

ANEXO I¹

FÓRMULAS DE CÁLCULO DE LOS VALORES E IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPONENTES DE LAS FÓRMULAS

1.- LOCALES DE EDIFICACIONES SITUADAS EN SUELO URBANO

A) Viviendas, trasteros, oficinas o cualquier otro destino sin acceso directo a la vía pública en zona residencial.

$$V = \{VRR \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times VRR \times CL) \times (1 - D)\} \times SH$$

B) Locales en planta baja, semisótano y sótano con acceso directo a la vía pública en zona residencial excepto viviendas y garajes.

$$V = (VRC \times CL + 1,38 \times CC + 0,38 \times VRC \times CL) \times SH$$

C) Locales ubicados en edificación comercial situada en zona residencial.

$$V = \{VRC \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times VRC \times CL) \times (1 - D)\} \times SH$$

D) Locales ubicados en edificación industrial, comercial o de oficinas situada en zona industrial.

$$V = \{VRI \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times VRI \times CL) \times (1 - D)\} \times SH$$

E) Local industrial o comercial de superficie mayor de 5.000 m². construidos o 10.000 m². de superficie de parcela de actividad industrial o comercial única en propiedad vertical.

$$V = VRI \times CU \times ED \times SP + CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

F) Plazas de aparcamiento y de garaje cerrado.

$$V = MP \times CS \times CG$$

2.- SOLARES VACANTES Y TERRENOS EN SUELO URBANO

A) Sin construcciones.

¹ El Anexo I. ha sido modificado por el apartado Nueve del Artículo Único del Decreto Foral 14/2002, de 9 de abril, por el que se modifica el Decreto Foral 6/1999, de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Entra en vigor el día 17 de abril, surtiendo efectos desde el 1 de enero del 2001.

$$V = VRS \times CU \times AP$$

B) Con construcciones antes de la equidistribución de beneficios y cargas.

$$V = VRS \times CU \times AP + CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

3.- TERRENOS EN SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR

A) Sin construcciones.

$$V = VRS \times CB \times AP$$

B) Con construcciones antes de la equidistribución de beneficios y cargas.

$$V = VRS \times CB \times AP + CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

4.- PARCELAS PENDIENTES DE EXPROPIACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PUBLICAS DE CARÁCTER LOCAL

A) Sin construcciones.

1ª. Parcelas en suelo urbano:

$$V = VRS \times CU \times AD$$

2ª. Parcelas en suelo urbanizable o apto para urbanizar:

$$V = VRS \times CB \times AD$$

B) Con construcciones.

1ª. Parcelas en suelo urbano:

$$V = VRS \times CU \times AD + CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

2ª. Parcelas en suelo urbanizable o apto para urbanizar:

$$V = VRS \times CB \times AD + CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

5.- CONSTRUCCIONES DE NATURALEZA URBANA EN SUELO NO URBANIZABLE

$$V = (MR \times CL + CC \times 1,15) \times (1 - D) \times SH$$

6.- OBRAS DE URBANIZACION O EDIFICACION QUE NO COMPUTAN APROVECHAMIENTO URBANISTICO

$$V = CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

7.- OBRAS NUEVAS

$$V = \Sigma CC \times 1,15 \times SC \times (1 - D)$$

8.- DIVISIONES HORIZONTALES

$$V = \sum V_i$$

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPONENTES QUE INTERVIENEN EN LAS FÓRMULAS

V = Valor de mercado en euros.

VS = Valor del suelo en euros.

VC = Valor de la construcción en euros.

VRR = Valor básico de repercusión del suelo del uso residencial en euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno.

VRC = Valor básico de repercusión del suelo del uso comercial en euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno.

VRI = Valor básico de repercusión del suelo del uso industrial en euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno.

VRS = Valor básico de repercusión del suelo, que toma el valor de VRR, VRC o VRI en función de que el aprovechamiento patrimonializable sea residencial, comercial o industrial.

CC = Coste de la construcción en euros/m² construido, que toma distintos valores en función del destino y situación del local.

MP = Módulo por plaza de aparcamiento o garaje cerrado en euros, que toma distintos valores en función de la situación de la plaza de aparcamiento o garaje cerrado.

MR = Módulo de comparación con el mercado en euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación de la construcción en suelo no urbanizable.

ED = Edificabilidad de la parcela patrimonializable por el titular en m² edificables/m² parcela.

AP = Aprovechamiento urbanístico evaluable de la parcela en m² edificables.

AD = Aprovechamiento urbanístico evaluable de la parcela pendiente de expropiación y de los sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local en m² edificables.

SH = Superficie homogeneizada en m² construidos, que toma distintos valores en función de la superficie y el destino del local.

SC = Superficie construida en m².

SU = Superficie útil en m².

SP = Superficie de la parcela en m².

D = Depreciación debida a la antigüedad de la edificación, que toma distintos valores en función de la antigüedad de la edificación y el uso predominante de la edificación.

CL = Coeficiente corrector del valor de repercusión del suelo a aplicar en los locales, que toma distintos valores en función de la ubicación del local en la edificación.

CU = Coeficiente corrector del valor de repercusión del suelo a aplicar en los solares vacantes y terrenos en suelo urbano, que toma distintos valores en función de la

situación urbanística.

CB = Coeficiente corrector del valor de repercusión del suelo a aplicar en los terrenos en suelo urbanizable, que toma distintos valores en función de la situación urbanística.

CS = Coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, que toma distintos valores en función de la superficie.

CG = Coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, que toma distintos valores en función de ser plaza de aparcamiento o garaje cerrado.

MODIFICACIONES

En la presente relación se incluyen las modificaciones de las que ha sido objeto este Decreto Foral.

- *DECRETO FORAL 14/2002, de 9 de abril, por el que se modifica el Decreto Foral 6/1999, de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.(BOG de 16-4-2002)*
 - Su artículo único modifica el Anexo I.