru Arauak jasotzen dituen aurreikuspenen arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozkari beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege-eskakizunak.

2/1994 Foru Dekretuak, urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluarenak, M modulua onartu zuen, eta metro koadroko 510,86 eurotan ezarri. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezin merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen-motaren arabera, honako modulu-tipo hauek kalkulatu dira lurzoruaren balio jasanaraziarentzat: LBJOM1 = 181,50 €/m² eta LBJOM2 = 111,18 €/m²; eta eraikuntzen balioaren oinarritzko modulua: EOM = 386,51 €/m².

Horrela bada, gorago aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira Aiarako udalerrirako:

LBJOM2 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarritzko Modulua: 111,18 €/m² eraiki.

EOM- Eraikuntzen Oinarritzko Modulua: 386,51 €/m² eraiki.

Lurzoruaren eta eraikuntzen balioak zehaztearren, multzoko balioztapenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK:

	SU		SAU		BARREIATUA
	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
BJO	Bizitegiak	200,00	180,00		Etxebizitza
	Merkataritza				40,09 €
	Bulegoak				Beste erabil.
	Industria				16,02
	Garajeak				Landa etxeb.
	Ekipamendua				25,51
LUB	Bizitegiak	72,00	22,00	60,00	40,00
	Industria	20,00	20,00	20,00	20,00
	Ekipamendua	15,00	15,00		

Balioztapen Arau Teknikoen 19. Arauaren arabera udalerririk horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruaren balioen tarteak eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikus genezake.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTE TARTEEN TAULA						
UDALERRIRAKO LBJOM	GEHIEN LURZORU ERABILERAREN ARAB.				GUTXIEN EDOZEIN ERAB.	
	V250	I150	X630	C670	T405	
111,18						3
euros/m ² eraiki	277,96 €	166,78 €	700,48 €	744,95 €	450,30 €	3,33 €

instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo.

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

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

Las Ponencias de Valoración concretarán en cada término municipal los parámetros que son aplicables para efectuar la valoración masiva de los bienes inmuebles y calcular individualmente para cada uno de ellos el valor catastral.

La metodología de valoración que se utiliza para la obtención del valor del suelo es la del método residual y en el caso del valor de la construcción el método utilizado es el valor de reposición del mismo, refiriendo en todo momento en ambos casos al valor de mercado.

La elaboración de las Ponencias de Valoración, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M, que se fija anualmente a partir de la variación experimentada por las coordenadas económicas del sector inmobiliario urbano. Esto permite la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que posibilita una determinación o modificación de valores catastrales cuando resulte aconsejable o sea exigible de acuerdo a las previsiones contenidas en la Norma Foral número 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dotada de la máxima fidelidad a las exigencias legales de referencia al valor de mercado.

Por Decreto Foral número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, se aprobó el módulo M, fijándose en 510,86 €/m². A partir de este parámetro, teniendo en cuenta la dinámica actual del mercado inmobiliario, y a su vez que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se calculan unos módulos tipo de valores de repercusión para el valor de suelo de: MBR1 = 181,50 €/m² y MBR2 = 111,18 €/m² y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 386,51 €/m².

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 111,18 €/m² const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 386,51 €/m² const.

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

VALORES DEL SUELO:

	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
V.B.R.	Residencial	200,00	180,00		Vivienda
	Comercial				40,09 €
	Oficinas				Otros Usos
	Industrial				16,02 €
	Garaje				Viv. Rural
	Equipamiento				25,51 €
V.U.P.	Residencial	72,00	22,00	60,00	40,00
	Industrial	20,00	20,00	20,00	20,00
	Equipamiento	15,00	15,00		

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

CUADRO DE BANDAS DE COEFICIENTES DEL VALOR DEL SUELO						
M.B.R. PARA EL MUNICIPIO	MÁXIMOS SEGUN USOS DEL SUELO				MÍNIMO CUALQUIER USO	
	V250	I150	X630	C670	T405	
111,18						3
€/m ² const.	277,96 €	166,78 €	700,48 €	744,95 €	450,30 €	3,33 €

non.....B: bizitegiak M: merkataritza
 I: industria T: turismo
 X: bulegoak

Ateratzen diren lurzoruaren balio horiek 52 zerga-eremutan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinean agertzen diren horiek. Zerga-eremu bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, taulan jasotzen den kokapen-faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udal-barruti guztirako ezarri den Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua eraikitako metro koadro bakoitzeko 386,51 eurokoa da.

$$EOM = 386,51 \text{ €/m}^2 \text{ eraiki.}$$

Modulu hau 1.1.2 tipoko eraikuntza-tipologiari dagokio; ERABILERA: bizitegia; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA edo KALITATEA: hirugarrena edo erdikoa.

Bost (5) eraikuntza-kategoria ezarri dira.

Eraikuntza-tipologia bakoitzari aplikatzekoak diren eraikuntza-moduluak I. eranskineko taulari jarraituz jakin daitezke, eta ateratako kategoriaren, eta tipologia bakoitzari dagokion erabilera, mota eta modalitate kodearen arabera izango dira.

BALIOZTATZE-IRIZPIDEAK

1. - ONDASUN HIGIEZINEN ZERGAREN PEKO HIRI-LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1.- Sarrera.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 2. artikuluko a) idatz-zatian zehazten du zerga-kontuetarako hiri lurzorua zein den:

"Hiri lurzorua; lurzoru urbanizagarria; lurzoru urbanizagarri programatua eta lurzoru urbanizagarri programatu gabea hirigintzako jarduketara-programa onartzen den unetik bertatik; kaleak zolaturik eta espaloi-zintarria ipinita edukitzeaz gain, estolderia, ur-horniketa, energia elektrikoaren horniketa eta herri-argiteria ere badituzten lursailak, eta hiri-izaerako eraikuntzek hartuta dauden lursailak."

Halaber, hiri lurzorutzat jotzen ditu nekazaritzako legerian ezarritakoaz bestera zatikatzen diren lursailak, baldin eta zatikatze horrek nekazaritzako balioa galtzea eragiten badu. Beti ere zerga kontuetarako bakarrik hartu behar da aintzakotzat esandako hori, hirigintzaren ikuspegitik lurzoru horiek landa lurzoru izaten jarraitzen dute eta.

Horrela bada, aipatutako horiek dira Ondasun Higiezinaren Zergarako balioztatuko diren lurzoru-motak. Lurzoruaren balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

a) Hondarreko metodoa.

b) Merkatuko balioa.

1.1.1.- Hondarreko metodoa.

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale zati edo gune edo inguru bakoitzean daukan oinarritzko balio jasanarazia. Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, produkzio-kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

Metodo honen arabera, hiri-eraikuntza baten balioa honela xeha daiteke:

- Lurzoruaren balioa (g.g.b.): %20
- Eraikuntza-kostuak (g.g.b.): %50
- Higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak (g.g.b.): %30
- Ondasun higiezinako produktuaren balioa: %100

1.1.2.- Merkatuko balioa.

Lurzoruaren balioa merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu-azterketek emandako informazioa erabiliko da, edo merkatuko beste balio batzuekin alderatuko da, eta esperientziak esandakoari jarraituko zaio.

Sarrera orokor hau amaitzeko gogoratu behar da balioztapen oro subjektiboa dela, hala hondarreko prozedura erabilita egindakoa (erdi mailako etxebizitzaren balioztapenean oinarritzen baita, funtsean), nola merkatuko prezioekin egindakoa, eta beraz, eztabaidagarria.

1.2.- Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak.

Ondasun Higiezinaren Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 1. artikuluko a) idatz-zatian zehazten du orokorki zein lur-

-siendo V: Residencial C: Comercial
 I: Industrial T: Turismo
 X: Oficinas

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 52 zonas fiscales, reflejados en el Anexo IV de esta Ponencia. 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 recogido en el cuadro.

VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES:

El módulo Básico de la Construcción MBC fijado para todo el término municipal es de 386,51 €/m² construido.

$$MBC = 386,51 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

Este módulo corresponde a una tipología constructiva tipo 1.1.2 de USO: Residencial; CLASE: Vivienda colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: Edificación en manzana cerrada; CATEGORIA o CALIDAD: tercera 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 propio de su tipología, según los coeficientes de la tabla del Anexo I.

CRITERIOS VALORATIVOS

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

1.1.- Introducción

La Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina en su artículo 2 apartado a) qué tipo de suelo se considera de naturaleza urbana a efectos impositivos:

"El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuencos además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana."

Igualmente cataloga como urbanos los terrenos que se fraccionan en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, haciendo hincapié en que tal afirmación solo se realiza a efectos impositivos, ya que estos terrenos siguen manteniendo su naturaleza rústica a efectos urbanísticos.

Por tanto los tipos de suelo que a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se van a proceder a valorar son los anteriormente referenciados. La determinación del valor de suelo, puede efectuarse por dos procedimientos:

a) Por el método residual.

b) Por el valor de mercado.

1.1.1.- El Método Residual

El valor de repercusión básico del suelo en cada poligono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción.

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

- Valor del suelo: (aprox.): 20%
- Costes de la construcción: (aprox.): 50%
- Gastos y Beneficios de la Promoción Inmobiliaria: (aprox.): 30%
- Valor del Producto Inmobiliario: 100%

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

No se quiere terminar esta introducción de carácter general sin repetir que toda valoración, tanto la efectuada por el procedimiento residual (que se apoya, en definitiva, en una valoración de la vivienda media) como la efectuada a precios de mercado, es siempre subjetiva y como tal, discutible.

1.2.- Valores de suelo a determinar

El artículo 1º apartado a), de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genéri-

zoru har daitekeen hiri ondasun higieztintzat. Artikulu horren edukia kasuan kasuko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztuta-koarekin alderatu beharko da udalerrri horretan diren lurzoru-moten balioztapena egin ahal izateko.

Aurreko lerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, lurzoru balio hauek zehaztu beharko dira balioztapen-txostenean:

1.2.1.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia zenbat zerga-eremutan banatzen diren, horietako bakoitzaren lurzoruaren balioa zehaztu behar da, gune horiek herrigunearen barruan egon ala ez.

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

- a) Merkatuko prezioen bidez.
- b) Hondarreko metodoaren bidez.
- c) Merkatuan mugimendurik ez dagonean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

1.2.2.- Lurzoru barreiatua.

Hiri lurzorutik eta lurzoru urbanizagarri programatutik kanpo egonik Ondasun Higieztintzen Zergaren peko eraikuntzek hartuta dagoen lurzoru da.

- a) Bizitegiarako erabilia.
- b) Bizitegiak besteko erabilerakoa.
- c) Landa-etxebizitzetarako erabilia.

Kasu horietan guztietan merkatuko prezioen arabera balioztatu da lurzoru, eta udalerrri osorako balio bakar bat ezarriko da.

Lurzoru mota horren balioa ateratzeko, erabilerak jakin bateko azalera eraikiari dagokion balio jasanarazia aplikatuko zaio.

1.3.- Hiri-lurzorua eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

1.3.1.- Zerga-eremuak.

Valdegoviako udalerrian OHZren ondoretarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoru honakoek osatzen dute: hiri lurzoru eta urbanizatzeko lurzoru egokian 51 zerga-eremua, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga-eremua bakar batek.

Ondasun Higieztintzen Zergaren pean dago hiri lurzoru guztia, daukan eraikuntza-tipoa zeinahi delarik, bai eta inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

1.3.2.- Hiri lurzoruaren eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa.

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZren peko hiri-lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 52 zerga-eremuentzat ezarri den hiri-lurzoruaren balioa.

1.3.2.1.- Erabilitako balioak:

A) Eremuetako balioak: erreferentziako balioak dira, eremuaren batz besteko ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduari arabera zehaztutako lurzati-tipoari dagokion balioa. Bi balio hartzen dira kontuan:

- a) Zerga-eremuko balio jasanarazi oinarritzkoa.

BJO siglez adieraziko da.

- b) Zerga-eremuko unitate-balio oinarritzkoa.

UBO siglez adieraziko da.

BJOrik ezean, UBOa aplikatuko da, hirigintzako baldintzen edo merkatuko balioen arabera.

B) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balioak: eremuko balioen zehaztapena dira finean, eta funts bakoitzari aplikatzekoak diren balioen kalkulua egiteko erabiliko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

- a) Kaleetako, kale zatietako eta inguruetako balio jasanarazia.

KBJ siglez adieraziko da.

- b) Kaleetako, kale zatietako edo inguruetako unitate-balioa.

KUB siglez adieraziko da.

KBJrik ezean, kale, kale-zati edo inguru bakoitzeko UBOa zehaztuz aterako da KUBa.

C) Lurzatietako balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzoruaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartuko dira kontuan:

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

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

1.2.1.- Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar

Formando parte del Núcleo Urbano o no, debe determinarse el valor del suelo para cada una de las zonas fiscales en que se divide el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar.

El valor del suelo puede determinarse:

- a) por el Precio de Mercado.
- b) por el Método residual.
- c) por comparación con otros valores próximos, en caso de no existir movimiento de mercado.

1.2.2.- Suelo Diseminado.

Se entiende por diseminado el suelo ubicado fuera de suelo urbano o urbanizable programado, que esté ocupado por construcciones sujetas al Impuesto de Bienes Inmuebles.

- a) Destinado a vivienda

- b) Con otros usos distintos de vivienda

- c) Destinado a viviendas rurales

En todos los casos debe valorarse a precios de mercado, señalándose un valor único para todo el municipio.

El valor de este tipo de suelo se hallará aplicando a la superficie construida del uso de que se trate, el valor de repercusión correspondiente.

1.3.- Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

1.3.1.- Zonas Fiscales.

El suelo de naturaleza urbana del término municipal de Valdegovia, en los términos en que ha quedado definido a efectos del I.B.I. de conformidad con la delimitación de suelo sujeto al citado impuesto en este término municipal, se considera formado por 51 zonas fiscales incluidas en suelo urbano y apto para urbanizar, y una zona fiscal para todo el suelo diseminado.

Se encuentra sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles todo el suelo de naturaleza urbana independientemente del tipo de construcción existente e incluso en el supuesto en que no exista ninguna construcción.

1.3.2.- Valor del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

El valor del suelo de naturaleza urbana que se fija para las 52 zonas fiscales definidas dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana sujeto al I.B.I., se contiene en el Anexo IV de esta Ponencia.

1.3.2.1.- Valores que se emplean:

A) Valores en Zona, que son valores de referencia y que vienen a representar o expresar las circunstancias medias de la zona o la valoración correspondiente a la parcela tipo definida en función del Planeamiento Urbanístico. Se consideran dos valores:

- a) Valor de Repercusión Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.R.B.

- b) Valor Unitario Básico en Zona Fiscal.

Tendrá las siglas V.U.B.

Cuando no exista V.R.B. se fijará el V.U.B. en función de las circunstancias urbanísticas y de los valores medios de mercado.

B) Valores en Calle, Tramo de calle, Paraje, que son los que, significando una pormenorización de los valores de zona, servirán para el cálculo de los valores aplicables a cada finca. Se consideran dos valores:

- a) Valor de Repercusión en Calle, Tramo de calle, Paraje.

Tendrá las siglas V.R.C.

- b) Valor Unitario en Calle, Tramo de calle, Paraje.

Tendrá las siglas V.U.C.

Cuando no exista V.R.C., el V.U.C. se calculará pormenorizando el V.U.B. por calles, tramos de calle o parajes.

C) Valores en Parcela, que servirán para obtener el valor del suelo de una parcela o finca concreta. Se consideran dos valores:

a) Lurzatiaren balio jasanarazia.

LBJ siglez adieraziko da.

b) Lurzatiaren Unitate Balioa.

LUB siglez adieraziko da.

LBjrik ezean, Balioztapeneko Arau Teknikoen 10. arauari jarraituz KUBari aplikatzekoak zaizkion zuzenketa-koefizienteak ezarri aterako da LUBa.

1.3.2.2.- Bizitegi-erabilerarako balio jasanarazia erabiler hori duen azalera eraikiaren unitateari (m²) dagokio, bai eta merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako azalerarena ere. Zerga-unitateen lurzorua balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga-unitatearen azalera eraikia bider lurzorua balio jasanaraziko metro karratuaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarra dagoenean, lurzorua balio jasanarazia duten erabilerak guztiei aplikatuko zaie.

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegiakoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, garajeetakoa, eta abar), bizitegiakoa erabileraren lurzorua balio jasanarazia aplikatuko zaie guztiei, honako hauei izan ezik:

Merkataritzako balio jasanarazia duten erabilerak: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako balio jasanarazia duten erabilerak: 115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak: 311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak: 211, 212, 231, 232.

19, 44, 50 eta 999 eremuetarako ezarri da balio jasanarazi hori.

Unitate-balioa, lurzorua azalera-unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzatiaren balioa haren azalera lurzorua metro koadroaren prezioarekin biderkatuz aterako da.

Unitate-balio hori balio jasanarazirik ez duten gainontzeko zerga-eremuetarako ezarri da.

IV. eranskinean daude jasota guneak zein balioak, jasanaraziak edo unitatekoak.

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzorua jasanarazpenik gabeko elementuak.

Oro har, sotoek eta lurzazpiko eraikuntzek, edozein erabileretarako direla ere, ez dute lurzorua balio jasanarazirik izango, IV. eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

Honako erabilerak ere ez dute lurzorua balioaren jasanarazpenik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038 eta 1039; eta lurzoru barreiatuan 1041 erabilerak eta nekazaritzarako erabilerak baino ez duten eraikuntzak. (Baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez lurzorua balio jasanarazirik ez eta eraikuntza baliorik egotziko, etxebizitzaren balioan sartuta daukela ulertzen baita:

a) Landa-erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikuntza daudenean, baldintza hauek dituzten trastelekuak izan ezik:

- Ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak.

- Etxebizitzekin komunikatuta daudenak.

- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak.

- Estalkipeko solairuan ez daudenak.

1.3.3.2.- Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak.

Lurzati jakin batean ez bada Plan Orokorreko eraikigarritasun guztia erabili, lurzatiaren balioa eraikigarritasun hori kontuan hartuz ezarriko da, txosten honetako 1.3.5.1 c) idatz-zatian adierazten den moduan, baldin eta eraikigarritasun hori gauzatu ahal bada.

1.3.3.3.- Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak.

Planeamendu honek utzitakoa baino azalera eraiki gehiago duten lurzati balioztapena eraikitako azalera guztiari BJOa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarritzakoa).

Bizitegiarako eraikin areetan, Planeamenduak baimendutako azalera eraikia baino 2,5 bider handiagoa duten lurzatiek 1,4 estimazio-koefizientearekin bidertuko dute bere unitate-balioa.

a) Valor de Repercusión de Parcela.

Tendrá las siglas V.R.P.

b) Valor Unitario de Parcela.

Tendrá las siglas V.U.P.

Cuando no exista V.R.P, el V.U.P se obtendrá por aplicación de los coeficientes correctores de la Norma 10 de las Normas Técnicas de Valoración que le sean de aplicación al V.U.C.

1.3.2.2.- El Valor de repercusión para uso residencial corresponde a la unidad de superficie construida (m²) de dicho uso y de igual modo, para uso comercial, oficina, etc. El valor del suelo de las distintas unidades fiscales se obtendrá multiplicando la superficie construida 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 siguientes: 19,44,50 y 999.

El valor unitario, corresponde a la Unidad de superficie de suelo (metro cuadrado). El valor de cualquier parcela será pues el producto de su superficie por el precio del metro cuadrado de suelo.

Este Valor Unitario se fija para el resto de zonas fiscales que no tienen Valor de Repercusión.

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

1.3.3.- Situaciones Singulares.

1.3.3.1.- Elementos sin repercusión de suelo.

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

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

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

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

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

- que tengan instalaciones de agua, luz y saneamiento.

- que estén comunicados con la vivienda.

- que tengan una superficie mayor de 30 m².

- que no estén ubicados en la planta de entrecubierta.

1.3.3.2.- Parcelas subedificadas o manifiestamente desaprovechadas.

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

1.3.3.3.- Parcelas sobreadificadas.

La valoración de las parcelas que tengan una superficie construida superior a la que le permita el Planeamiento, se obtendrá por aplicación a toda la superficie construida del V.B.R. (Valor de Repercusión).

En caso de valor unitario y en áreas de edificación residencial, aquellas parcelas que tengan una superficie construida 2,5 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,4.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa-koefizienteak.

1.3.4.1.- Berehala urbanizatu eta eraikitze beharrezkoak diren hirigintza-ezaugarriak ez dituzten lurzatiengan, lurzoruaren katastro balioari ondoko koefizienterik bat aplikatuz aterako da haien katastro balioa:

a) Lurzoru urbanizagarri programatuan edo urbanizatzeko lurzoru egokian:

- 0,20, behin betiko onartutako plan partzialik ez badu.

- 0,30, behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egozten dizkion kudeaketa-tresnarik ez badu.

- 0,60, Konpentsazio edo lurzatiakete proiektua bai baina urbanizazio-proiekturik ez badu.

- 0,90, urbanizazio-proiektua badu.

b) Hiri-lurzoruan:

- 0,75, behin betiko onartutako barne-erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrez idatzi beharrekoa denean.

- 0,75, behin betiko onartutako konpentsazio edo lurzatiakete proiekturik ez badu, eraikitze eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioztatutako lurzoria.

Lurzoruaren balio jasanaraziak berekin daramatza ondasun higiezin baldintzapetzen duten ezaugarri gehienak, eta horregatik, hurrengo paragrafoko A eta B koefizienteak baino ez dira aplikatuko.

1.3.4.3.- Unitate-balioaren bidez balioztatutako lurzoria.

Lurzoruaren merkatuaren ezaugarrien ondorioz, bidezko denean, ondoko zuzentzaile hauek aplikatuko dira:

A) Herri-bideetara ematen duten hainbat fatxadako lurzatiak.

Eraiki gabeko lurzatiak balioztatze, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

A-1) Bi fatxada: 1,10.

A-2) Hiru fatxada edo gehiago: 1,15.

B) Fatxadaren luzera.

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada, zuzenketa-koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioztapen-txosten honek zehaztutako gutxieneko luzera (IV. eranskina).

Ez da inolaz ere 0,6tik beherako koefizienterik aplikatuko.

C) Forma irregularra.

Lurzati baten ezaugarri geometrikoak direla eta ezin denean bertan planeamenduak ezarritako errendimendua lortu, 0,85eko zuzenketa-koefizientea aplikatuko da.

D) Gehiegizko sakonera.

etxadi itxi eran eraikitze antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatiengan, aprobetxamendua sakonera horren araberakoa denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = Os: 1,00.$

$Os < S \leq 1,5 Os: 0,95.$

$1,5 Os < S \leq 2 Os: 0,90.$

$2 Os < S \leq 4 Os: 0,85.$

$4 Os < S: 0,80.$

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo guneko horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera.

Eraikuntza irekiaren arabera antolatutako lurzatiengan, planeamenduan -edo, hori ezean, ohituraz- ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestekoa badute, honako koefizienteak aplikatu ahal izango dira:

$A/GA \leq 2: 1,00.$

$A/GA > 2: 0,70$ (2GA baino azalera handiagokoei aplikatzeko).

F) Aldi baterako eraikiezintasuna.

Behar bezala arrazoitutako hirigintzako edo legezko arrazoiak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatiengan, 0,60ko

1.3.4.- Coeficientes correctores aplicables al valor del suelo.

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

a) En el Suelo Urbanizable Programado o Apto para Urbanizar:

- 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 Compensación o Reparcelación, pero sin Proyecto de Urbanización.

- 0,90, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo Urbano:

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

- 0,75, sin Proyecto de Compensación o Reparcelación definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

1.3.4.2.- Suelo valorado por Repercusión.

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

1.3.4.3.- Suelo valorado por Unitario.

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

A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1) Dos fachadas: 1,10

A-2) Tres o más fachadas: 1,15

B) Longitud de fachada.

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

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

C) Forma irregular.

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

D) Fondo excesivo.

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

$F = Fn: 1,00$

$Fn < F \leq 1,5 Fn: 0,95$

$1,5 Fn < F \leq 2 Fn: 0,90$

$2 Fn < F \leq 4 Fn: 0,85$

$4 Fn < F: 0,80$

siendo F: fondo de la parcela

Fn: fondo normal del municipio o zona.

E) Superficie distinta a la mínima.

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

$S/SM \leq 2: 1,00$

$S/SM > 2: 0,70$ (aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas que, por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedi-

koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzatiaren zatiari, arrazoi horiek dirauten artean.

EZARPEN EREMUA

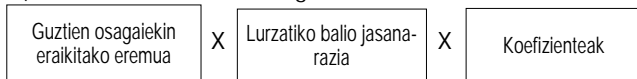
A, B, C, D, E eta F zuzenketa-koefizienteak VALDEGOVÍAko H.L. osoan aplikatuko dira.

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiatze-proiekturik edo konpentsazio-proiekturik ez duen hiri lurzuruan, hau da, 1.3.4.1. idatz-zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiatan.

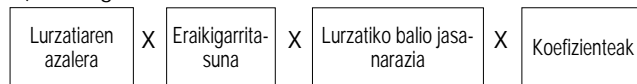
1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiatan:



b) Eraiki gabeko lurzatiatan:



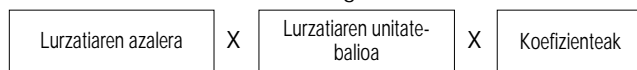
c) Eraikuntzak eduki bai, baina eraikigarritasuna ahitu gabe badauka, bi egoera aurki daitezke:

1.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen ez bada, a) idatz-zatian adierazitako moduan jokatu da.

2.- Jasotzeko eskubidea kontuan hartzen bada: eraikuntzadun zatian a) kasuaren moduan jokatu da, eta eraikitzeke dagoen zatian, b) kasuaren moduan.

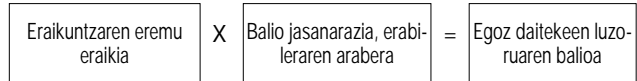
1.3.5.2.- Unitate-balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko zatian.



1.3.5.3.- Lurzoru barreiatuan.

Hirigunetik kanpora dagoen lurzuruan eta zerga-eremuen barruan sartzen diren bizitegiatarako eremuetan eta industria-eremuetan egindako eraikuntzei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa honela aterako da:



1.3.4. idatz zatian aipatzen diren zuzenketa-koefizienteetako bat ere aplikatu gabe.

Valdegoviako udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegiatarako lurzoru: 40,09 €/m².
- Etxebizitzaz besteko erabileretako lurzoru: 16,02 €/m².
- Landa-etxebizitzek hartutako lurzoru: 25,51 €/m².

Hiri Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikuntzek (zerga horren pekoak) lurzati hartzan duten orotako azalera eta udalerrirako eta mota horretako lurzoruarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

Horrela ateratako azalera lurzatiarena baino txikiagoa bada, bien arteko aldea Landa Ondasun Higiezin Zergaren pean egongo da.

Valdegoviako hiri-lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

1.3.5.4.- Ekipamenduetarako Sistema Orokorrak.

Ekipamenduetarako erabiliko diren lurzatiak 20., 45. eta 51. zerga-eremuetan sartu dira, zerga-eremu horri dagokion unitate-balioaz. Lurzati horiei ez zaie 1.3.4. idatz zatian definituriko koefizienteetako bat ere aplikatuko.

Halere, beste zerga-eremu batzuetan ere bada ekipamenduetarako hainbat lurzati. Lurzati horiek kokatuta daudeneko eremuak dagozkien balioak izango dituzte.

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

Eraikuntzen kostua zehazteko, indarreko araudiak oso prozedura erraza ezartzen du, honakoetan oinarrituta:

cables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte de la parcela afectada el coeficiente 0,60.

CAMPO DE APLICACION

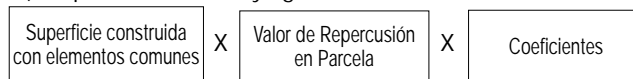
Los correctores A, B, C, D, E y F serán de aplicación en el S.U. de todo el término municipal de VALDEGOVÍA.

No serán de aplicación en suelo urbanizable programa o suelo urbano sin P.E.R.I., proyecto de reparcelación, compensación, ... es decir, aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.3.4.1.

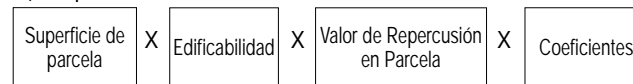
1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:



b) En parcela sin edificar:



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

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

2.- Si se considera el derecho de vuelo, tendremos que por un lado, la parte edificada se tratará como en el caso a) y por otro, lo que resta por edificar, como en el caso b).

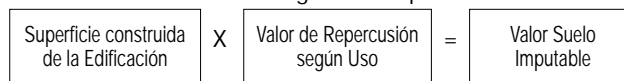
1.3.5.2.- Por Unitario.

En parcela edificada o sin edificar.



1.3.5.3.- Diseminado.

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



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

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

- destinado a vivienda. 40,09 €/m².
- con otros usos distintos de vivienda 16,02 €/m².
- ocupado por viviendas rurales 25,51 €/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, sujeta a dicho Impuesto, por la edificabilidad teórica adoptada para el municipio y este tipo de suelo.

Si la superficie así obtenida es menor que la de la parcela, la diferencia entre ambas estará sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza rústica.

La edificabilidad teórica adoptada para el diseminado del municipio de Valdegovía es de 0,10 m²/m².

1.3.5.4.- Sistemas Generales de Equipamiento.

Las parcelas destinadas a equipamiento se han integrado dentro de las zonas fiscales 20, 45 y 51, con su correspondiente valor unitario. A estas parcelas no les será de aplicación ninguno de los coeficientes definidos en el apartado 1.3.4.

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

2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

2.1.- Consideraciones Generales.

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

a) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur eguneko; hona-ko ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: ERABILERA: bizite-gietakoa; MOTA: etxebizitza kolektiboa, hirikoa; MODALITATEA: etxa-di itxia eta KALITATEA: erdikoa.

b) Baliokidetasunen taula: ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU eta KALITATEaren arabera eraikuntza mota ezberdi-nen eta aurreko leerroaldean eredutzat hartutako eraikinaren artekoak.

c) Balioztapena egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikun-zen kostua zehazteko, eraikuntza berrien gaurko kostuari amortiza-zio-koefizienteak aplikatzea.

Baliokidetasunen taula eta amortizazio-koefizienteak Diputatuen Kontseiluaren urtarilaren 18ko 2/1994 zenbakiko Dekretuak ditu ezarriak, eta beraz, eraikuntza-ereduaren metro koadroaren egungo kos-tua (modulua) zehaztu eta kasu bakoitzean eraikuntza jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak finkatu baino ez da egin behar.

2.2.- Eraikuntzaren modulua edo metro koadroaren egungo kostua (EOM).

VALDEGOVIÁKO udalerrirako eta 2004. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m² eraikiko 386,51 eurokoa da, honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: ERABILERA: bizite-gietarakoa; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxa-di itxia; KALITATEA: erdikoa.

EOM = 386,51 €/m² eraikia

Honakoa jotzen da eraikitako azaleratzat: eraikin baten peri-metro-hormen kanpoko leerroaren barruan sartzen den azalera eta, hala badagokio, artekormen ardatzaren barruan sartzen den azale-ra, argi-patioei dagokien azalera kenduta.

Balkoi, terraza, ataripe eta antzeko osagaietan, estalita daude-nean, euren azaleraren %50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hiru-tan estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren %100 hartuko baita kontuan.

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabile-raren arabera eraikuntza-balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuan aipa-tutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

1,50 m baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraiki-tako azaleratzat hartuko.

2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

I. eranskinean ageri den taulan –erabilera, mota, modalitate edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taula– eraikuntzako bost (5) kategoría edo kalitate ezartzen dira, udalerrí osoan aplika-tzekoak.

Eraikuntza baten kategoría haren eraikuntza-ezaugarrien arabe-ra ateratzen da, automatikoki: eraikuntza-tipo bakoitzarentzat egin-dako katastro-fitxa bakoitzak kalitateei buruz duen orrian daude jaso-ta ezaugarri horiek, eta orri hori eraikuntza-tipo bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da; gero, lortutako koefizienteak elka-rren artean biderkatzen dira eta horrela lortutako emaitza kategoría bakoitzarentzat ezarritako tar-teekin alderatzen da.

Txosten honetako II. Eranskinean kalitateen orriak daude jaso-ta, bai eta koefizienteen tar-teak ere, eraikuntzen kategoría haien era-bilera nagusiaren arabera ateratzeko: etxebizitza kolektiboa – fami-lia bakarreko etxebizitza – landa etxebizitza – industria bulegoa – Industria pabiloia – aparteko lurzati eta eraikinak.

Zenbait eraikuntza-lan eta eraikinek, dituzten eraikuntzako eza-ugarriak direla medio, kalitate-ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete, eta horrek balioztapen-prozesua garestitu eta luzatu egingo luke. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza-lan apartekoak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko da kategoría. Katastro eta Balioztapen Ataleko teknikoek egotziko diete kategoría. Eraikin eta eraikuntza-lan horiek honako erabilera-kodeen arabera definitzen dira: 331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821, 822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021, 1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4.- Eraikinen balioztapena.

2.4.1.- Eraikuntzak birjartze-metodoaren bidez balioztatze-ko, egun duten kostua kalkulatu-ko da EOM modulua, erabilera- eta kate-goriaren arabera, kostu horri adinak, zainketa-egoerak, izaera histori-ko-artistikoak eta balioztapen-txosteneko gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio urrezka kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu-z.

a) El coste actual del m². de construcción, equivalente al de una edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda Colectiva de carác-ter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y CALIDAD: Media.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de cons-trucción según su USO, CLASE, MODALIDAD o DESTINO y CALI-DAD y el definido como tipo en el párrafo anterior.

c) La aplicación de unos coeficientes de amortización sobre el coste actual de las construcciones nuevas para determinar el de las edificaciones construidas anteriormente al año en que se efectúa la valoración.

Dado que tanto el cuadro de equivalencias como los coeficien-tes de amortización están fijados por Decreto número 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero debe fijarse solamente el coste actual del m². de la construcción tipo (o módulo) y señalar aquellos elementos objetivos a utilizar para definir, en cada caso concreto, la calidad aplicable a una edificación determinada.

2.2.- Coste actual del m². 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, se fija para el término municipal de VALDEGOVÍA y para el año 2004 en 386,51 €/m² construido.

MBC = 386,51 €/m² construido

Se entiende por superficie construida la superficie incluida den-tro de la línea exterior de los muros perimetrales de una edificación, y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superfi-cie de los patios de luces.

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

Las superficies construidas en planta de entrecubierta tendrán su correspondiente valor de construcción en función del uso a que estén destinados, salvo que sean camarotes o trasteros definidos en el punto 1.3.3.1.

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

2.3.- Calidad de las construcciones.

En la tabla expuesta en el Anexo I, o Cuadro de Coeficientes aplicables a las construcciones según su Uso, Clase y Modalidad o destino, se establecen cinco (5) categorías o calidades de cons-trucción aplicables a todo el término municipal.

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

En el Anexo II de esta Ponencia se encuentran definidas las cará-tulas de calidades, así como las bandas de coeficientes, para la obten-ción de categoría de los edificios según su uso predominante: Vivienda Colectiva - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Rural - Oficina Industrial - Pabellón Industrial - Parcelas y Edificios Singulares.

Existen una serie de edificaciones y construcciones que por sus características constructivas necesitarían, cada una, una carátula de calidades e instalaciones en exclusiva, lo que haría muy largo y com-plicado el proceso valorativo. Por lo tanto, y dado que no es excesivo el número de ellas, y que se trata prácticamente de edificaciones y construcciones singulares en la mayoría de los casos, la obtención de categoría se hará de forma directa y por comparación. La asigna-ción de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vien-en definidas por los siguientes códigos de Uso: 331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611, 621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821,822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021,1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4.- Valoraciones de las Construcciones.

2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de repo-sición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de con-servación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias con-templadas en la Ponencia de Valores que corrijan su valor.

2.4.2.- Balioztapena multzoka egiteko, eraikuntzak txosten hone-tako I. eranskinean jasotzen den taularen arabera sailkatuko dira.

2.4.3.- Eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla eta ezin bada eraikina aipatutako taulan ezartzen diren tipoen arabera identifika-tu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, apar-teko balioztapena egingo da.

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea.

Eraikuntza baten katastro-balioa honakoen arabera aterako da: eraikitako azalera, guztientzako osagaiei dagokien zati proportzio-nala barne, eraikuntza-modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, adin-koefizientea eta zainketa-egoera. G) Antigüedad de la Construcción. 2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

Guzt. osa-gaietako z.p. arekin eraikitako eremua	X	Eraikuntza modulua	X	Erabilera eta kalitate koefizientea	X	Antzina-tasun koefizien-tea	X	Zainketa egoerako koefizien-tea	=	Eraikuntzaren katastro balioa
--	---	--------------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------------

2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa-koefizienteak hauek dira: G) Eraikuntzaren adina.

Egotzitako balio-tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren adina balioztatzen duen koefizientearen arabera, ERABILERA nagusia eta eraikuntzaren KALITATEA kontuan hartuz.

III Eranskineko taulan daude koefiziente horiek.

Eraiki zenez geroztik edo berreraiki edo osoki birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira adina neurtzeko. Txosteneko balioen eguneraketa jakinarazterakoan, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte zenbatuko da adina.

Birgaikuntza eta erreforma.

Egin daitezkeen erreformak eta birgaikuntza zehazteko arlo bakar bat zedarritu beharra dago; eta ondoko egoerak bereiztu beharra dago horretarako:

* Erabateko birgaikuntza.

Erabateko birgaikuntza izango da erreforma-lanak planeamen-duak edo indarreko udal araudiak birgaikuntzat jotzen duenaren arabera direnean; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren %75 baino handiagoa denean eta gainera, eraikuntza-lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egu-nekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren adina birgaikuntzaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma.

Erabateko erreforma izango da erreforma-lanek eraikuntzaren funtsezko osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %50 baino handiagoa eta %75 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma ertaina.

Erreforma-lanek fatxadari edo eraikuntza-ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagaien bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %25 baino handiagoa eta %50 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma txikia.

Erreforma lanek funtsezko ez diren eraikuntza-osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren %25 baino txikiagoa izanik.

Koefiziente hauek udalerrri osoan ezarriko dira, eta honako zuzen-keta-formula ezarriko da:

$$A = \text{Erk.e.} + (\text{Erf.e.} - \text{Erk.e.}) \cdot i$$

Non: A = adina, koefizientea aplikatu ahal izateko.

Erk.e. = eraiki zen data.

Erf.e. = erreforma data.

i = erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea, balio hauek izango dituen:

i = 0,25 erreforma txikiarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

2.4.2.- Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere el Anexo I de esta Ponencia.

2.4.3.- Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipolo-gías definidas, se realizará una valoración singularizada.

2.5.- Obtención del Valor de la Construcción.

El valor catastral de la construcción se obtendrá en función de la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes, del módulo de construcción, del coeficiente adquirido en función del uso y la categoría, del coeficiente de antigüedad y el del estado de conservación.

superficie construida con p.p. elementos comunes	X	módulo de construcción	X	coefct. de uso y calidad	X	coefct. de antigüedad	X	coefct. de estado de conservación	=	valor catastral de la construcción
--	---	------------------------	---	--------------------------	---	-----------------------	---	-----------------------------------	---	------------------------------------

2.6.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

2.6.1.- Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son: G) Antigüedad de la Construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el USO predominante del edificio y la CALIDAD constructiva.

Estos coeficientes se encuentran recogidos en la tabla expues-ta en el Anexo III.

El periodo de antigüedad se expresará en años completos trans-curridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o reha-bilitación integral. A efectos de notificación de actualización de Valores de Ponencia, el periodo de antigüedad se considerará hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de dicha Ponencia

Rehabilitación y Reforma.

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

* Rehabilitación integral.

Cuando las obras de Reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva plan-ta, y además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de anti-güedad 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 fundamenta-les de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e infe-rior 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 ele-mento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la canti-dad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

* Reforma mínima.

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

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

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo: F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de Reforma.

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación.

H) Zainketa-egoera.

Normala: 1,00. Edozein adin dutela ere konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Halamoduzkoa: 0,85. Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkortasuneko baldintza normalei eragin gabe.

Eskasa: 0,50. Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizitzeko eta egonkartasuneko baldintza normalei eragiten dietenak.

Hondamendikoa: 0,00. Legez hondamenditza jo edo nabarmenki bertan bizitzetik ez dagoen eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa-koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, aparteko eran balioztatutakoetan izan ezik.

2.7.- Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa-koefizienteak.

2.7.1.- Ondasun higiezinaren barneko eta kanpoko zenbait ezaugarri modu berean eragiten diote bai lurzoruari bai eraikuntzei, beraz, ezaugarri horiei dagozkien zuzenketa-koefizienteak bataren zein bestearen balioei aplikatu behar zaizkie.

2.7.2.- Honakoak dira aipatutako zuzenketa-koefizienteak:

I) Funtzioaren balioaren urritzea edo ezegokitasuna.

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki birgaitu gabekoak izanik beren motakoen ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitzak zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortzearen hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da horrelakoetan.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatikotatu edo, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatza edo lokalizatza hartutakoetan, 0,75 koefizientea aplikatuko da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten funtsak.

Ofizialki historia eta arteko multzo izendatutako zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik, koefiziente gutxitzailera aplikatu ahal izango da, gehienez 0,70ekoa.

Koefiziente hori ez da aplikatuko oin berriko eraikuntzak egitea onartuta dagoenean.

L) Kanpoko egoerek eragiten dieten funtsak.

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabatasunek, edo erabilergatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hori ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatua edo BEPBrik, lurzatikatzeko proiekturik, konpentsazio-proiekturik eta abarrik gabeko hiri-lurzoruaren, esan nahi baita, 1.3.4.1. idatzetik edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiaren.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate-balioen arabera balioztatutako lurzoruaz den bezanbatean, koefiziente hori ezin izango da F) koefizientearekin batera aplikatu.

M) Barruko egoera bereziek eragiten dieten funtsak.

Errentan eman eta nahitaezko luzapenaren pean diren ondasunei, orobat usufruktu, administrazio-kontzesio edo antzeko beste edozein karga daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie egoera horrek dirauen artean.

Koefiziente hau aplikatzeko interesatuak egoera hori benetakoa dela frogatu beharko du.

N) Balio ekonomiko gehitzea edo urritzea.

Aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezinaren merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau, batetik, merkatuan eskaria handia delako, edo eraikuntzako ezaugarriak kalitate handikoak direlako eta antzeko produkturik ez dagoelako gehiegizko prezioak gertatzen direnean hori aintzat hartzearen, eta bestetik, merkatuan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko.

Balio-gehitze egoerak: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10.

Balio-urritze egoerak: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50.

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.

Ruinosa: 0,00 Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

2.6.2.- El campo de aplicación de estos coeficientes correctores será en todo el ámbito municipal y para todo tipo de construcción, excepto para las valoradas de forma singular.

2.7.- Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones.

2.7.1.- Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2.7.2.- Dichos coeficientes correctores son:

I) Depreciación funcional o inadecuación.

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

J) Viviendas y locales interiores.

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

K) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrá aplicar un coeficiente reductor máximo del 0,70.

Este coeficiente no será de aplicación en el caso de que se permitan edificaciones de nueva planta.

L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente de 0,80.

Este coeficiente no será de aplicación en suelo urbanizable programado o suelo urbano sin P.E.R.I., proyecto de reparcelación, compensación, ... es decir, aquellas parcelas a las que se haya aplicado cualquiera de los coeficientes del apartado 1.3.4.1.

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

M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco.

Para bienes arrendados sometidos a régimen de prórroga forzosa, así como para bienes gravados con usufructos, concesiones administrativas o cualquier otra circunstancia de carácter similar, se aplicará mientras persista tal situación, el coeficiente 0,70.

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

N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.

Situaciones de apreciación: 1,80 1,70 1,60 1,50 1,40 1,30 1,20 1,10

Situaciones de depreciación: 0,90 0,80 0,70 0,60 0,50

Fatxadaren luzera/ sakoneraren luzera erlazioa 1/3koa baino txikiagoa den merkataritzako lokaletan (114, 332, ... 722 erabilerak; 1.3.2.2. idatz-zatian definitu dira) 0,80ko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

$FL/SL < 1/3$ balio urritzea = 0,80.

Sotoko solairuan dauden merkataritzako lokaletan ere (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) 0,70eko balio-urritze koefizientea aplikatuko da.

O) Salmenta-prezioa administrazioak ezarrita duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzaren balioaren (Lb eta Eb) batuketari honako zuzenketa-koefizientea aplikatu ahal izango zaio:

Salmentako gehienezko prezioa
L.b. + E.b.

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko gehienezko salmenta-prezioa egiaztatu behar da, eta horretarako eskudun organoaren ziurtagiria aurkeztu behar da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zitzaion urteko urtarilaren 1eko egoerari buruzkoa; ondasun higiezinaren babes-erregimena zein egunetan amaitzen den ere egiaztatu behar da, higiezina halako erregimenaren babespean badago.

2.7.3.- Aurreko 2.7.2. idatz-zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, (J), (M), eta (N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio-urritze handieneko koefizientea aukeratuko da.

3.- KATASTRO-BALIOA ATERATZEA

Orotarako katastro-balioa ateratzeko, lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro-balioak batuko dira, 2.7.2. idatz-zatik koefizienteekin zuzenduta (W letraz adieraziko dira koefizienteak, eta balio txosten honetako xedapenen arabera ezarriko dira).

$OKB = (Lb + Eb) W$

3.1.- Merkatuko erreferentzia.

Gaur egun, katastro-balioa batuz beste merkatuko balioaren %70 izan dadin nahi da.

Produktu higiezina amaituta dagoenean (etxebizitza kolektiboetako eraikinak, bulego-eraikinak, ...) dagozkion koefizienteak aplikatuta ateratako katastro-balioa (Lb + Eb) merkatuko balioaren %70 izan ohi da, honakoa hartu baitugu kontuan:

$Mb = 1,4 (Lb + Eb)$; horiek honela ulertu behar dira:

Mb = Ondasun higiezinaren merkatuko balioa

Lb = Lurzoruaren merkatuko balioa

Eb = Eraikuntzaren balioa

eta merkatuko balioaren gaineko %30 kontuan hartuz sustapeneko gastu eta irabazietarako:

$OKB = Lb + Eb = Mb / 1,40 = Mb \times 0,70$.

Agerikoa denez, horrelakoetan, lurzoruaren balioa eta eraikuntzaren balioa gehituta katastro-balioa ateratzen dugu, merkatuko balioaren %70 gutxi gorabehera.

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, produktu higiezin amaitua lortzeko inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, produktu higiezin amaitua lortzeko inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea (ME = 0,70) aplikatu behar da litzateke katastro-balioa adierazitako merkatuko balioaren %70 izan dadin.

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,80 en aquellos locales comerciales (usos 114, 332, ... 722, definidos en el apartado 1.3.2.2.) donde la relación de longitud de fachada/longitud de fondo sea menor a 1/3.

$LFa/LFon < 1/3$ Depreciación = 0,80

También se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,70 en aquellos locales comerciales (usos anteriores) ubicados en Planta de Sótano.

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

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

Precio máximo de venta
Vs + Vc

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

2.7.3.- Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2.7.2. anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J), M) y N). En los demás casos de concurrencia se optará por el que presente mayor disminución del valor.

3.- PROCESO DE OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL.

El Valor Catastral Total será la suma de los valores catastrales del Suelo y de la Construcción, corregidos por los coeficientes definidos en el apartado 2.7.2., y representados por W, y que se emplearán según disposiciones contenidas en la Ponencia de Valores.

$VCT = (VS + VC) W$

3.1.- Referencia al mercado

Actualmente se pretende que el Valor Catastral sea como media el 70% del Valor de Mercado.

En los casos en que el producto inmobiliario esté terminado (edificios de viviendas colectivas, de oficinas, ...) el Valor Catastral obtenido (Vs + Vc), con aplicación de los coeficientes correspondientes, supone un 70% del valor de Mercado, ya que hemos considerado que:

$Vm = 1,4 (Vs + Vc)$, siendo,

Vm = Valor de mercado del producto inmobiliario

Vs = Valor de mercado del suelo

Vc = Valor de la construcción

y considerando un 30% de gastos y beneficios de promoción sobre el Valor de Mercado, por lo que:

$VCT = VS + VC = VM / 1,40 = VM \times 0,70$.

Como se ve, en estos casos, sumando el Valor del Suelo y el de la Construcción obtenemos el Valor Catastral, que es aproximadamente el 70% del valor de mercado.

En el caso de suelo sin edificar, al no intervenir ni beneficios ni gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado, el valor del suelo obtenido es el de mercado, por lo que habría que aplicar el coeficiente de referencia anteriormente citado (RM = 0,70) para que el Valor Catastral sea el 70% del mencionado valor de mercado.

Existen también casos en los que tampoco intervienen beneficios y gastos en la obtención del producto inmobiliario terminado aunque el suelo no esté vacante, como es el caso de parcelaciones destinadas a uso residencial unifamiliar o industrial, en los que se produce la venta de la parcela libre y el interesado materializa la construcción, contratando directamente la obra. En estos casos y cuando el mercado de ese suelo sea de valores unitarios, teniendo en general más incidencia en el precio de venta la superficie y forma de la parcela que la posible edificabilidad que se pueda materializar, considerando que el VU que figura en Ponencia de Valoración deberá ser el valor real detectado en el mercado y que en el precio de la posible construcción existente está incluido el coste de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los impuestos que gravan la construcción, a la suma de suelo y construcción, cuando existe, también le será de aplicación RM = 0,70; asimismo, cuando se trate de suelo diseminado, donde el cálculo del valor del suelo se realiza de forma especial, también le será de aplicación RM = 0,70, tanto al suelo al suelo como a la construcción.

I. Eranskina / 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	1,83	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
13	Edificación rural	122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
		123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,88	0,57	0,45	
2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
			211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
	22	Garajes, aparcamientos.	212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
			221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
23	Servicios de transportes	222	Aparcamientos	0,85	0,88	0,50	0,42	0,35	
		231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00	
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
			311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
4 Comercial	32	Edificio mixto	312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
	33	Banca y seguros	322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
			331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
5 Deportes	41	Comercios en edificio mixto	332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			411	Locales comerciales	1,55	1,42	1,20	1,02	0,85
	42	Comercios en edificio exclusivo	412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
			421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	43	Mercados y Supermercados	422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
6 Espectáculos	51	Cubiertos	432	Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
			511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
	52	Descubiertos	512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
	53	Auxiliares	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	
7 Turismo	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			621	En edificio exclusivo	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
8 Sanidad y Beneficencia	71	Con residencia	632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
			711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	72	Sin residencia	712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
			721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	73	Exposiciones y reuniones	722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
9 Culturales y Religiosos	81	Sanitarios con camas	732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
			811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
	82	Sanitarios varios	812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
			821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
83	Benéficos y Asistenciale	822	Balnearios, Casas de baños	2,55	2,27	1,90	1,62	1,35	
		831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25	
10 Edificios Singulares	91	Culturales con residencia	832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías,	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	92	Culturales sin residencia	912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			921	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
	93	Religiosos	922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
10 Edificios Singulares	101	Historico-Artísticos	932	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1011	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
	102	De carácter oficial	1012	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	103	De carácter especial	1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,08	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 (cuadras, pajares, bordes, e	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17	
106	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....
106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc....	....	....	....	....	....

II. Eranskina / Anexo II

CARATULAS DE CALIDADES Y BANDAS DE COEFICIENTES PARA LA OBTENCION DE LA CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS

Carátulas de CALIDADES para la obtención de la CATEGORIA

VIVIENDAS COLECTIVAS

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

SUPERFICIE	S < 80	80 < S < 130	130 < S < 180	180 < S
	0.95	1.00	1.05	1.10

AÑO CONSTR.	ANTERIOR A 1.945	DE 1.945 A 1.964	DE 1.965 A 1.979	POSTERIOR A 1.979
	0.85	0.90	0.95	1.00

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE	GARAJES	SUPERFICIE	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACIO	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA 1.10	TIENE 1.10	FISICO 1.20	INDIVIDUAL 1.05	ANEXO 1.10	> 200 M2 1.10	MAS DE DOS 1.20	MADERA 1º 1.10	BUENO 1.00	BUENA 1.10
AFLACADO 1.05	NO TIENE 1.00	VIDEO-PORTERO 1.10	NO TIENE 0.95	EDIFICIO APARTE 1.05	> 150 M2 HASTA 200 M2 1.05	DOS 1.10	AL. LACADO P.V.C. 1.05	REGULAR 0.90	REGULAR 1.05
L.C.V BLOQUE 1.00		AUTOMATICO 1.05		SIN GARAJE 1.00	DE 100 M2 A 150 M2 1.00	UNO 1.00	ALUMINIO ANODIZADO 1.00	MALO 0.80	MALA 1.00
RASEO 0.95		NO TIENE 1.00			< 100 M2 0.95	NINGUNO 0.80	MAD. PINTADA METALICA 1.00		

**VIVIENDAS
RURALES**

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

**OFICINAS
INDUSTRIALES**

MATERIAL EN FACHADA	MATERIAL DE CUBIERTA	CALEFACCION	CARPINTERIA EXTERIOR	SERVICIOS INCORPORADO	VIVIENDA INCORPORADA	ZONA JARDIN O URBANIZAC.	ESTADO DE CONSERVACION
MARMOLES GRANITOS 1.15	PLANA O INVERTIDA 1.10	AIRE ACONDICIONADO 1.10	MADERA BARNIZADA 1.10	NO TIENE 1.05	SI 1.00	BUENA 1.05	BUENO 1.00
PLAQUETA MURO CORTINA 1.10	TEJA 1.00	INDIVIDUAL 1.00	AL. LACADO P.V.C. 1.05	TIENE EN FLT. BAJA 1.00	NO 1.00	REGULAR 1.00	REGULAR 0.90
HORMIGON VISTO 1.05	URALITAS O CHAPAS 0.95	NO TIENE 0.90	ALUMINIO ANODIZADO 1.00			NO TIENE 0.95	MALO 0.80
L.C.V. BLOQUE 1.00			MAD. PINTADA METALICA 1.00				
RASEOS Y PINTURA 0.95			PREFABRICADAS 0.90				

**PABELLONES
INDUSTRIALES**

ESTRUCTURA	ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ALTURA DE ALERO	MATERIAL DE CUBIERTA	FACHADAS	GRUA PUENTE	OFICINAS	ESTADO DE CONSERVACION
HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HORMIGON PREFABRICADO 0.95	HASTA 3 M. 1.00	FIBROCEMENTO SOLO 0.90	RASEO Y PINTURA 0.90	NO TIENE 1.00	NO TIENE 0.95	BUENO 1.00
METALICA 1.00	METALICA 1.00	DE 3 M. A 8 M. 1.05	TEJA O CHAPA SOLA 1.00	L.C.V. BLOQUE 1.00	PEQUEÑA 3 TM. 1.05	SENCILLA INTERIOR 1.00	REGULAR 0.85
HORMIGON ARMADO 1.05	MIXTA 1.10	MAS DE 8 M. 1.10	FIBROCEMENTO + AISLAMTO. 1.00	PANELES DE HORMIGON 1.10	MEDIA 10 TM. 1.10	ANEXA EXTERIOR 1.05	MALO 0.70
			CHAPA PER. + AISLAMTO. 1.10		GRANDE 20 TM. 1.15		

AÑO CONST.	ANTERIOR A 1.945	DE 1.945 A 1.964	DE 1.965 A 1.979	POSTERIOR A 1.979
	0.85	0.90	0.95	1.00

Bandas para la obtención de la CATEGORIA, según Tipología Edificatoria

VIVIENDAS COLECTIVAS	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>≥ 1.60</td></tr> <tr><td>≥ 1.20 hasta 1.60</td></tr> <tr><td>≥ 0.85 hasta 1.20</td></tr> <tr><td>≥ 0.60 hasta 0.85</td></tr> <tr><td>< 0.60</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	≥ 1.60	≥ 1.20 hasta 1.60	≥ 0.85 hasta 1.20	≥ 0.60 hasta 0.85	< 0.60
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
≥ 1.60														
≥ 1.20 hasta 1.60														
≥ 0.85 hasta 1.20														
≥ 0.60 hasta 0.85														
< 0.60														
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>≥ 2.00</td></tr> <tr><td>≥ 1.45 hasta 2.00</td></tr> <tr><td>≥ 1.00 hasta 1.45</td></tr> <tr><td>≥ 0.80 hasta 1.00</td></tr> <tr><td>< 0.80</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	≥ 2.00	≥ 1.45 hasta 2.00	≥ 1.00 hasta 1.45	≥ 0.80 hasta 1.00	< 0.80
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
≥ 2.00														
≥ 1.45 hasta 2.00														
≥ 1.00 hasta 1.45														
≥ 0.80 hasta 1.00														
< 0.80														
VIVIENDAS RURALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>≥ 1.65</td></tr> <tr><td>≥ 1.35 hasta 1.65</td></tr> <tr><td>≥ 0.95 hasta 1.35</td></tr> <tr><td>≥ 0.80 hasta 0.95</td></tr> <tr><td>< 0.80</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	≥ 1.65	≥ 1.35 hasta 1.65	≥ 0.95 hasta 1.35	≥ 0.80 hasta 0.95	< 0.80
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
≥ 1.65														
≥ 1.35 hasta 1.65														
≥ 0.95 hasta 1.35														
≥ 0.80 hasta 0.95														
< 0.80														
OFICINAS INDUSTRIALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>≥ 1.37</td></tr> <tr><td>≥ 1.20 hasta 1.37</td></tr> <tr><td>≥ 0.94 hasta 1.20</td></tr> <tr><td>≥ 0.75 hasta 0.94</td></tr> <tr><td>< 0.75</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	≥ 1.37	≥ 1.20 hasta 1.37	≥ 0.94 hasta 1.20	≥ 0.75 hasta 0.94	< 0.75
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
≥ 1.37														
≥ 1.20 hasta 1.37														
≥ 0.94 hasta 1.20														
≥ 0.75 hasta 0.94														
< 0.75														
PABELLONES INDUSTRIALES	<table border="1"> <thead> <tr><th>CALIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Iª</td></tr> <tr><td>IIª</td></tr> <tr><td>IIIª</td></tr> <tr><td>IVª</td></tr> <tr><td>Vª</td></tr> </tbody> </table>	CALIDAD	Iª	IIª	IIIª	IVª	Vª	<table border="1"> <thead> <tr><th>COEFICIENTE RESULTANTE</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>≥ 1.33</td></tr> <tr><td>≥ 1.10 hasta 1.33</td></tr> <tr><td>≥ 0.77 hasta 1.10</td></tr> <tr><td>≥ 0.60 hasta 0.77</td></tr> <tr><td>< 0.60</td></tr> </tbody> </table>	COEFICIENTE RESULTANTE	≥ 1.33	≥ 1.10 hasta 1.33	≥ 0.77 hasta 1.10	≥ 0.60 hasta 0.77	< 0.60
CALIDAD														
Iª														
IIª														
IIIª														
IVª														
Vª														
COEFICIENTE RESULTANTE														
≥ 1.33														
≥ 1.10 hasta 1.33														
≥ 0.77 hasta 1.10														
≥ 0.60 hasta 0.77														
< 0.60														

III. Eranskina/Anexo III

ERAIKUNTZAREN BALIOA ADINAREN, TIPOLOGIAREN ETA KATEGORIAREN ARABERA GUTXITZEKO KOEFIZIENTEEN TAULA
CUADRO DE COEFICIENTES REDUCTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LA EDAD (ANTIGÜEDAD) DE LOS EDIFICIOS, ASÍ COMO SU TIPOLOGÍA Y CATEGORÍAS RESPECTIVAS

t URTE OSOAK/ AÑOS COMPLETOS	G								
	1. ERABILERA/USO 1º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			2. ERABILERA/USO 2º KATEGORIAK/CATEGORÍAS			3. ERABILERA/USO 3º KATEGORIAK/CATEGORÍAS		
	1º-2º	3º-4º	5º	1º-2º	3º-4º	5º	1º-2º	3º-4º	5º
0-4	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00	1'00
5-9	0'93	0'92	0'90	0'93	0'91	0'89	0'92	0'90	0'88
10-14	0'87	0'85	0'82	0'86	0'84	0'80	0'84	0'82	0'78
15-19	0'82	0'79	0'74	0'80	0'77	0'72	0'78	0'74	0'69
20-24	0'77	0'73	0'67	0'75	0'70	0'64	0'72	0'67	0'61
25-29	0'72	0'68	0'61	0'70	0'65	0'58	0'67	0'61	0'54
30-34	0'68	0'63	0'56	0'65	0'60	0'53	0'62	0'56	0'49
35-39	0'64	0'59	0'51	0'61	0'56	0'48	0'58	0'51	0'44
40-44	0'61	0'55	0'47	0'57	0'52	0'44	0'54	0'47	0'39
45-49	0'58	0'52	0'43	0'54	0'48	0'40	0'50	0'43	0'35
50-54	0'55	0'49	0'40	0'51	0'45	0'37	0'47	0'40	0'32
55-59	0'52	0'46	0'37	0'48	0'42	0'34	0'44	0'37	0'29
60-64	0'49	0'43	0'34	0'45	0'39	0'31	0'41	0'34	0'26
65-69	0'47	0'41	0'32	0'43	0'37	0'29	0'39	0'32	0'24
70-74	0'45	0'39	0'30	0'41	0'35	0'27	0'37	0'30	0'22
75-79	0'43	0'37	0'28	0'39	0'33	0'25	0'35	0'28	0'20
80-84	0'41	0'35	0'26	0'37	0'31	0'23	0'33	0'26	0'19
85-89	0'40	0'33	0'25	0'36	0'29	0'21	0'31	0'25	0'18
90 ó más	0'39	0'32	0'24	0'35	0'28	0'20	0'30	0'24	0'17

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruarentzat bai lurzoru barreiatuarentzat balio jasanaraziak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da jada; eta puntu honetan azaldutakoaren barruan unitate-balioak eraibiliz gero, bai hutsik den lurzoruak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak ere –lurzorua eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzeak diren zuzenketa-koefizienteak gorabehera.

1., 2., eta 3. erabileren definizioa.

1. erabilera: bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

2. erabilera: fabrikaz besteko industria, merkataritza eta kirola, turismoa, osasuna eta ongintza, kultura eta erlijioa.

3. erabilera: fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

Eraiki zenez geroztik, berreraikiz geroztik edo erabat birgaituz geroztik igarotako urte osotan adieraziko da adina.

Balioztapen txostena aplikatzeak eragindako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte neurtuko da adina.

Por tanto, resumiendo lo anterior en caso de utilizar valores de repercusión, tanto para el suelo vacante como para el diseminado, llevará aplicado el factor RM; y en caso de utilizar valores unitarios dentro del marco establecido en este punto, tanto el suelo vacante como la suma de suelo y construcción en caso de suelo ocupado, independientemente de los coeficientes correctores que le sean de aplicación, también deberá conllevar la aplicación del factor RM.

Definición de los usos 1., 2., y 3.

Uso 1.: Residencial, Oficinas y Edificios Singulares.

Uso 2.: Industrial no fabril, Comercial y 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 periodo 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 periodo de antigüedad se considerará hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de dicha Ponencia.

IV. eranskina

BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE-BALIOAK INGURUNE, KALE EDO KALE ZATIAN
VALDEGOVÍAKO BIZITEGI ETA INDUSTRIA ERABILERAREN BALIOAK

ZERGA GUNEA	LURZORU SAILK.	TOPONIMIAKO IZENA	HIRIGINTZAKO IZENA	ERAB. OROK. NAGUSIA	ERAIKI- GARRITASUNA	GUTXIENKO FATXADA	GEHIEN. SAKONERA	GUTXIEN. LURZ.	GUNEKO BALIOA			KALEKO BALIOA	
									KOKAPEN FAKTOR.	BJO GUNEAN	LUB KALEAN	KOKAPEN FAKTOR.	BJO KALEAN
1		ACEBEDO	BHL-2	Bizitegiak	0.50			833			22		
2		ASTÚLEZ	BHL-2	"	0.50			833			22		
3		BACHICABO	BHL-1	"	0.70			416			54		
4		"	BHL-2	"	0.50			833			30		
5		BARRIO	BHL-2	"	0.50			833			22		
6		BASABE	BHL-2	"	0.50			833			22		
7		BELLOJÍN	BHL-2	"	0.50			833			22		
8		BÓVEDA	BHL-1	"	0.70			416			66		
9		"	BHL-2	"	0.50			833			45		
10	LU	"	BLU-1	"							55		
11	HL	CARANCA	BHL-2	"	0.50			833			22		
12	HL	KARKAMU	BHL-2	"	0.50			833			30		
13	HL	CORRO	BHL-1	"	0.70			416			54		

ZERGA GUNEA	LURZORU SAILK.	TOPONIMIAKO IZENA	HIRIGINTZAKO IZENA	ERAB. OROK. NAGUSIA	ERAIKI—GARRITASUNA	GUTXIENEN FATXADA	GEHIEN. SAKONERA	GUTXIEN. LURZ.	GUNEKO BALIOA			KALEKO BALIOA	
									KOKAPEN FAKTOR.	BJO GUNEAN	LUB KALEAN	KOKAPEN FAKTOR.	BJO KALEAN
14	HL	BHL-2	"	0.50			833			30			
15	HL	ESPEJO	BHL-1	"	0.70			416			72		
16	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			50		
17	HL	"	BHL-3	"	0.30			1.000			45		
18	LU	LU	"							60			
19	HL	"	ETXEB. KOLEKT.	"						200			
20	HL	"	S.O.	Ekipamend.							15		
21	HL	FRESNEDA	BHL-1	Bizitegiak	0.70			416			54		
22	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			30		
23	HL	GUINEA	BHL-2	"	0.50			833			30		
24	HL	GURENDES	BHL-2	Bizitegiak	0.50			833			30		
25	HL	LAHOZ	BHL-2	"	0.50			833			22		
26	HL	LALASTRA	BHL-2	"	0.50			833			30		
27	HL	MIOMA	BHL-2	"	0.50			833			22		
28	HL	NOGRARO	BHL-2	"	0.50			833			22		
29	HL	OSMA	BHL-1	"	0.70			416			54		
30	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			30		
31	HL	PINEDO	BHL-2	"	0.50			833			22		
32	HL	QUEJO	BHL-2	"	0.50			833			22		
33	HL	QUNTANILLA	BHL-2	"	0.50			833			22		
34	HL	TOBILLAS	BHL-2	"	0.50			833			22		
35	HL	TUESTA	BHL-1	"	0.70			416			54		
36	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			30		
37	HL eta LU	"	IHL	Industria				300			20		
38	HL	VALLUERCA	BHL-2	Bizitegiak	0.50			833			22		
39	HL	VILLAMADERNE	BHL-2	"	0.50			833			30		
40	LU	"	LU	"							40		
41	HL	VILLANAÑE	BHL-1	"	0.70			416			54		
42	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			30		
43	HL	"	BHL-3	"	0.30			1.000			45		
44	HL	"	ETXEB. KOLEKT.	"						180			
45	HL	"	EKIPAM.	Ekipamend.							15		
46	HL	VILLANUEVA	BHL-1	Bizitegiak	0.70			416			72		
47	HL	"	BHL-2	"	0.50			833			50		
48	HL	"	BHL-3	Bizitegiak	0.30			1.000			45		
49	LU	"	LU	"							60		
50	HL	"	ETXEB. KOLEKT.	"						200			
51	HL	"	EKIPAM.	Ekipamend.							15		
999										40,09			
999										16,02			
999										25,51			

Anexo IV

VALORES DE REPERCUSION Y VALORES UNITARIOS A NIVEL DE ZONA Y CALLE O TRAMO DE CALLE (CALLEJERO DE VALORES)
VALORES USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL DE VALDEGOVIA

ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANISTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICABILIDAD	FACHAD. MINIM.	FONDO MAXIM.	PARCELA MINIMA	VALOR EN ZONA			VALOR EN CALLE	
									FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN ZONA	V.U.P. EN CALLE	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN CALLE
1		ACEBEDO	SUR-2	Residencial	0.50			833			22		
2		ASTÚLEZ	SUR-2	"	0.50			833			22		
3		BACHICABO	SUR-1	"	0.70			416			54		
4		"	SUR-2	"	0.50			833			30		
5		BARRIO	SUR-2	"	0.50			833			22		
6		BASABE	SUR-2	"	0.50			833			22		
7		BELLOJÍN	SUR-2	"	0.50			833			22		
8		BÓVEDA	SUR-1	"	0.70			416			66		
9		"	SUR-2	"	0.50			833			45		
10	S.A.U.	"	SAUR-1	"							55		
11	S.U.	CARANCA	SUR-2	"	0.50			833			22		
12	S.U.	CÁRCAMO	SUR-2	"	0.50			833			30		
13	S.U.	CORRO	SUR-1	"	0.70			416			54		
14	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			30		
15	S.U.	ESPEJO	SUR-1	"	0.70			416			72		
16	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			50		
17	S.U.	"	SUR-3	"	0.30			1.000			45		
18	S.A.U.	"	SAU	"							60		
19	S.U.	"	VIV.COLEC.	"						200			
20	S.U.	"	S.G.	Equipam.							15		
21	S.U.	FRESNEDA	SUR-1	Residencial	0.70			416			54		
22	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			30		

ZONA FISC.	CLASIFIC. SUELO	DENOMINAC. TOPONIMICA	DENOMINAC. URBANISTICA	USO GLOBAL DOMINANTE	EDIFICABILIDAD	FACHAD. MÍNIM.	FONDO MÁXIM.	PARCELA MÍNIMA	VALOR EN ZONA			VALOR EN CALLE	
									FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN ZONA	V.U.P. EN CALLE	FACTOR LOCAL.	V.B.R. EN CALLE
23	S.U.	GUINEA	SUR-2	"	0.50			833			30		
24	S.U.	GURENDES	SUR-2	Residencial	0.50			833			30		
25	S.U.	LAHOZ	SUR-2	"	0.50			833			22		
26	S.U.	LALASTRA	SUR-2	"	0.50			833			30		
27	S.U.	MIOMA	SUR-2	"	0.50			833			22		
28	S.U.	NOGRARO	SUR-2	"	0.50			833			22		
29	S.U.	OSMA	SUR-1	"	0.70			416			54		
30	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			30		
31	S.U.	PINEDO	SUR-2	"	0.50			833			22		
32	S.U.	QUEJO	SUR-2	"	0.50			833			22		
33	S.U.	QUINTANILLA	SUR-2	"	0.50			833			22		
34	S.U.	TOBILLAS	SUR-2	"	0.50			833			22		
35	S.U.	TUESTA	SUR-1	"	0.70			416			54		
36	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			30		
37	SU y SAU	"	SUI	Industrial				300			20		
38	S.U.	VALLUERCA	SUR-2	Residencial	0.50			833			22		
39	S.U.	VILLAMADERNE	SUR-2	"	0.50			833			30		
40	S.A.U.	"	SAU	"							40		
41	S.U.	VILLANAÑE	SUR-1	"	0.70			416			54		
42	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			30		
43	S.U.	"	SUR-3	"	0.30			1.000			45		
44	S.U.	"	VIV.COLEC.	"						180			
45	S.U.	"	EQUIPAM.	Equipam.							15		
46	S.U.	VILLANUEVA	SUR-1	Residencial	0.70			416			72		
47	S.U.	"	SUR-2	"	0.50			833			50		
48	S.U.	"	SUR-3	Residencial	0.30			1.000			45		
49	S.A.U.	"	SAU	"							60		
50	S.U.	"	VIV.COLEC.	"						200			
51	S.U.	"	EQUIPAM.	Equipam.							15		
999		Diseminado destinado a vivienda									40,09		
999		Diseminado con otros usos distintos de vivienda									16,02		
999		Diseminado ocupado por viviendas rurales									25,51		

TXOSTEN TEKNIKOA

Valdegoviako udalerriko Balioztapen Txostena egiteko Balioztapeneko Arau Teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 zenbakiko Foru Dekretuak onartutako lurzorua eta eraikuntzaren balioen taula-markoari jarraitu zaie.

ERAIKUNTZAREN BALIOA: eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarrizkoaren (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 386,51 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

LURZORUAREN BALIOA: lurzorua balioa finkatzeko, hona-ko urratsak egin dira:

LURZORUA MUGATZEA: Hiri-lurzoria eta urbanizatzeko lurzoru egokia Valdegoviako Udalerriko Ordezko Arauen arabera mugatu dira. Urbanizatu ezinako lurzoruan, Ondasun Higiezinaren Zergaren peko ondasunek hartutako lurzoria bakarrik hartuko da kontuan. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta 999 zerga-eremua egotzi zaio, Txostenean aipatu diren erabilerendako balio jasanaraziek.

EREMUAK EGITEA: 51 zerga-eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta Ordezko Arauek eta erabiler nagusiek (bizitegiak, industriak eta ekipamenduak) zedarrizten dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegiatarako eraikin gutxi batzuen eraikuntza-tipologia (etxebizitza kolektiboak edo itsatsiak) eta lurzati-mota oinarri hartuta, balio jasanarazia (lurzati m² bakoitzeko € kopurua) aukeratu da Espejo, Villanañe eta Villanueva de Valdegovia herrietako etxebizitza kolektiboaren Zerga-eremuetarako: .

Lurzatiaren unitate balioa (lurzati m² bakoitzeko € kopurua) hirigune guztietako ekipamendu eta industri eremuetarako gorde da, bai eta landa eta familia bakarreko etxebizitzaren eremurako ere. Azken eremu hau da, gainera, udalerrian nagusia dena.

Lurzoru barreiatuak ere, hau da, hiri-lurzoruak edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako, erabileren arabera balio jasanarazia ere aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzati azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta litezke. Lurzoru barreiatuendako balio jasanarazi hauek berberak dira udalerriko osoan.

INFORME TECNICO

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de Valdegovia, se han seguido las directrices de las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones aprobadas por Decreto Foral número 21/1994.

VALOR DE LA CONSTRUCCION: El valor de la construcción está suficientemente tabulado a través, primero, del Módulo Básico de Construcción MBC, establecido para todo el Territorio Histórico de Álava en 386,51 €/m², y a través de los distintos cuadros de coeficiente de categorías, calidades, antigüedad, conservación, etc.

VALOR DEL SUELO: En cuanto al Valor del Suelo, se han seguido los siguientes pasos:

DELIMITACION DE SUELO: El Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar se delimitan de acuerdo a las Normas Subsidiarias del municipio de Valdegovia. Del Suelo No Urbanizable, sólo se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles, el ocupado por edificaciones sujetas a dicho impuesto. Este suelo es el llamado "Diseminado", asignándole la Zona Fiscal 999, con los valores de repercusión para usos mencionados anteriormente en la Ponencia.

ZONIFICACION: Se establecen 51 zonas fiscales, además de la zona de diseminado, partiendo de las distintas áreas que definen las Normas Subsidiarias y los distintos usos dominantes (Residencial, Industrial y Equipamiento).

En base a la tipología constructiva de una pequeña parte de los edificios residenciales (viviendas colectivas) y al tipo de parcela, se ha optado por el valor de repercusión (€, por m². construido) en las Zonas Fiscales Residenciales de viviendas colectivas de los núcleos de: Espejo, Villanañe y Villanueva de Valdegovia.

El valor unitario de parcela (€, por m². de parcela), se ha reservado para las zonas de equipamiento, la zona industrial y la zona de viviendas unifamiliares y rurales de todos los núcleos urbanos, siendo esta última la que más predomina en el municipio.

Para el suelo "Diseminado" o aquél ocupado por edificaciones fuera de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se ha optado también por el valor de repercusión por usos, ya que la superficie de las parcelas sobre las que se asientan estos edificios son muy variables y podría haber diferencias de valor muy grandes. Estos valores de repercusión son los mismos para todo el Municipio.

Ekipamendu eta Zuzkidura Sistemetakako, 20, 45 eta 51 zerga-eremuak sortu dira, Espejo, Villanañe eta Villanueva de Valdegovía herrietan, hurrenez hurren. Ekipamenduetarako gainontzeko lurzatiak kokaturik dauden Zerga-Eremuen barruan sartuko dira.

BALIOZTATZEA: Zerga-eremu bakoitzari dagozkion balioak lortzeko, etxebizitzaren merkatuaren azterketa bat egin da: lagin gutxi lortu dira etxebizitzetan eta bat ere ez gainerako erabileretan.

Gainera, bai lehen aipatutako higiezin-motei bai gainerako higiezin-dagokienez (industria pabilioiak, familibakarreko etxebizitzak, industria edo bizitegi lurzoruan eraiki gabe dauden lurzatiak, eta abar) prezio eta balioei buruzko kontsultak egin zaizkie Udaleko bertako teknikariei, higiezin agentziei, banakoei, oraintsuko eskualdaketetan parte hartu dutenei, eta abarri.

Merkatuko balioekin eta txostenean aipatutako hondarreko metodoaren bitartez lurzorua balio jasanaraziak atera eta horiek gainerako datu eta datu-iturriekin bateratuta, zerga-eremuko balio jasanarazia lortzen dugu.

Merkatuak ez egoteagatik laginik lortu ezin izan den zerga-eremuetan, antzeko guneetakoarekin alderatuta ateratzen da lurzorua balioa.

Unitate-balioa berdin ateratzen da, nahiz eta kasu horretan sustapenaren irabaziek, salmentaren irabaziek, eta abarrek horrenbesteko eraginik ez izan eta merkatuko informazioa zuzenagoa izan, lurzati m²-ko balioa emanez.

KARTOGRAFIA

1:1000 eta 1:2000 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzorua mugaketa agerda, Valdegoviako udalerriko hiri-lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga-eremuak barne.

Foru Aginduak

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

7.939

630/2003 FORU AGINDUA, abenduaren 12koa, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuarena. Honen bidez, jasotako emari, dohaintza eta ekarpenen adierazpen-aitorpenari buruzko 182 eredu onartzen da, bai eta eredu horren barneko orriak ordenagailuz zuzenean irakur daitezkeen euskarriekin ordezkatzeko diseinu fisikoak eta logikoak ere.

Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga arautzen duen arautegia onartzen duen abenduaren 18ko 111/2001 Foru Dekretuak honako ezartzen du 94.2 artikuluan: zerga horrengatik kenketarako eskubidea ematen duten emariak jasotzen dituzten erakundeek hurrengo urteko urtarileko hogeita hamar egunetan aurkeztu beharko dutela dohaintzen adierazpen-aitorpen hori.

Horiek horrela, azaroaren 29ko 785/2001 Foru Aginduak, besteak beste, 182 eredu eurotan onartu zuen, bai eta ordenagailuz zuzenean irakur daitezkeen euskarriekin diseinu fisikoak eta logikoak ere. Hala ere, abenduaren 13ko 1363/1999 Foru Aginduak araututako baldintza eta betebeharrak eusten zitzaizkien.

Egun, emariengatik kenketen onuradun guztiak 182 ereduaren zehaztu behar den emaleen zerrendan sartu beharra ikusi da, nahiz eta Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren, Sozietateen gaineko Zergaren edo Ez Egoiliarren gaineko Zergaren subjektu pasibo izan.

Halaber, beharrezkoa da zehaztea generotan egindako emari balarazioari buruzko argibideak eta beste ekitaldi batzuetan egindako emari indargabetzea.

Azkenik, administrazioaren jardunbidea dela eta, komenigarritzat jotzen da 182 eredu ordenagailuz zuzenean irakurtzeko diseinuak eta baldintzak gainerako zerga administrazioetan aitortzeko erabilitakoekin parekatzea.

Horren ondorioz, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengoa .- 182 eredu onartzea.

182 eredu onartzen da, hau da, "Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga, Sozietateen gaineko Zerga eta Ez Egoiliarren gaineko

Para los Sistemas de Equipamiento y Dotacionales, se han creado las zonas fiscales 20, 45 y 51, en las localidades de: Espejo, Villanañe y Villanueva de Valdegovía, respectivamente. El resto de parcelas destinadas a Equipamiento se incluirán dentro de las Zonas Fiscales donde estén ubicadas.

VALORACION: Para obtener los Valores asignados a cada Zona Fiscal, se ha realizado un Estudio de Mercado de viviendas, obteniendo pocas muestras de viviendas y ninguna de otros usos.

Así mismo, tanto para el tipo de inmuebles antes citados como para el resto de inmuebles (pabellones industriales, viviendas unifamiliares, parcelas sin edificar en suelo industrial o residencial, etc.), se han consultado precios y valores con técnicos del propio Ayuntamiento, inmobiliarias, particulares, transmisiones recientes, etc.

Con los valores de mercado y mediante el método residual mencionado en Ponencia, obtenemos los valores de repercusión del suelo que, unificando con el resto de datos y fuentes, llegamos como resultado al Valor de Repercusión de Zona Fiscal.

En el caso de Zonas Fiscales donde no se han obtenido muestras, por no haber mercado, el Valor del Suelo se establece por comparación con zonas similares.

El Valor Unitario se obtiene de la misma forma, aunque en este caso no influyen tanto los beneficios de promoción, venta, etc., y la información del mercado es más directa, facilitándose el valor por m². de parcela.

CARTOGRAFÍA

Se adjuntan planos a escala 1:1000 y 1:2000 con la delimitación del suelo sujeto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles incluyendo las distintas Zonas Fiscales del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar del municipio de Valdegovía.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

7.939

ORDEN FORAL 630/2003, del Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, de 12 de diciembre por la que se aprueba el modelo 182 de declaración informativa de donativos, donaciones y aportaciones recibidas, así como los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores de dicho modelo por soportes directamente legibles por ordenador.

El artículo 94.2 del Decreto Foral 111/2001, de 18 de diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, establece la obligación de las entidades perceptoras de donativos que den derecho a deducción por este Impuesto de presentar, en los treinta primeros días del mes de enero del año inmediato siguiente, una declaración informativa de donaciones.

A estos efectos, la Orden Foral 785, de 29 de noviembre de 2001, aprobó, entre otros, el modelo 182 en euros, así como los diseños físicos y lógicos a los que deben ajustarse los soportes directamente legibles por ordenador manteniéndose, no obstante, las condiciones y requisitos para su presentación reguladas en la Orden Foral 1.363, de 13 de diciembre de 1999.

A día de hoy, se ha constatado la necesidad de incluir, dentro de la relación de donantes que se debe especificar en el modelo 182, a todos los beneficiarios de la deducción por donativos, ya sean sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Asimismo, resulta necesario detallar la información relativa a la valoración de los donativos en especie y la revocación de los donativos realizados en ejercicios anteriores.

Por último, razones de operativa administrativa, hacen conveniente equiparar las condiciones y diseños de los soportes directamente legibles por ordenador de este modelo 182, a los establecidos para esta declaración informativa en las demás administraciones tributarias.

En su virtud y en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Aprobación del modelo 182.

Se aprueba el modelo 182 "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la