

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Administrazio Xedapenak

## Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

## OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

5277

**459/2008 ERABAKIA**, uztailearen 8ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, behin betiko onartzen da Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioespen txostena, Zalduondoko udalerrirako egindakoa.

Apirilaren 30eko 232/2008 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Zalduondoko udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioespen txostenarenari.

Aipatutako arauaren xedapeneko 2. artikuluan, Zalduondoko Udalarari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2008ko maiatzaren 9an bete zen eta Udalak 2008ko maiatzaren 14an jaso zuen jakinarazpena.

Uztailearen 19ko 42/89 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duenak, 11. artikuluan 4. idatz zatian ezartzen du Udalarari ematen zaion entzunaldirako epea, egoki iruditzen zaiona azaltzeko; epe hori hamabost egunekoa da.

Maiatzaren 29an, Zalduondoko Udalak jasotako agiria aztertzeke luzapen berezia eskatu zuen, baita eman ere, ekainaren 11ko 321/2008 Foru Aginduaren bidez.

Zalduondoko Udalak, 2008ko ekainaren 25ean, 2008ko ekainaren 10ean egindako ohiko bilkuran erabakitakoaren gaineko ziurtagiria bidali zuen. Besteak beste, balioespen txostenaren jasotako balioekin ados daudela erabaki zuten.

Horregatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuaren proposamenez, eta Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu eta gero, ondokoa

## ERABAKI DUT:

Lehenengoa.- Onarpena ematea Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren peko lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioespen txostenari -Zalduondoko udalerrirako egin zen-.

Bigarrena.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea. Txostena zabaltzea Zalduondoko Udalarari dagokio, eta horretarako dagozkion ediktua argitaratu ditu, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailearen 19ko 42/1989 Foru Arauak 11. artikuluan 6. paragrafoan eta hori garatzea onartzen duen abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1.080/1992 Foru Dekretuak 15. artikuluan ezartzen dutenarekin bat etorri.

Hirugarrena.- Balioespen txostenaren aldaketa argitaratu ondoren, ateratzen diren katastro balioak banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, balioak indarrean sartu aurreko urtea amaitu baino lehen, horixe agintzen baitu abenduaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren 1.080/1992 Foru Dekretuak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailearen 19ko 42/1989 Foru Arauak garatzen duenak, 17. artikuluan.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko uztailearen 8a.- Diputatu nagusia, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.- Ogasun zuzendaria, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

## Disposiciones Administrativas

## Acuerdos del Consejo de Diputados

## DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

5277

**ACUERDO 459/2008**, del Consejo de Diputados de 8 de julio, que aprueba definitivamente 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 Zalduondo.

Por Orden Foral nº 232/2008, de 30 de abril, 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 Zalduondo.

En el artículo 2º de la parte dispositiva de la referida normativa legal, se ordenaba su comunicación al Ayuntamiento de Zalduondo, disposición que se realizó con fecha 9 de mayo de 2008, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Zalduondo, con fecha 14 de mayo de 2008.

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.

Con fecha 29 de mayo, el Ayuntamiento de Zalduondo solicitó una prórroga extraordinaria para el examen de la documentación remitida, siendo concedida la misma por Orden Foral nº 321/2008, de 11 de junio.

Con fecha 25 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Zalduondo ha remitido una certificación de lo acordado en la Sesión Ordinaria celebrada el día 10 de junio de 2008, en la que entre otros acuerdos, manifiestan su conformidad con los valores expuestos en el documento de la Ponencia de Valoración.

En su virtud, a propuesta del Diputado 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 Zalduondo.

Segundo.- El presente Acuerdo será publicado en el Boletín del Territorio Histórico de Álava, correspondiendo al Ayuntamiento de Zalduondo dar publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11 apartado 6º de la Norma Foral nº 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario aprobado por Decreto Foral nº 1.080/1992, 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 nº 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 nº 42/1989, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de julio de 2008.- Diputado General, XABIER AGIRRE LOPEZ.- Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.- Director de Hacienda, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

## MEMORIA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak honakoa xedatzen du 6. artikulua 2. paragrafoan: Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien balioztat, zeina merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko baita; katastro balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Bestalde, 12. artikulua 1. paragrafoak adierazten duenaren arabera, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, bere kabuz edo dagokion udalak eskatuta, hirigintzako planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako guneren batean dauden ondasun higiezinaren merkatuko balioaren artean.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatzen du balioespen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikulua 3. paragrafoan zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzorua katastro balioa eta eraikinena (lurzorua + eraikuntza) merkatuan izango luketen balioarekin bat etortzea, hein batean.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak —martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatu zen— balioespenerako arau teknikoak onartu zituen, bai eta lurzorua eta eraikuntzen balioen taula markoa ere, eta horien arabera izan beharko dute balioespen txostenek.

Ondasun higiezinak multzoka balioesteko eta ondasun horietako bakoitzaren katastro balioa kalkulatzeko udalerriri bakoitzean aplikatu beharko diren parametroak zehaztuko ditu balioespen txostenak.

Hondarreko metodoa da lurzorua balioa ateratzeko erabiltzen den balioespen metodologia, eta eraikuntzen balioa ateratzeko, berriz, birjartze balioa erabiltzen da; bi kasutan merkatuko balioa hartuko da kontuan.

Balioespen txostenak egiteko M modulua izeneko lan tresna erabiltzen da. Modulu hori urtero zehazten da, hiri ondasun higiezinaren merkatuaren koordenatu ekonomikoek izandako aldaketaren arabera. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak xedatutakoaren arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege eskakizunak.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, hain zuzen ere, metro koadroko 510,86 euroko modulua. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezinaren merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, lurzoruen balio jasanarazien honako modulu hauek kalkulatu dira: LBJOM1 = 181,50 euro/m<sup>2</sup> eta LBJOM2 = 111,19 euro/m<sup>2</sup>; eta eraikuntzaren balioaren oinarritzko modulua: EOM = 419,18 euro/m<sup>2</sup>.

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

LBJOM2 - Lurzorua Balio Jasanarazien Oinarritzko Modulua: 111,19 euro/m<sup>2</sup> eraiki.

EOM- Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua: 419,18 euro/m<sup>2</sup> eraiki.

Lurzorua eta eraikuntzen balioak zehaztearren, balioespen masiboari begira, udalerrian egin den azterketa tekniko-ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

## LURZORUAREN BALIOAK:

ERABILERA	SU		SAU		BARREIATUTA
	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
Bizitegiak					Etxebizitza
Merkataritza					67,19

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

Como consecuencia, tal modificación requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas Ponencias de Valores en los términos señalados en 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 nº 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 nº 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 nº 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, se aprobó el módulo M, fijándose en 510,86 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>. y MBR2 = 111,19 €/m<sup>2</sup>. y módulo tipo para el valor de la construcción de: MBC = 419,18 €/m<sup>2</sup>.

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

MBR2 - Módulo Básico de Repercusión del Suelo: 111,19 €/m<sup>2</sup> const.

MBC - Módulo Básico de Construcción: 419,18 €/m<sup>2</sup> 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:

USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min	
Residencial					Vivienda
Comercial					67,19

ERABILERA	SU		SAU		BARREIATUTA
	Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
L.B.J.O.B. Bulegoak					Beste erabilera batzuk
Industria					27,66
Garajea					Landa etxebizitza
Ekipamendua					39,50
L.U.B. Bizitegiak	300,00	90,00			
Industria					
Ekipamendua					

Balioespenerako Arau Teknikoen 19. arauaren arabera, udalerrri horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruen balioen tartea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako muga barruan gelditzen direla ikus genezake.

LURZORUAREN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TARTEAK						
UDALERRIRAKO L.B.J.O.M	LURZ.AREN ERAB.AREN ARABERA GEHN.		GUTXIENEZ: ZEINAHIA ERAB.			
111,19	V250	I150	X630	C670	T405	3
euro/m <sup>2</sup> eraiki.	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33

Datuak: V: bizitegiak C: merkataritza  
I: industria T: turismoa  
X: Bulegoak

Ateratzen diren lurzoruen balio horiek 5 zerga zonetan banatzen dira; txosten honetako IV. eranskinan agertzen dira horiek. Zerga zona 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:

Udalerrri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua (EOM) 419,18 eurokoa da eraikitako metro koadro bakoitzeko.

EOM = 419,18 euro/m<sup>2</sup> eraikia

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio; ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA edo KALITATEA: hirugarren kategoría edo erdikoa.

Eraikuntzen bost (5) kategoría ezarri dira.

Eraikuntza mota bakoitzari aplikatuko zaizkion eraikuntzako modulua, lortutako kategoriaren eta tipologiari berari dagokion erabilera, mota eta modalitatearen kodearen arabekoak izango dira, I. eranskineko taulan datozen koefizienteen arabera.

#### BALIOESPEN IRIZPIDEAK

##### 1.- ONDASUN HIGIEZINEN ZERGARI LOTUTAKO 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 zein den hiri lurzoru zerga kontuetarako:

“Hiri lurzoru, urbaniza daitekeena, lurzoru urbanizagarri programatua edo programatu gabeko urbanizagarria hirigintza jarduerako programa bat onartzen denetik; bide zolatua edo espaloi zintaridunak dituzten lurzorua, horretaz gain estolderia, ur-hornidura, argi-indarraren hornidura eta argiteria publikoa badituzte, eta hiri-izaera duten eraikuntzak kokatuta dauden lurruak.”

Halaber, hiri lurzoru izango dira nekazaritzako legerian ezarritakoak 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 balioetsiko diren lurzoru motak. Lurzoruen balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

- Hondarreko metodoa.
- Merkatuko balioa.

###### 1.1.1.- Hondarreko metodoa

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale zati edo gune edo inguru bakoitzean daukan oinarrizko

USOS	S.U.		S.A.U		DISEMINADO
	Max.	Min.	Max.	Min.	
V.B.R. Oficinas					Otros Usos
Industria					27,66
Garaje					Viv.Rural
Equipamiento					39,50
V.U.P. Residencial	300,00	90,00			
Industria					
Equipamiento					

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	MAXIMOS SEGÚN USOS DEL SUELO					MINIMO CUALQUIER USO
111,19	V250	I150	X630	C670	T405	3
€/m <sup>2</sup> const.	277,96	166,78	700,48	744,95	450,30	3,33

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

Los valores del suelo obtenidos se distribuyen en 5 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 419,18 €/m<sup>2</sup> construido.

MBC = 419,18 €/m<sup>2</sup> 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 cuenten 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:

- Por el método residual.
- Por el valor de mercado.

###### 1.1.1.- El Método Residual

El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante

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 (gutxi gorab.): 20%
- Eraikuntza kostuak (gutxi gorab.): 50%
- Higiezinaren sustapenaren gastuak eta irabaziak (gutxi gorab.): 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 balioeste oro subjektiboa dela, hala hondarreko prozedura erabilita egindakoa (erdi mailako etxebizitzaren balioespenean 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. artikulua a) idatz-zatian zehazten du orokorrean zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezinat. Artikulu horren edukia unean uneko udalerraren hirigintzako planeamenduan zehaztutako-arekin alderatu behar da udalerrri horretan diren lurzoru moten balioestea egin ahal izateko.

Aurreko lerroaldean ezarritakoa kontuan hartuz, lurzoruaren balio hauek zehaztu behar dira balioespen txostenean:

##### 1.2.1.- Hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria

Hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria 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 prezioaren bidez.
- b) Hondarreko metodoaren bidez.
- c) Merkatuan mugimendurik ez badago, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

##### 1.2.2.- Lurzoru barreiatua.

Hiri lurzorutik eta lurzoru urbanizagarri programatutik kanpo egonik Ondasun Higiezinaren Zergari lotutako eraikuntzek hartuta dagoen lurzoria da lurzoru barreiatua.

- a) Bizitegitarako erabilia
- b) Bizitegiak besteko erabilerakoa
- c) Landa etxebizitzetarako erabilia

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

Lurzoria mota horren balioa ateratzeko, erabilera jakin bateko azalera eraikiari dagokion balio jasanarazia aplikatuko zaio.

#### 1.3.- Hiri lurzoria eta urbanizatzeko lurzoru egokia.

##### 1.3.1.- Zerga eremuak.

ZALDUONDOKO udalerrian OHZren ondorioetarako egin zen zerga horren peko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzoria honakoek osatzen dute: hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian 4 zerga zonak, eta barreiatutako lurzoru osoa hartzen duen zerga zona bakar batek.

Ondasun Higiezinaren Zergari lotuta dago hiri lurzoru guztia, daukan eraikuntza mota zeinahi delarik, bai eta inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

##### 1.3.2.- Hiri lurzoria eta urbanizatzeko lurzoru egokiaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota OHZri lotuta dagoen hiri lurzoruaren mugaketaren baitan zehaztutako 5 zerga zonentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

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 art. 1º apartado a), de la Norma Foral 42/89 de 19 de Julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, determina, de forma genérica, 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 divida 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 ZALDUONDO, 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 4 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 5 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.- Erabilitako balioak:

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

a) Zerga zonako balio jasanarazi oinarritzakoa.

BJO siglez adieraziko da

b) Zerga eremuko unitate balio oinarritzakoa.

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) Lurzatiako balioa, lurzati edo funts jakin baten lurzoruaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Lurzatiaren balio jasanarazia.

LBJ siglez adieraziko da

b) Lurzatiaren Unitate Balioa.

LUB siglez adieraziko da.

LBJrik ezean, Balioesteko Arau Teknikoen 10. arauari jarraituz KUBari aplikatu beharko zaizkion zuzenketa koefizienteak ezarri aterako da LUBa.

1.3.2.2.- Bizitegitarako erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m<sup>2</sup>) dagokio, bai eta merkataritzarako, bulegotarako edo bestelako erabileratarako balio jasanarazia ere. Zerga unitatearen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga unitatearen azalera eraikia bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarria dagoenean, lurzoruaren balio jasanarazia duten erabilera guztiei aplikatuko zaie.

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegitakoa, merkataritzakoa, bulegotakoa, garajetakoa, eta abar), bizitegitarako erabileraren lurzoruaren 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.

Bulegotarako balio jasanarazia duten erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak:

211, 212, 231, 232.

Eremu hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: 999.

Unitate balioa, lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzatiaren balioa honela aterako da: azalera bider lurzoruaren metro koadroaren prezioa.

Unitate-balio hori gainontzeko zerga-eremuetarako ezarri da.

IV. eranskinean daude jasota eremuak eta balioak, jasanaraziak zein unitatekoak.

1.3.3.- Egoera bereziak.

1.3.3.1.- Lurzoruaren jasanarazpenik gabeko elementuak.

Oro har, sotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, edozein erabilertakoak direla ere, ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada. (Balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

## 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) 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 (m<sup>2</sup>) 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: 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 del municipio.

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).

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez lurzoruaren balio jasanarazirik ez eta eraikuntzaren baliorik egotziko, etxebizitzaren balioan sartuta daudela ulertzen baita:

- a) Landa erabilerako eraikuntza eta estalkipeko solairua bada.
- b) Etxebizitza kolektiboko eraikuntzan badaude, baldintza hauek dituzten trastelekuak izan ezik:

- Ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak.
- Etxebizitzekin komunikatuta daudenak.
- 30 m<sup>2</sup> 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 hartuta 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 lurzatiaren balioespena eraikitako azalera guztiari BUa aplikatuz egingo da (Balio Jasanarazi Oinarrikoa).

Bizitegien eraikuntza bakartuen aldean, azalera eraikia Planeamendu honek utzitakoa baino 1,6 bider handiagoa duten lurzatiaren kasuan, haien unitate balioa balioespen koefizientearekin (1,4) biderkatuko da.

1.3.4.- Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak.

1.3.4.1.- Berehala urbanizatu eta eraikitzeko beharrezkoak diren hirigintzako ezaugarriak ez dituzten lurzatiaren, lurzoruaren katastroko balioari ondoko koefizienterik bat aplikatuz aterako da haien katastroko balioa:

a) Lurzoru urbanizagarri programatua edo lurzoru urbanizagarrian:

- 0,20, behin betiko onartutako plan partzialik ez badu.
- 0,30, behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egotzen dizkion kudeaketa tresnarik ez badu.
- 0,60, konpentsazio edo berriro lurzatiakzte proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.
- 0,90, urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzoruaren:

- 0,75, behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori nahitaez idatzi beharrekota bada.
- 0,75, behin betiko onartutako konpentsazio edo lurzatiakzte proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoak bada.

1.3.4.2.- Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzoria.

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

1.3.4.3.- Unitate balioaren bidez balioetsitako lurzoria.

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

A) Herri bideetara ematen duten hainbat fatxadatiko lurzatiak.

Eraiki gabeko lurzatiak balioesteko, fatxada bat baino gehiagokoak badira eta ertz bat edo gehiago badute, 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 gutxienezko baino txikiagoa bada, zuzenketa koefizienteak aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioespen txosten honek zehaztutako gutxienezko luzera (IV. eranskina).

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

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 m<sup>2</sup>.
- 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 sobreedificadas.

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 1,6 veces mayor que la permitida por el planeamiento, su valor unitario se multiplicará por el coeficiente de apreciación de 1,4.

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 irregularra.

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

D) Gehiegizko sakonera.

Etixadi itxian eraikitzeko antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatietan, aprobetxamendua sakonera horren arabera bada, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

- S = Os: 1,00
- Os < S < 1,5 Os: 0,95
- 1,5 Os < S < 2 Os: 0,90
- 2 Os < S < 4 Os: 0,85
- 4 Os < S: 0,80

non S: lurzatiaren sakonera

Os: udalerriko edo gunee horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz besteko azalera.

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

- A/GA < 2: 1,00
- A/GA < 2: 0,70 (2 GA baino azalera handiagokoei aplikatzekoa).
- F) Aldi batez ezin eraikitzea.

Behar bezala arrazoitutako hirigintzako edo legezko arrazoiak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatietan, 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzatiaren zatitari, arrazoi horiek dirauten artean.

EZARPEN EREMUA

A, B, C, D, E eta F zuzenketa koefizienteak ZALDUONDOKO SU (lurzoru urbanizagarria) osoan aplikatuko dira.

Ez dira aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiak proiekturik edo konpentsazio proiekturik ez duen hiri lurzorian, hau da, 1.3.4.1. idatz zatiko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatietan.

1.3.5.- Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1.- Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian edo eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatiaren:

$$\boxed{\text{Guztien osagaiekin eraikitako eremua}} \times \boxed{\text{Lurzati balio jasanarazia}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

b) Eraiki gabeko lurzatiaren:

$$\boxed{\text{Lurzatiaren azalera}} \times \boxed{\text{Eraikigarritasuna}} \times \boxed{\text{Lurzati balio jasanarazia}} \times \boxed{\text{koefizienteak}}$$

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.

$$\boxed{\text{Lurzatiaren eremua}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren unitate-balioa}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

1.3.5.3.- Lurzoru barreiatuan.

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

$$\boxed{\text{Eraikuntzaren azalera}} \times \boxed{\text{Balio jasanarazia erabilera zein den}} = \boxed{\text{Egotz daitekeen lurzoruaren balioa}}$$

1.3.4. paragrafoan aipatzen diren zuzenketa koefizienteetako bat ere aplikatu gabe.

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 < 1,5 Fn: 0,95
- 1,5 Fn < F < 2 Fn: 0,90
- 2 Fn < F < 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 < 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 inedificables, 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 ZALDUONDO.

No serán 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.

1.3.5.- Esquema de obtención del Valor del Suelo.

1.3.5.1.- Por repercusión.

a) En parcela edificada y agotada la edificabilidad:

$$\boxed{\text{Superficie construida con elementos comunes}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión en Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

b) En parcela sin edificar:

$$\boxed{\text{Superficie de parcela}} \times \boxed{\text{Edificabilidad}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión en Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

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.

$$\boxed{\text{Superficie de Parcela}} \times \boxed{\text{Valor unitario de Parcela}} \times \boxed{\text{Coeficientes}}$$

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:

$$\boxed{\text{Superficie construida de la Edificación}} \times \boxed{\text{Valor de Repercusión según Uso}} = \boxed{\text{Valor Suelo Imputable}}$$

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

Zalduondoko udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- Bizitegitarako lurzorua: 67,19 euro/m<sup>2</sup>.
- Etxebizitzaz besteko erabileratarako lurzorua: 27,66 euro/m<sup>2</sup>.
- Landa etxebizitzek hartutako lurzorua: 39,50 euro/m<sup>2</sup>.

Hiri Ondasun Higiezin Zergari lotutako lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikuntzek (zerga horri lotutakoek) lurzatiaren hartzen duten orotako azalera eta udalerrirako eta mota horretako lurzorurako ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

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

ZALDUONDOKO hiri lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da.

## 2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

### 2.1.- Oro har kontuan hartzekoak.

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

a) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur eguneko; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdi mailakoa.

b) Baliokidetasunen taula: ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU eta KALITATEAREN arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako eraikinaren artekoak.

c) Balioespen urtea baino lehen eraikitako eraikuntzen kostua zehazteko, eraikuntza berrien gaurko kostuari amortizazio koefizienteak aplikatzea.

Baliokidetasunen taula eta amortizazio-koefizienteak urtarillaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Dekretuak ditu ezarriak, eta beraz, eraikuntza-ereduaren metro koadroaren egungo kostua (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).

a) ERABILERA eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua m<sup>2</sup> eraikiko: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdikoa, ZALDUONDOKO udalerrirako eta 2009rako. Hau da, 418,19 euro/m<sup>2</sup> eraikiko.

$$EOM = 418,19 \text{ euro/m}^2 \text{ eraikia}$$

Honakoari esaten zaio azalera eraiki: eraikin baten perimetro hormen kanpoko lerroaren barruan sartzen den azalerari eta, hala badagokio, mehelin ardatzen barruan sartzen den azalerari, argi patioei dagokien azalera kenduta.

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

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabileraren arabera eraikuntza balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuari aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

1,50 m baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraikitako azalera izango.

### 2.3.- Eraikuntzen kalitatea.

1. eranskinean ageri den taulan –erabilera, mota, modalitate edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taula– eraikuntzako bost (5) kategoria edo kalitate ezartzen dira, udalerrri osoan aplikatzekoak.

Eraikuntza baten kategoria haren eraikuntza ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza mota bakoitzerako egindako katastro fitxa bakoitzak kalitatei buruz duen orrian daude jasota

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

- destinado a vivienda: 67,19 €/m<sup>2</sup>.
- con otros usos distintos de vivienda: 27,66 €/m<sup>2</sup>.
- ocupado por viviendas rurales: 39,50 €/m<sup>2</sup>.

La superficie teórica de la parcela que está sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, se obtendrá dividiendo la superficie construida total de las edificaciones en la parcela, sujetas a dicho Impuesto, 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 ZALDUONDO es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 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) El coste actual del m<sup>2</sup>. de construcción, equivalente al de una edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda Colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y CALIDAD: Media.

b) El cuadro de equivalencias entre los distintos tipos de construcción según su USO, CLASE, MODALIDAD o DESTINO y CALIDAD y el definido como tipo en el párrafo anterior.

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 coeficientes de amortización están fijados por Decreto nº 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de Enero debe fijarse solamente el coste actual del m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. o módulo de construcción (MBC).

El coste actual del m<sup>2</sup> de construcción perteneciente al tipo de edificación de USO: Residencial; CLASE: Vivienda colectiva de carácter urbano; MODALIDAD: en manzana cerrada y de CALIDAD: media, se fija para el término municipal de ZALDUONDO y para el año 2009, en 418,19 €/m<sup>2</sup> construido.

$$MBC = 418,19 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

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

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos, se computarán al 50% 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 construcción aplicables a todo el término municipal.

La categoría de una edificación se obtiene automáticamente en base a las características constructivas que posee, recogidas en la carátula de calidades de cada ficha catastral realizada para cada



ezaugarri horiek, eta orri hori eraikuntza mota bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da. Gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira. Horrela lortutako emaitza kategoría bakoitzerako ezarritako tarteenkin alderatzen da.

Txosten honetako II. eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarteen ere, eraikuntzen kategoría haien erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: Etxebizitza kolektiboa – Familia bakarreko etxebizitza – Landa etxebizitza – Industria bulegoa – Industria pabiloia – Aparteko lurzati eta eraikinak.

Zenbait eraikuntza lan eta eraikinek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete, eta horrek balioespen prozesua garestitu eta luzatu egingo da. Hortaz, asko ere ez direnez gero, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza lan apartekoak direnez gero, zuzen-zuzen eta alde-raketaz finkatuko da kategoría. Katastro eta Balioeste 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.- Eraikinak balioestea.

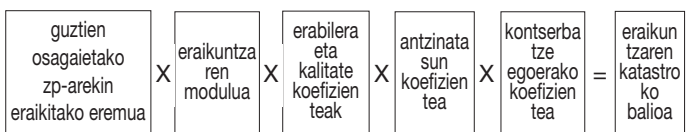
2.4.1.- Eraikuntzak birjartze metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da EOM modulua, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinatasunak, kontserbatze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txosteneko gainerako ezaugarriak eragiten dioten balio urritzea kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

2.4.2.- Multzoka balioesteko, eraikuntzak txosten honetako 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 identifikatu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, aparteko balioespena egingo da.

2.5.- Eraikuntzaren balioa ateratzea.

Eraikuntza baten katastro balioa honakoen arabera aterako da: eraikitako azalera, guztientzako osagaiak dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, antzinatasun koefizientea eta kontserbatze egoera.



2.6.- Eraikuntzaren balioa zuzentzeko koefizienteak.

2.6.1.- Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzinatasuna.

Egotzitako balio tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinatasuna balioesten duen koefizientearen arabera, ERABILERA nagusia eta eraikuntzaren KALITATEA kontuan hartuz.

III. Eranskineko taulan daude koefiziente horiek.

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinatasuna neurtzeko. Txosteneko balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte zenbatuko da antzinatasuna.

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 planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaikuntzatzat jotzen duenaren arabe-

tipo de edificio según uso predominante y multiplicando los coeficientes resultantes entre sí. El producto obtenido se compara con las bandas designadas para cada categoría.

En el Anexo II de esta Ponencia se encuentran definidas las carátulas de calidades, así como las bandas de coeficientes, para la obtención de categoría de los edificios según su uso predominante: Vivienda Colectiva - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Rural - Oficina Industrial - Pabellón Industrial - 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 complicado 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 asignación de esta categoría se realizará por el personal técnico de la Sección de Catastros y Valoraciones. Estas edificaciones y construcciones vienen 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.

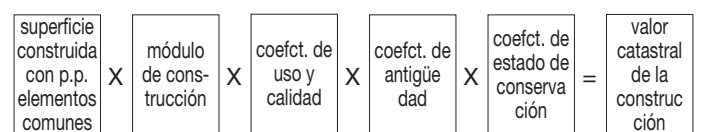
2.4.1.- Para valorar las construcciones por el método de reposición, se calculará su coste actual en función del Módulo (MBC), el Uso y Categoría, depreciado por la antigüedad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores que corrijan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

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 tipologías 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.



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 expuesta en el Anexo III.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral. A efectos de notificación de actualización de Valores de Ponencia, el período 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 posibles reformas y de lo que podría entenderse como rehabilitación; para ello vamos a distinguir los siguientes supuestos:

\* Rehabilitación integral.

Cuando las obras de Reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en

rakoak badira; horrelakoak ez badira, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren % 75 baino handiagoa bada eta gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen badu. Horrelakoetan, eraikuntzaren antzinatasuna 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 osagairen 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 zuzenketa-formula ezarriko da:

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

Non: A = Antzinatasuna, koefizientea aplikatu ahal izateko.

Erk.e. = Eraikitze eguna.

Erf.e. = Erreforma eguna.

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaikuntzaren kasuan.

H) Kontserbatze egoera.

Normala: 1,00 Edozein antzinatasun 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 egonkortasuneko baldintza normalei eragiten dietenak.

Aurri egoerakoak: 0,00 Legez aurri egoerako jo edo nabarmenki bertan bizitzerik ez dagoen eraikuntzak.

2.6.2.- Zuzenketa koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, aparteko eran balioestekoetan 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 batoren zein besteren 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 motakoan ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehenez 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 lurzatiako patiora edo, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatza edo lokalizat 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

su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso será el que corresponda a la fecha de rehabilitación.

\* Reforma total.

Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

\* Reforma media.

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

\* Reforma mínima.

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

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

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

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) 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 inadecuados 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

egoteagatik, murrizte koefizientea aplikatu ahal izango da, gehienez 0,70ekoa.

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

L) Kanpoko egoera bereziek eragiten dieten funtsak.

Egiteko dauden bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehaztugabetasunek, edo erabileragatik antolamenduz kanpo egoteak eragiten dieten funtsetan, egoera horrek irauan bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hori ez da aplikatuko lurzoru urbanizagarri programatuan edo BEPBrik, lurzatiakate proiekturik, kontentsazio proiekturik eta abarrik gabeko hiri lurzoruaren, esan nahi baita, 1.3.4.1. paragrafoko edozein koefiziente aplikatu zaien lurzatiatan.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate balioen arabera balioetsitako lurzoruaz den bezainbatean, 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 ekonomikoa areagotzea 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 txikiegiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko.

Balio areagotze 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

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.

Landa etxebizitzako tipologia duten eraikinetan kokaturiko merkataritzako lokaletan (aurretik aipatutako erabilera horietakoak) 0,90eko balio-urritze koefizientea aplikatuko da. Eraikin horiek egurrezko egitura dute, eta 70 zentimetroko lodierako hormak, leiho-zulo txikiak ...

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:

$$\frac{\text{Salmentaren gehienezko salmenta prezioa}}{Lb + Eb}$$

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

Orotarako katastro balioa ateratzeko, lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro balioak batuko dira, 2.7.2. idatz zatiko koefizien-

en katalogos 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

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

Se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,90 en aquellos locales comerciales (usos anteriores), situados en edificios con tipología de vivienda rural, es decir, con estructura de madera, con muros de 70 cm. de espesor, huecos de ventana pequeños, ..

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

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{Vs + Vc}$$

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

teekin zuzenduta (W letraz adieraziko dira koefizienteok, eta balioespen txosten honetako xedapenen arabera ezarriko dira).

$$OKB = (Lb + Eb) W$$

### 3.1.- Merkatuko erreferentzia:

Gaur egun, katastro balioa batez 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 beharko litzateke katastro balioa adierazitako merkatuko balioaren % 70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoria eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzatiaren kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenean kontratatuz gauzatzen baita eraikuntza besterik gabe. Kasu horietan, lurzoru horren merkatua unitate balioetako bada, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio  $ME = 0,70$  koefizientea, salmenta prezioan azalerak eta lurzatiaren eiteak gauzatu ahal den eraikigarritasunak baino eragin handiagoa baitute, eta kontuan hartu behar baita balioespen txosteneko UBak merkatuan aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren prezioan lanak burutzeko prezioa, kontrataren irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzoru barreiatua bada, zeinean lurzoruaren balioa era berezian kalkulatu baita,  $ME = 0,70$  koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari eta baita eraikuntzari ere.

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

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.

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.



<b>CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>
---

EDIFICIOS				CATEGORIA					
USO	CLASE		MODALIDAD	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	5 <sup>a</sup>	
1 Residencial	11	Viviendas colectivas de carácter urbano	111	Edificación abierta	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75
			112	En manzana cerrada	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70
			113	Trasteros	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			114	Locales en estructura	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			115	Garajes	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
	12	Viviendas unifamiliares de carácter urbano	121	Edificación aislada o pareada	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
			122	En línea o manzana cerrada	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Garajes y porches en planta baja	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Edificación rural	131	Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
2 Industrial	21	Fábricas, almacenes, talleres, granjas.....	211	Almacenes, talleres y granjas.	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fábricas	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
	22	Garajes, aparcamientos.	221	Garajes	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparcamientos	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23	Servicios de transportes	231	Estaciones de servicio	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
3 Oficinas	31	Edificio exclusivo	311	Oficinas múltiples	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312	Oficinas unitarias	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	32	Edificio mixto	321	Unido a vivienda	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322	Unido a industria	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
	33	Banca y seguros	331	En edificio exclusivo	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
			332	En edificio mixto	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Comercial	41	Comercios en edificio mixto	411	Locales comerciales	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Galerías comerciales	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Comercios en edificio exclusivo	421	En una planta	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	En varias plantas	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Mercados y Supermercados	431	Mercados	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermercados	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Deportes	51	Cubiertos	511	Deportes varios	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Piscinas	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Descubiertos	521	Deportes varios	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Piscinas	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Auxiliares	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
			54	Espectáculos deportivos	541	Stadiums, Plazas de Toros	2,40	2,05	1,70
542	Hipódromos, Canódromos, Velódromos,...etc.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10			
6 Espectáculos	61	Varios	611	Cubiertos, descubiertos	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			62	Clubs, Salas de fiestas, Discotecas	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Unido a otros usos	621	En edificio exclusivo	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			622	Unido a otros usos	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	63	Cines y Teatros	631	Cines	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Teatros	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismo	71	Con residencia	711	Hoteles, Hostales, Moteles.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthoteles, Bungalows	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Sin residencia	721	Restaurantes	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Bares y Cafeterías	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Exposiciones y reuniones	731	Casinos y Clubs Sociales	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Exposiciones y Congresos	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Sanidad y Beneficencia	81	Sanitarios con camas	811	Sanatorios y Clínicas	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Hospitales	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Sanitarios varios	821	Ambulatorios y Consultorios	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Balnearios, Casas de baños	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Benéficos y Asistenciales	831	Con residencia (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Culturales y Religiosos	91	Culturales con residencia	911	Internados	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Colegios Mayores	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Culturales sin residencia	921	Escuelas; Colegios, Facultades	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Bibliotecas y Museos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Religiosos	931	Conventos y Centros Parroquiales	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Iglesias y Capillas	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Edificios Singulares	101	Histórico-Artísticos	1011	Monumentales	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ambientales o Típicos	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	De carácter oficial	1021	Administrativos	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Representativos	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	De carácter especial	1031	Penitenciarios, Militares y varios	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Obras de urbanización interior	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Subestación eléctrica	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1034	Depuradora de aguas	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Campings	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Campos de Golf	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Jardinería	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038	Silos y Depósitos para sólidos (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
	1039	Depósitos de líquidos y gases (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045		
	104	Edificios menores	1041	Edificios menores (cuadras, pajares, bordes, etc)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
105	Autopistas	1051	Autopistas	....	....	....	....	....	
106	Embalses, Presas,...	1061	Embalses, presas, etc...	....	....	....	....	....	

## CARÁTULAS DE CALIDADES para la obtención de la CATEGORÍA

### VIVIENDAS COLECTIVAS

MATERIALES DE FACHADA	ASCENSOR	PORTERO	CALEFACCION AGUA CALTE.	PUERTAS DE ACCESO	PAVIMENTO VESTIBULO	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZAC. PARTICULAR
PIEDRA	< NORMATIVA NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	UNA	MARMOL	NINGUNO	MADERA 1ª	BUENO	BUENA
1.10	0.90	1.00	0.90			0.80	1.10	1.00	1.10
APLACADO	= NORMATIVA	AUTOMATICO	INDIVIDUAL	DOS	MADERA 1ª	UNO	AL. LACADO P.V.C.	REGULAR	REGULAR
1.05	1.00	1.00	1.10			1.00	1.05	0.90	1.05
L.C.V BLOQUE	> NORMATIVA	VIDEO-PORTERO	CENTRAL	MAS DE DOS	PARQUET	DOS	ALUMINIO ANODIZADO	MALO	NO TIENE
1.00	1.20	1.05	1.00			1.10	1.00	0.80	1.00
RASEO		FISICO			TERRAZO	MAS DE DOS	MAD. PINTADA METALICA		
0.95		1.10				1.25	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 CALIENTE.	GARAJES	SUPERFICIE	Nº DE BAÑOS COMPLETOS	CARPINTERIA EXTERIOR	ESTADO DE CONSERVACION	URBANIZACION PARTICULAR
PIEDRA	TIENE	FISICO	INDIVIDUAL	ANEXO	> 200 M2	MAS DE DOS	MADERA 1ª	BUENO	BUENA
1.10	1.10	1.20	1.05	1.10	1.10	1.20	1.10	1.00	1.10
APLACADO	NO TIENE	VIDEO-PORTERO	NO TIENE	EDIFICIO APARTE	> 150 M2 HASTA 200 M2	DOS	AL. LACADO P.V.C.	REGULAR	REGULAR
1.05	1.00	1.10	0.95	1.05	1.05	1.10	1.05	0.90	1.05
L.C.V BLOQUE		AUTOMATICO		SIN GARAJE	DE 100 M2 A 150 M2	UNO	ALUMINIO ANODIZADO	MALO	MALA
1.00		1.05		1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00
RASEO		NO TIENE			< 100 M2	NINGUNO	MAD. PINTADA METALICA		
0.95		1.00			0.95	0.80	1.00		

### VIVIENDAS RURALES

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

**OFICINAS INDUSTRIALES**

MATERIAL EN FACHADA	MATERIAL DE CUBIERTA	CALEFACCION	CARPINTERIA EXTERIOR	SERVICIOS INCORPORADOS	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 P.LT. 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 5 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 5 M. A 8 M. 1.05	TEJA O CHAPA SOLA 1.00	L.C.V. BLOQUE 1.00	PEQUEÑA 5 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**

**CALIDAD**

I<sup>a</sup>  
II<sup>a</sup>  
III<sup>a</sup>  
IV<sup>a</sup>  
V<sup>a</sup>

**COEFICIENTE RESULTANTE**

$\geq 1.60$   
 $\geq 1.20$  hasta 1.60  
 $\geq 0.85$  hasta 1.20  
 $\geq 0.60$  hasta 0.85  
 $< 0.60$

**VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES**

**CALIDAD**

I<sup>a</sup>  
II<sup>a</sup>  
III<sup>a</sup>  
IV<sup>a</sup>  
V<sup>a</sup>

**COEFICIENTE RESULTANTE**

$\geq 2.00$   
 $\geq 1.45$  hasta 2.00  
 $\geq 1.00$  hasta 1.45  
 $\geq 0.80$  hasta 1.00  
 $< 0.80$

**VIVIENDAS  
RURALES**

**CALIDAD**

I<sup>a</sup>  
II<sup>a</sup>  
III<sup>a</sup>  
IV<sup>a</sup>  
V<sup>a</sup>

**COEFICIENTE RESULTANTE**

$\geq 1.65$   
 $\geq 1.35$  hasta 1.65  
 $\geq 0.95$  hasta 1.35  
 $\geq 0.80$  hasta 0.95  
 $< 0.80$

**OFICINAS  
INDUSTRIALES**

**CALIDAD**

I<sup>a</sup>  
II<sup>a</sup>  
III<sup>a</sup>  
IV<sup>a</sup>  
V<sup>a</sup>

**COEFICIENTE RESULTANTE**

$\geq 1.37$   
 $\geq 1.20$  hasta 1.37  
 $\geq 0.94$  hasta 1.20  
 $\geq 0.75$  hasta 0.94  
 $< 0.75$

**PABELLONES  
INDUSTRIALES**

**CALIDAD**

I<sup>a</sup>  
II<sup>a</sup>  
III<sup>a</sup>  
IV<sup>a</sup>  
V<sup>a</sup>

**COEFICIENTE RESULTANTE**

$\geq 1.33$   
 $\geq 1.10$  hasta 1.33  
 $\geq 0.77$  hasta 1.10  
 $\geq 0.60$  hasta 0.77  
 $< 0.60$



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

### Definición de los usos 1º, 2º y 3º.

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

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

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

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

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

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

									Valor en ZONA		Valor en CALLE		
Zona Fisc.	Clasific. Suelo	Denominac. Toponímica	Denominac. Urbanística	Uso Global Dominante	Edificabilidad	Fachad. Mínim.	Fondo Máxim.	Parcela Mínima	Factor Local.	V.B.R. en Zona	V.U.P. en Calle	Factor Local.	V.B.R. en Calle
<b>1</b>	S.U.	ZALDUONDO	SUR-1	Residencial	Alineac.			300			<b>300</b>		
<b>2</b>	S.U.	"	SUR-2	"	1,35			1.200			<b>110</b>		
<b>3</b>	S.U.	"	SUR-3	"	0,15			2.000			<b>90</b>		
<b>4</b>	S.U.	"	SUR-4	"	0,25						<b>120</b>		
<b>999</b>	Diseminado destinado a vivienda									<b>67,19</b>			
<b>999</b>	Diseminado con otros usos distintos de vivienda									<b>27,66</b>			
<b>999</b>	Diseminado ocupado por viviendas rurales									<b>39,5</b>			

**TXOSTEN TEKNIKOAK**

ZALDUONDOko udalerriko balioespen txostena egiteko Balioespenarako Arau Teknikoetako jarraibideei eta 21/1994 Foru Dekretuak onartutako lurzorua eta eraikuntza balioren taula markoari jarraitu zaie.

**ERAIKUNTZEN BALIOAK**

eraikuntza baliaria behar bezala dago finkatua, Eraikuntzako Modulu Oinarritzeko (EMO) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 418,19 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, adinaren, zainketaren eta abarren koefizienteen taulen bitartez gero.

**LURZORUAREN BALIOA**

lurzorua baliaria finkatzeko, honako urratsak egin dira.

**LURZORUA MUGATZEA:**

Hiri lurzoria eta urbanizatzeko lurzoru egokia ZALDUONDOko udalerriko arau subsidiarioen arabera mugatu dira.

Lurzoru urbanizaazinean, Ondasun Higiezin Zergari lotutako ondasunek hartutako lurzoria bakarrik hartuko da kontuan. "Lurzoru

**INFORME TECNICO**

Para la realización de la Ponencia de Valoración del municipio de ZALDUONDO, 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 nº 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 Alava en 418,19 €/m<sup>2</sup>., 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 Ayuntamiento de ZALDUONDO.

Del Suelo No Urbanizable, sólo se considera sujeto al Impuesto de Bienes Inmuebles, el ocupado por edificaciones sujetas a dicho

barreiatua" deritzo horri, eta 999 zerga eremua egotzi zaio, txostenean aipatu diren erabileretako balio jasanaraziek.

#### EREMUAK EGITEA:

4 zerga-eremu ezarri dira, lurzoru barreiatuaren guneaz gain, eta Ordezko Arauek eta erabilera nagusiek (bizitegiak, industriak, ekipamenduak eta zuzkidura) zedarrizten dituzten eremuetatik abiatuta egin da hori.

Bizitegiarako eta industriarako eraikin gehienek erakuntza mota (landa etxeak, familiabakarrekota) eta lurzati mota oinarri hartuta, unitate-balioa aukeratu da (lurzatiaren m<sup>2</sup> bakoitzeko diru-kopurua) aukeratu da zerga-eremu gehienetan.

Lurzoru barreiatuaren ere, hau da, hiri lurzoruaz edo urbanizatzeko lurzoru egokiaz kanpo eraikinek hartuta dagoen lurzorurako, erabileren araberako balio jasanarazia ere aukeratu da; izan ere, eraikin hauek hartzen dituzten lurzatiaren azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean oso alde handiak gerta litezke. Lurzoru barreiatuarentzat balio jasanarazi hauek berberak dira udalerrri osoan.

Ekipamendu sistemak, hornidura sistemak eta berdeguneak. Ekipamendutarako gainerako lurzatiak sartuko dira dauden zerga eremuen barruan.

#### BALIOESPENA:

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 higieziinei dagokienez (industria pabilioak, familia bakarrekota 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 hondarrekota metodoaren bitartez lurzoruaren balio jasanaraziak atera eta horiek gainerako datu eta datu iturriekin bateratuta, zerga eremuko balio jasanarazia lortzen dugu.

Merkaturik ez egoteagatik laginik lortu ezin izan den zerga eremuetan, antzeko guneetakoarekin alderatuta ateratzen da lurzoruaren balioa.

Unitate balioa berdin ateratzen da, nahiz eta kasu horretan sustapenaren eta salmentaren irabaziek, eta abarrek horrenbesteko eraginik ez izan eta merkatuko informazioa zuzenagoa izan, lurzatiaren metro koadroko balioa emanez.

#### KARTOGRAFIA

1:1000 eskalako planoak doaz honekin batera; bertan, Ondasun Higiezin Zergaren peko lurzoruaren mugaketa ageri da, ZALDUONDOKo udalerriko hiri lurzoruko eta urbanizatzeko lurzoru egokiko zerga eremuak barne.

## GAZTERIAREN ETA GIZARTE SUSTAPENAREN SAILA

5406

**561/2008 ERABAKIA, uztailaren 31eko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Luis Felipe Otxandiano Gredilla jaunak Gizarte Ongizaterako Foru Erakundearen zuzendari-kudeatzaile kargua uztea onartzen da.**

Irailaren 11ko Diputatuen Kontseiluaren 841/2007 Erabakiaren bidez, Luis Felipe Otxandiano Gredilla jauna Gizarte Ongizaterako Foru Erakundearen zuzendari-kudeatzaile izendatu zen.

Gizarte Ongizaterako Foru Erakundea eratzten duen ekainaren 20ko 21/1988 Foru Arauak 7.1 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz, Diputatuen Kontseiluari dagokio, Administrazio Kontseiluaren proposamenez, Gizarte Ongizaterako Foru Erakundearen zuzendaria izendatzea eta kentzea.

Horretaz gain, Arabako Foru Aldundiaren Antolaketa, Funtzionamendu eta Lege Araubideari buruzko abenduaren 18ko 52/92 Foru

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 4 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, Equipamiento y Dotacional).

En base a la tipología constructiva de la gran mayoría de los edificios residenciales (vivienda rural, unifamiliar) e industriales y al tipo de parcela, se ha optado por el precio unitario (pts. por m<sup>2</sup>. de parcela) en la mayoría de las Zonas Fiscales.

Para el suelo "Diseminado" o aquél ocupado por edificaciones fuera de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se ha optado 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.

Para los Sistemas de Equipamiento, Dotacionales y Zonas Verdes, y 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 m<sup>2</sup>. de parcela.

#### CARTOGRAFIA

Se adjuntan planos a escala 1:1000, 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 ZALDUONDO.

## DEPARTAMENTO DE POLÍTICA SOCIAL Y SERVICIOS SOCIALES

5406

**ACUERDO 561/2008, del Consejo de Diputados de 31 de julio, que cesa, a petición propia, de D. Luis Felipe Otxandiano Gredilla como Director Gerente del Organismo Autónomo del Instituto Foral de Bienestar Social-Gizarte Ongizaterako Foru Erakundea.**

Mediante Acuerdo 841/2007, de 11 de septiembre, el Consejo de Diputados nombró a D. Luis Felipe Otxandiano Gredilla Director Gerente del Organismo Autónomo del Instituto Foral de Bienestar Social.

Según lo dispuesto en el art. 7.1 de la Norma Foral 21/1988, de 20 de junio, por la que se constituye el Instituto Foral de Bienestar Social, corresponde al Consejo de Diputados aprobar, a propuesta del Consejo de Administración de dicho Organismo Autónomo, el nombramiento y cese del cargo de Director Gerente del Instituto Foral de Bienestar Social.

A su vez, los artículos 8.11 y 40.7 de la Norma Foral 52/92, de 18 de diciembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico