



# **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 estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.<sup>1</sup>**

## **NOTA INTRODUCTORIA**

El presente texto es un documento de divulgación sin ningún carácter oficial, que recoge el Decreto Foral íntegro actualizado.

Al final del texto se incluye una relación de disposiciones que han ido modificando diversos preceptos del Decreto Foral con respecto a su redacción original.

---

<sup>1</sup> El título ha sido modificado por el apartado uno del artículo único del DECRETO FORAL 76/2008, de 9 de diciembre, 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. La modificación entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa (BOG 17-12-2008) y será de aplicación a todas las comprobaciones de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana que se inicien a partir de su entrada en vigor.



<b>TÍTULO PRELIMINAR : OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
Artículo 1. Objeto. ....	5
Artículo 2. Ámbito de aplicación. ....	6
<b>TÍTULO I: VALOR CATASTRAL.....</b>	<b>6</b>
CAPÍTULO I: DEFINICIONES.....	6
Artículo 3. Concepto de bien inmueble de naturaleza urbana. ....	6
Artículo 4. Valor catastral.....	6
Artículo 5. Valor de mercado.....	6
Artículo 6. Valor del suelo.....	7
Artículo 7. Valor de las construcciones. ....	7
CAPÍTULO II: LAS PONENCIAS DE VALORES .....	7
Artículo 8. Las ponencias de valores: contenido, elaboración y aprobación.....	7
Artículo 9. División de zonas catastrales. ....	8
Artículo 10. Estudios de mercado inmobiliario urbano.....	9
CAPÍTULO III: VALORES DE SUELO .....	10
Artículo 11. Valor básico de repercusión.....	10
Artículo 12. Valor del suelo de los locales. ....	11
Artículo 13. Valor del suelo de solares vacantes y terrenos en suelo urbano. ....	12
Artículo 14. Valor del suelo de los terrenos en suelo urbanizable o apto para urbanizar. ....	13
Artículo 15. Valor del suelo de parcelas pendientes de expropiación y de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local. ....	13
CAPÍTULO IV: VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	15
Artículo 16. Cálculo del valor.....	15
Artículo 17. Costes de construcción. ....	16
CAPÍTULO V: SUPERFICIE HOMOGENEIZADA, SUPERFICIE CONSTRUIDA Y COEFICIENTES CORRECTORES .....	16
Artículo 18. Superficie homogeneizada y superficie construida. ....	16
Artículo 19. Coeficientes correctores del valor del suelo.....	19
Artículo 20. Coeficiente corrector por la depreciación del valor de construcción. ....	21
Artículo 21. Coeficientes correctores en plazas de aparcamiento y garajes cerrados.....	22
CAPÍTULO VI: VALORACIONES EN SUPUESTOS ESPECIALES .....	22
Artículo 22. Locales en edificaciones cuyo uso predominante es disconforme con el planeamiento. ....	22
Artículo 23. Locales en parcelas subedificadas. ....	23
Artículo 24. Industria única en parcela. ....	23
Artículo 25. Plazas de aparcamiento y garaje cerrado. ....	24
Artículo 26. Terrenos en suelo urbano con construcciones.....	24
Artículo 27. Terrenos en suelo urbanizable con construcciones. ....	25
Artículo 28. Parcelas pendientes de expropiación, sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local con construcciones.....	25
Artículo 29. Construcciones de naturaleza urbana en suelo no urbanizable. ....	26
Artículo 30. Obras de urbanización o edificación que no computan aprovechamiento urbanístico. ....	26
Artículo 30 bis. Locales con valor de repercusión comercial (VRC) igual a cero. ....	27
CAPÍTULO VII: DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.....	27
Artículo 31. Determinación del valor catastral. ....	27
<b>TÍTULO II: VALOR DE COMPROBACIÓN .....</b>	<b>28</b>
Artículo 32. Valor de comprobación.....	28
Artículo 33. Obra nueva.....	28
Artículo 34. Divisiones horizontales.....	29
DISPOSICIONES ADICIONALES .....	29
Primera. ....	29
Segunda. ....	29



Tercera.....	29
Cuarta.....	30
Quinta.....	30
Sexta.....	31
DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	31
DISPOSICIÓN DEROGATORIA .....	31
Disposiciones finales.....	32
Primera.....	32
Segunda.....	32



Desde la aprobación de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana ha venido regulada por el Decreto Foral 57/1989, de 28 de noviembre.

La existencia del citado Decreto Foral durante casi diez años ha dejado entrever la necesidad de establecer un procedimiento de más fácil comprensión y aplicación en la determinación de los valores catastrales de los inmuebles urbanos, sobre todo desde la perspectiva del contribuyente sujeto al Impuesto sobre los Bienes Inmuebles.

Es por ello que a través del presente Decreto Foral se pretende regular un procedimiento de determinación del valor catastral que, respetando los principios y criterios establecidos en la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, suponga un método sencillo y ágil de fijación del valor catastral, tanto para la propia Administración tributaria como para los obligados tributarios afectados.

El presente Decreto Foral también pretende recoger las reglas para comprobar los valores declarados de los inmuebles urbanos por los sujetos pasivos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, a través del medio de comprobación previsto en el artículo 52.1.b) de la Norma Foral General Tributaria, esto es, precios medios de mercado. Ello supone sustituir el procedimiento de determinación del valor de comprobación previsto en el Decreto Foral 30/1988, de 12 de julio, sobre valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana a precios medios de mercado, y de las Ordenes Forales de desarrollo de dicho Decreto Foral, por el procedimiento previsto en el presente Decreto Foral y por las disposiciones de desarrollo que se dicten.

La aprobación de un mismo procedimiento para la determinación del valor catastral y del valor resultante de la comprobación por el medio de precios medios de mercado, no tiene otra justificación que la de tener un único valor base para cada inmueble, tanto para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como para los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de que la resultante final en cada caso no sea coincidente por la distinta naturaleza de la figura impositiva de que se trata.

Todo esto traerá consigo un menor costo de gestión y una mayor agilidad para la Administración, a la vez que una simplificación y seguridad para el contribuyente que no necesitará hacer diferentes cálculos y aplicar distintas normativas para conocer el valor de un inmueble según esté tratando una figura impositiva u otra.

En definitiva, se trata de establecer un procedimiento de determinación del valor de los inmuebles de naturaleza urbana que, partiendo de un estudio previo del mercado inmobiliario de Gipuzkoa, permita, a través de los parámetros obtenidos de dicho



estudio, fijar las fórmulas que permitan obtener un valor que, cualquiera que sea su denominación, sea lo más aproximado al precio más probable por el cual podría venderse un inmueble urbano libre de cargas, en el contexto de un mercado caracterizado por el funcionamiento económicamente razonable de la oferta y la demanda.

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

## **DISPONGO:**

# **TÍTULO PRELIMINAR : OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

## **Artículo 1. Objeto.**

1. Es objeto del presente Decreto Foral desarrollar las normas para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2.<sup>2</sup> La Administración tributaria aplicará las normas contenidas en el presente Decreto Foral cuando efectúe la comprobación del valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana con arreglo al medio de estimación por referencia a los valores que figuran en los registros oficiales de carácter fiscal, previsto en el artículo 56.1.b) de la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

---

<sup>2</sup> Este apartado ha sido modificado por el apartado dos del artículo único del DECRETO FORAL 76/2008, de 9 de diciembre, 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. La modificación entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa (BOG 17-12-2008) y será de aplicación a todas las comprobaciones de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana que se inicien a partir de su entrada en vigor.



## **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El presente Decreto Foral será de aplicación a todos los inmuebles de naturaleza urbana que se encuentren situados en el ámbito territorial de Gipuzkoa.

# **TÍTULO I: VALOR CATASTRAL**

## **Capítulo I: Definiciones**

### **Artículo 3. Concepto de bien inmueble de naturaleza urbana.**

Tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que como tales vengan definidos en el artículo 2 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### **Artículo 4. Valor catastral.**

1. Valor catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana es aquél determinado a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario Urbano, mediante las normas establecidas en el presente Decreto Foral y disposiciones que lo desarrollan.

El valor catastral se fijará tomando como referencia el valor de mercado de dichos bienes, sin que en ningún caso pueda exceder de éste.

2. El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere.

### **Artículo 5. Valor de mercado.**

1. A efectos del presente Decreto Foral, se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse un inmueble urbano libre de cargas, en el contexto de un mercado caracterizado por el funcionamiento económicamente razonable de la oferta y la demanda.

2. Los estudios técnicos y económicos que se prevén en este Decreto Foral permitirán la determinación de los valores de mercado en referencia a los cuales se establecerán los valores catastrales.

3. Dichos estudios no tomarán en consideración, en ningún caso, las transacciones inmobiliarias de bienes sujetos a cargas o limitaciones del pleno dominio. Se entenderán incluidas dentro de las citadas limitaciones cualesquiera circunstancias limitativas de la rentabilidad inmobiliaria.



## **Artículo 6. Valor del suelo.**

1. Valor del suelo de un bien inmueble comprendido en el ámbito territorial de una delimitación de suelo de naturaleza urbana es aquella parte de su valor que refleja la rentabilidad que sería susceptible de obtener en el mercado inmobiliario en función de su ubicación, de su aprovechamiento urbanístico y del grado de patrimonialización del derecho a edificar que haya consolidado su titular.

2. Valor del suelo de un bien inmueble de naturaleza urbana no incluido en el ámbito de una delimitación del suelo de naturaleza urbana es el valor del terreno adscrito al mismo, teniendo en cuenta exclusivamente su aprovechamiento natural o potencial como bien de naturaleza rústica.

## **Artículo 7. Valor de las construcciones.**

El valor de las construcciones comprende el coste de la construcción, los gastos de promoción y los beneficios de promoción. Se corregirá en función de la antigüedad de la edificación.

## **Capítulo II: Las ponencias de valores**

### **Artículo 8. Las ponencias de valores: contenido, elaboración y aprobación.<sup>3</sup>**

1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieren.

---

<sup>3</sup> Este artículo 8 ha sido modificado por el apartado Uno del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.



2. Las ponencias de valores elaboradas por la Diputación Foral de Gipuzkoa deberán recoger los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente con la delimitación del suelo de naturaleza urbana que corresponda y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales, teniendo en cuenta, además, los estudios y análisis del mercado inmobiliario a que hace referencia el Artículo 10 del presente Decreto Foral.

3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y conclusiones de los estudios de mercado.

En las conclusiones de los estudios de mercado se podrán incluir entre otras:

Los valores máximos y mínimos del municipio para cada tipología o destino de inmueble.

Comparación con los valores de municipios homogéneos del Territorio Histórico.

Descripción de las tipologías de los bienes objeto del estudio de mercado, con indicación global de sus características físicas.

Delimitaciones de submercados especiales en aquellos casos en los que se produzcan.

Indicación de factores de índole económico o social que puedan intervenir de manera significativa en la formación de los precios de mercado.

4. Una vez elaboradas las ponencias, el Diputado Foral de Hacienda y Finanzas las remitirá a los Ayuntamientos respectivos para que evacuen el trámite de audiencia e informen lo que estimen oportuno.

Finalizado el trámite de audiencia y, en su caso, a la vista del informe o alegaciones presentadas por cada Ayuntamiento, el Diputado Foral de Hacienda y Finanzas propondrá al Consejo de Diputados la aprobación de las ponencias de valores.

5. Una vez aprobadas las ponencias de valores se procederá a su exposición pública en los términos previstos en el artículo 11 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

6. Lo dispuesto en el presente artículo será igualmente aplicable para los casos de modificaciones previstas en el artículo 12 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

## **Artículo 9. División de zonas catastrales.**





1. Las correspondientes ponencias de valores dividirán el ámbito territorial de cada delimitación del suelo de naturaleza urbana en zonas y, en su caso, subzonas catastrales, determinando para cada una de ellas los valores básicos de repercusión del suelo y, en su caso, costes de construcción.

2. La delimitación de las zonas se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Funcionamiento básicamente homogéneo del mercado, tanto en cuanto a los productos inmobiliarios generados como a los procesos de formación de los valores.
- b) Clasificación y calificación urbanística.
- c) Aprovechamiento urbanístico del suelo.
- d) Delimitación de áreas de reparto y unidades de ejecución.
- e) Grado de cumplimiento de los deberes inherentes a la ordenación urbanística.
- f) Homogeneidad en cuanto a los usos y tipología del patrimonio edificado.
- g) Similitud en la calidad de los servicios, equipamientos y dotaciones urbanas.
- h) Cualesquiera otros siempre que estén suficientemente justificados en las Ponencias de valoración catastral.

## **Artículo 10. Estudios de mercado inmobiliario urbano.**

El Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa realizará los estudios de mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano de Gipuzkoa, su posterior recopilación y



análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### **Capítulo III: Valores de suelo**

#### **Artículo 11. Valor básico de repercusión.<sup>4</sup>**

1. A los efectos de la fijación del valor del suelo se tendrá en cuenta el valor básico de repercusión del suelo, entendiendo por tal el valor del suelo por metro cuadrado edificado o edificable de cada uso determinado para cada zona o subzona catastral.

2. Para la obtención del valor básico de repercusión se aplicará el método residual a partir de los valores de mercado de nueva planta que se obtengan de los estudios del mercado inmobiliario realizados por la Diputación Foral y según la siguiente fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{VM}/1,38) - \text{CC}$$

Siendo:

VRS: El valor básico de repercusión para cada uso.

VM: El valor de mercado obtenido del estudio de mercado.

1,38: Constante que pondera los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

CC: El coste de la construcción.

---

<sup>4</sup> Este artículo 11 ha sido modificado por el apartado Uno 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.



## **Artículo 12. Valor del suelo de los locales.<sup>5</sup>**

1. El valor del suelo de un local se obtiene por la aplicación del valor básico de repercusión del suelo a la superficie homogeneizada (SH) del mismo. El valor básico de repercusión del suelo estará en función del destino del local y de su situación en el municipio, y se corregirá (CL) según su ubicación en la edificación.

2. El valor del suelo de los locales se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = VRS \times CL \times SH$$

3. El valor básico de repercusión del suelo (VRS), según sea el destino óptimo del local y su situación en el inmueble, será igual a:

a) El valor de repercusión industrial (VRI), en locales ubicados en edificación industrial, comercial o de oficinas situados en zona industrial o de uso terciario.

b) El valor de repercusión comercial (VRC), en todos los locales ubicados en edificación comercial y situados en zona residencial. Se aplicará igualmente este valor a los locales ubicados en edificaciones residenciales situadas en zonas residenciales, que tengan acceso directo a la vía pública y que estén en planta baja, semisótano o sótano, excepto los locales cuyo destino sea el de vivienda o garaje. En el caso de tener el local frente de fachada a más de una vía pública con diferentes valores básicos de repercusión comercial, se aplicará el mayor de ellos.

c) El valor de repercusión residencial (VRR), en locales situados en zona residencial cuyo destino sea el de vivienda, trastero, oficina o cualquier otro sin acceso directo a la vía pública .

---

<sup>5</sup> Este artículo 12 ha sido modificado por el apartado Dos 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.



4. En locales cuyo destino sea diferente a los mencionados en los párrafos anteriores o que estén ubicados en edificaciones de usos diferentes al residencial, comercial, industrial o de oficinas, el valor de repercusión del suelo (VRS) se asimilará al valor de repercusión residencial o industrial en función de la localización en zona residencial o industrial y de la ubicación en la edificación.

5. En locales situados en parcelas afectas a uso dotacional privado por el planeamiento urbanístico, el valor básico de repercusión del suelo se corregirá por el coeficiente de ponderación (Cp) que esté fijado en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, el fijado en la ponencia de valoración catastral.

### **Artículo 13. Valor del suelo de solares vacantes y terrenos en suelo urbano.**

1. El valor del suelo de los solares vacantes, de los terrenos situados en suelo urbano y de las parcelas asimilables a solares vacantes por su situación urbanística se obtiene por aplicación del valor básico de repercusión del suelo del uso correspondiente, al aprovechamiento urbanístico (AP) evaluable de la parcela en metros cuadrados edificables. Al valor básico de repercusión del suelo le será de aplicación un coeficiente corrector (CU) en función de la situación urbanística de la parcela.

2. El valor del suelo de los solares vacantes y terrenos en suelo urbano se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = VRS \times CU \times AP$$

3.<sup>6</sup> El aprovechamiento urbanístico evaluable será equivalente al aprovechamiento reconocido por el planeamiento al titular de la parcela.

---

<sup>6</sup> El apartado ha sido modificado por el apartado uno del artículo 1 del DECRETO FORAL 16/2010, de 15 de junio, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1999, de 26 de enero, y 6/1990, de 20 de febrero, de desarrollo de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOG (22-06/2010).



## **Artículo 14. Valor del suelo de los terrenos en suelo urbanizable o apto para urbanizar.**

1. El valor del suelo de los terrenos situados en suelo urbanizable o apto para urbanizar se obtiene por aplicación del valor básico de repercusión del suelo del uso correspondiente al aprovechamiento urbanístico (AP) evaluable de la parcela en metros cuadrados edificables. Al valor básico de repercusión del suelo le será de aplicación un coeficiente corrector (CB) en función de la situación urbanística de la parcela.

2. El valor del suelo de los terrenos en suelo urbanizable o apto para urbanizar se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = VRS \times CB \times AP$$

3.<sup>7</sup> El aprovechamiento urbanístico evaluable será equivalente al aprovechamiento reconocido por el planeamiento al titular de la parcela.

## **Artículo 15. Valor del suelo de parcelas pendientes de expropiación y de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local.**

1.<sup>8</sup> El valor del suelo de las parcelas pendientes de expropiación, de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local, se obtiene por aplicación del valor básico de repercusión del suelo, teniendo en cuenta el uso predominante de la zona

---

<sup>7</sup> El apartado ha sido modificado por el apartado dos del artículo 1 del DECRETO FORAL 16/2010, de 15 de junio, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1999, de 26 de enero, y 6/1990, de 20 de febrero, de desarrollo de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOG (22-06/2010).

<sup>8</sup> Este apartado 1 ha sido modificado por el apartado Dos del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.



donde esté situada la parcela, al aprovechamiento evaluable de la parcela (AD) en metros cuadrados edificables.

Al valor básico de repercusión del suelo le será de aplicación un coeficiente corrector (CU o CB) en función de la situación urbanística de la parcela.

**2<sup>9</sup>.** El valor del suelo en estos casos se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

En caso de parcelas en suelo urbano:

$$VS = VRS \times CU \times AD$$

En caso de parcelas en suelo urbanizable o apto para urbanizar:

$$VS = VRS \times CB \times AD.$$

**3.** El aprovechamiento urbanístico evaluable será el fijado en el planeamiento urbanístico.

**4.** En defecto de planeamiento o si éste no atribuye aprovechamiento lucrativo alguno, el aprovechamiento evaluable que se considerará será el de 0,2 metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

**5.<sup>10</sup>** En sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local existentes y consolidados, a los solos efectos de su valoración catastral, el aprovechamiento

---

<sup>9</sup> Este apartado 2 ha sido modificado por el apartado Dos del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.

<sup>10</sup> Este apartado ha sido modificado por el apartado uno del artículo 2 del DECRETO FORAL 23/2016, de 13 de septiembre, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1990 y 6/1999 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La modificación entra en vigor el día siguiente al de la publicación del decreto foral en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG 15/09/2016).



evaluable que se considerará será el resultante de la edificabilidad física de la parcela, siendo como máximo 0,2 metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

## **Capítulo IV: Valor de la construcción**

### **Artículo 16. Cálculo del valor.**

1. Con carácter general el valor de la construcción (VC) se obtendrá aplicando a los costes de construcción (CC) en pesetas-euros por metro cuadrado construido y los gastos y beneficios de promoción, la superficie homogeneizada (SH). Todo ello estará corregido por la antigüedad del edificio.

Los gastos de promoción se consideran equivalentes a un 15 por 100 del valor del suelo y del coste de la construcción, y los beneficios de promoción se evalúan en un 20 por 100 del valor del suelo, el coste de la construcción y los gastos de promoción.

2. El valor de construcción de los locales se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VC = \{CC \times SH + 0,38 \times [(CC \times SH) + VS]\} \times (1-D)$$

Desarrollando la fórmula el resultado es el siguiente:

$$VC = (1,38 \times CC + 0,38 \times VRS \times CL) \times (1-D) \times SH$$

3. En el caso de locales a los que les es de aplicación el valor de repercusión comercial en edificaciones residenciales, no se aplicará el coeficiente corrector (1-D) en función de la antigüedad de la edificación.

4. Con carácter excepcional, en los supuestos que se recogen en los artículos 24, 26, 27, 28, 30 y 33 de este Decreto Foral, el valor de la construcción será igual al coste de reposición, que se obtendrá aplicando a los costes de construcción (CC) en pesetas-



euros por metro cuadrado construido, corregido por el coeficiente 1,15, la superficie construida (SC). Se corregirá por la antigüedad de la edificación.

El coste de reposición se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

### **Artículo 17. Costes de construcción.<sup>11</sup>**

1. A los efectos del cálculo del valor de la construcción, el coste de construcción (CC) de los locales estará en función del uso, clase y tipo de la edificación donde esté ubicado el local.
2. En las edificaciones de uso residencial, comercial y de oficinas, el coste de construcción de los locales será diferente en función del destino de los mismos y de la situación de las edificaciones en el municipio.

## **Capítulo V: Superficie homogeneizada, superficie construida y coeficientes correctores**

### **Artículo 18. Superficie homogeneizada y superficie construida.**

1. La superficie homogeneizada (SH) se obtiene a partir de la superficie construida (SC) o, en su defecto, de la superficie útil (SU), incluida la parte proporcional de elementos comunes. Pondera la superficie del local en relación con la superficie standard que se defina en el estudio de mercado para cada tipo de local en función del destino de la edificación y de su tipología.

---

<sup>11</sup> Este artículo 17 ha sido modificado por el apartado Tres 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.





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

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

En uso residencial no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

**3.**<sup>12</sup> La superficie homogeneizada se obtiene de acuerdo con las siguientes fórmulas:

A) Viviendas, oficinas y locales interiores en edificación residencial plurifamiliar, y en edificación de oficinas en zona residencial.

$SH = 29 + (0,68 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,5 \times SC$ .

$SH = 31 + (0,85 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,6 \times SU$ .

B) Trasteros en edificación residencial plurifamiliar.

$SH = SC \times \{ 7 / (SC + 5) + 0,4 \}$ .

$SH = SU \times \{ 7 / (SU + 5) + 0,6 \}$ .

C) Viviendas unifamiliares (sin superficies comunes: portal, escaleras).

$SH = 28 + (0,66 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,5 \times SC$ .

---

<sup>12</sup> Este apartado ha sido modificado por el apartado dos del artículo 2 del DECRETO FORAL 23/2016, de 13 de septiembre, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1990 y 6/1999 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La modificación entra en vigor el día siguiente al de la publicación del decreto foral en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG 15/09/2016).



$SH = 29 + (0,78 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,6 \times SU$ .

D) Trasteros en edificación de viviendas unifamiliares.

$SH = SC \times \{ 7 / (SC + 5) + 0,4 \}$ .

$SH = SU \times \{ 7 / (SU + 5) + 0,5 \}$ .

E) Locales en planta baja, semisótano y sótano con acceso directo a la vía pública en zona residencial.

$SH = 26 + (0,65 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,5 \times SC$ .

$SH = 26 + (0,68 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,6 \times SU$ .

Si el local en planta baja o semisótano contiene una entreplanta y/o un local en sótano, antes de obtener la superficie homogeneizada a la superficie del local de la planta baja o del semisótano se añadirá la superficie de la entreplanta, corregida por el coeficiente 0,40 y/o la superficie del sótano corregida por el coeficiente 0,30, en su caso.

F) Locales interiores en edificación comercial en zona residencial.

$SH = 30 + (0,86 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,5 \times SC$ .

$SH = 30 + (0,90 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,6 \times SU$ .

G) Locales industriales, comerciales y de oficinas en zona industrial.

$SH = 30 + (0,92 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,5 \times SC$ .

$SH = 30 + (0,97 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,6 \times SU$ .

Si el local industrial contiene un local en entreplanta, planta alta o sótano, antes de obtener la superficie homogeneizada a la superficie del local se añadirá la superficie de la entreplanta o planta alta corregida por el coeficiente 0,70 o la superficie del sótano corregida por el coeficiente 0,30, en su caso.

**4.** En los supuestos especiales a que se refiere el apartado 4 del Artículo 16, cuando para el cálculo del coste de reposición no se conozca la superficie construida (SC), se calculará a partir de la superficie útil (SU), aplicando las siguientes fórmulas:

$SC = SU \times 1,30$ , en locales y viviendas ubicadas en edificación residencial plurifamiliar, excepto los situados en planta baja y planta de sótano, con acceso directo a la vía pública.



$SC = SU \times 1,20$ , en locales y viviendas ubicadas en edificación residencial unifamiliar.

$SC = SU \times 1,05$ , en el resto de locales.

### **Artículo 19. Coeficientes correctores del valor del suelo.<sup>13</sup>**

Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplican, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores a los valores básicos de repercusión del suelo:

1.º Tratándose de locales, los coeficientes correctores aplicables serán los siguientes:

$CL = 1,00$ , en general.

$CL = 0,35$ , en trasteros.

$CL = 0,30$ , en locales ubicados en planta de sótano, excepto en edificación industrial y comercial.

$CL = 0,70$ , en locales interiores en edificación residencial y comercial.

$CL = 0,70$ , en oficinas que estén en edificios de oficinas en zona residencial, excepto si se trata de locales en planta baja o semisótano con acceso directo a vía pública.

$CL = 0,80$ , en viviendas ubicadas en planta baja o semisótano o abuhardilladas en tipología residencial plurifamiliar.

$CL = 0,80$ , en locales ubicados en la 4.ª planta o superior en edificación residencial sin ascensor.

---

<sup>13</sup> Este artículo ha sido modificado por el apartado tres del artículo 2 del DECRETO FORAL 23/2016, de 13 de septiembre, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1990 y 6/1999 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La modificación entra en vigor el día siguiente al de la publicación del decreto foral en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG 15/09/2016).



CL = 1,10, en locales ubicados en planta baja con acceso directo a la vía pública, en esquina de dos vías públicas, en zona residencial.

CL = 1 - D, en locales ubicados en edificaciones fuera de ordenación, calculado según el artículo 20 de este decreto foral.

CL = Cp, coeficiente de ponderación fijado en el planeamiento urbanístico para los usos dotacionales privados.

A efectos de aplicación del coeficiente corrector en locales interiores, se considera local interior en edificación residencial el que no tiene huecos en el frente de fachada. En edificación comercial se considera local interior el que está ubicado en las plantas sin acceso directo a la vía pública.

Cuando en un mismo local existan varias situaciones de posible aplicación de diferentes coeficientes CL, se aplicará el menor de ellos. En todo caso, dicho coeficiente será compatible con los coeficientes Cp y (1-D).

2.º Tratándose de solares vacantes y terrenos en suelo urbano, los coeficientes correctores aplicables serán los siguientes:

CU = 0,90, en general.

CU = 0,50, en terrenos sin la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o sin equidistribución de beneficios y cargas, siendo de obligado cumplimiento, solares inedificables temporalmente y parcelas de industria única a las que hace referencia el artículo 24 de este decreto foral.

3.º Tratándose de terrenos en suelo urbanizable, los coeficientes correctores aplicables serán los siguientes:

CB = 0,10, sin la aprobación del Plan Parcial.



CB = 0,30, con el Plan Parcial aprobado y sin la aprobación de la equidistribución de beneficios y cargas.

CB = 0,60, con la equidistribución de beneficios y cargas aprobada y sin la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CB = 0,90, con el Proyecto de Urbanización aprobado.

## **Artículo 20. Coeficiente corrector por la depreciación del valor de construcción.<sup>14</sup>**

El coeficiente corrector (1-D) se determinará en función de la antigüedad de la edificación en años y el uso predominante de la edificación, resultando lo siguiente:

A	TIPO I	TIPO II	TIPO III
( Años )			
0 – 10 0,040 x A )	1,000 - ( 0,015 x A )	1,000 - ( 0,040 x A )	1,000 - (
11 - 20 0,025 x A )	1,000 - ( 0,015 x A )	0,800 - ( 0,020 x A )	0,850 - (

---

<sup>14</sup> Este artículo 20 ha sido modificado por el apartado Cuatro 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.



21 - 30 0,015 x A )	0,900 - ( 0,010 x A )	0,600 - ( 0,010 x A )	0,650 - (
31 - 40	0,900 - ( 0,010 x A )	0,450 - ( 0,005 x A )	0,20
41 - 50	0,780 - ( 0,007 x A )	0,25	0,20
51 - 60	0,780 - ( 0,007 x A )	0,25	0,20
61 - 90	0,480 - ( 0,002 x A )	0,25	0,20
> 90	0,30	0,25	0,20

Siendo A los años de antigüedad de la edificación contada por años completos desde la fecha de construcción o rehabilitación total hasta el momento de la valoración.

#### **Artículo 21. Coeficientes correctores en plazas de aparcamiento y garajes cerrados.**

El coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado tomará distintos valores en función de la superficie y se calculará según la siguiente fórmula:

$$CS = 1 + ( SU - 16 ) / 25$$

$$CS = 1 + ( SC - 17 ) / 26$$

El coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, que toma distintos valores respectivamente, será el siguiente:

CG = 1,00, si es plaza de aparcamiento.

CG = 1,10, si es plaza de garaje cerrado.

### **Capítulo VI: Valoraciones en supuestos especiales**

#### **Artículo 22. Locales en edificaciones cuyo uso predominante es disconforme con el planeamiento.**

Si el local está ubicado en una edificación cuyo uso predominante es disconforme con el planeamiento vigente, el valor del local será el mayor de entre los que resulten de calcular el valor del local en su situación actual y el que resulte de calcular el valor del local considerando la parcela como solar vacante.



### **Artículo 23. Locales en parcelas subedificadas.**

1. Si el local está ubicado en una parcela subedificada y la tipología edificatoria es intensiva (residencial plurifamiliar u oficinas en planta), el valor del local será el mayor entre el que resulte de calcular el valor del local en su situación actual y el que resulte de calcular el valor del local considerando la parcela como solar vacante.
2. Si el local está ubicado en una parcela subedificada, y la tipología edificatoria es extensiva (residencial unifamiliar o industrial en naves o pabellones), el valor del suelo del local será el mayor entre el que resulte de calcular el valor del suelo del local en su situación actual y el que resulte de calcular el valor del suelo del local considerando la parcela como solar vacante. Al valor del suelo que resulte se añadirá el valor de la construcción correspondiente.
3. Si el aprovechamiento pendiente de materializarse está constituido como un derecho de vuelo o levante, con independencia de la titularidad de los locales, las edificaciones se valorarán en su situación actual, y el aprovechamiento pendiente se valorará como solar vacante.

### **Artículo 24. Industria única en parcela.**

1. Cuando el local se corresponda con una edificación de uso industrial o comercial en naves o pabellones, de superficie mayor de 5.000 metros cuadrados construidos o 10.000 metros cuadrados de superficie de parcela (SP), de actividad única con propiedad vertical, el valor del suelo se obtendrá aplicando el valor de repercusión industrial que le corresponda (VRI), corregido por el coeficiente CU, al aprovechamiento patrimonializable (EDxSP) por el titular de la parcela. Al valor del suelo que resulte se añadirá el coste de reposición definido según el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral, de cada una de las construcciones que contenga la parcela.
2. El valor resultante de lo dispuesto en el apartado anterior se calculará aplicando la siguiente fórmula:



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

## **Artículo 25. Plazas de aparcamiento y garaje cerrado.<sup>15</sup>**

1. Cuando el local es una plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, se valorará conjuntamente el suelo y la construcción, con aplicación de un módulo por plaza (MP) en euros, en función de la localización en el municipio, corregido en función de la superficie (CS) y en función de su carácter de plaza de aparcamiento o garaje cerrado (CG), que se determinarán según lo dispuesto en el Artículo 21 del presente Decreto Foral.

2. La determinación del valor de las plazas de aparcamiento o garaje cerrado se realizará de conformidad con la siguiente fórmula:

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

3. Se considera plaza de aparcamiento el local cuya delimitación física es con rayas en el suelo, a diferencia del garaje cerrado cuya delimitación física es con cierre y puerta de acceso.

## **Artículo 26. Terrenos en suelo urbano con construcciones.**

1. Cuando en los terrenos en suelo urbano pendientes de la equidistribución de beneficios y cargas hubiera construcciones, al valor del suelo (VS) determinado según lo dispuesto en el Artículo 13 del presente Decreto Foral, se añadirá el coste de reposición de las mismas, definido en el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral.

---

<sup>15</sup> Este artículo 25 ha sido modificado por el apartado Cinco 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.





2. El valor resultante de lo dispuesto en el apartado anterior se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

### **Artículo 27. Terrenos en suelo urbanizable con construcciones.**

1. Cuando en los terrenos en suelo urbanizable o apto para urbanizar, pendientes de la equidistribución de beneficios y cargas, hubiera construcciones, al valor del suelo (VS) determinado según lo dispuesto en el Artículo 14 del presente Decreto Foral, se añadirá el coste de reposición de las mismas, definido en el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral.

2. El valor resultante de lo dispuesto en el apartado anterior se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

### **Artículo 28. Parcelas pendientes de expropiación, sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local con construcciones.**

1. Cuando en parcelas pendientes de expropiación, sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local, hubiera construcciones, al valor del suelo (VS) determinado según lo dispuesto en el Artículo 15 del presente Decreto Foral, se añadirá el coste de reposición de las mismas, definido en el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral.

2.<sup>16</sup> El valor resultante de lo dispuesto en el apartado anterior se calculará aplicando la siguiente fórmula:

---

<sup>5</sup> Este apartado 2 ha sido modificado por el apartado Cuatro del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.



a) En caso de parcelas en suelo urbano:

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

En caso de parcelas en suelo urbanizable o apto para urbanizar:

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

## **Artículo 29. Construcciones de naturaleza urbana en suelo no urbanizable.<sup>17</sup>**

1. El valor de las construcciones de naturaleza urbana situadas en suelo no urbanizable se obtendrá valorándose, conjuntamente, el terreno que ocupa la construcción y la construcción propiamente dicha.

Dicho valor se obtiene añadiendo al coste de la construcción (CC) un módulo (MR) de comparación con el mercado en euros metro cuadrado construido, que toma distintos valores en función de la situación de la construcción. El coste de la construcción, ponderado por el coeficiente 1,15, se corregirá en función de la antigüedad de la misma.

2. El valor de las construcciones de naturaleza urbana situadas en suelo no urbanizable, excepto aquellos locales cuyo uso o destino sea el de garaje cerrado o aparcamiento, se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

## **Artículo 30. Obras de urbanización o edificación que no computan aprovechamiento urbanístico.**

---

<sup>17</sup> Este artículo 29 ha sido modificado por el apartado Seis 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.



1.<sup>18</sup> En las obras de urbanización o edificación que no computan aprovechamiento urbanístico y que sean construcciones descubiertas, tales como jardines, terrazas descubiertas y otros similares, el valor de las obras de urbanización o edificación será igual al coste de reposición de las mismas, definido en el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral.

2. El valor de las obras de urbanización o edificación se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

### **Artículo 30 bis. Locales con valor de repercusión comercial (VRC) igual a cero.<sup>19</sup>**

En locales de planta baja, semisótano y sótano con acceso directo a vía pública en zona residencial, si el valor de repercusión comercial asignado en la ponencia de valores es igual a cero, el valor se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$V = CC \times 1,15 \times SH.$$

## **Capítulo VII: Determinación del valor catastral**

### **Artículo 31. Determinación del valor catastral.**

---

<sup>18</sup> Este apartado 1 ha sido modificado por el apartado Cinco del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.

<sup>19</sup> Este artículo ha sido adicionado por el apartado cuatro del artículo 2 del DECRETO FORAL 23/2016, de 13 de septiembre, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1990 y 6/1999 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La modificación entra en vigor el día siguiente al de la publicación del decreto foral en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG 15/09/2016).



1. El valor catastral será el resultado de aplicar al valor obtenido de la aplicación de las fórmulas contenidas en el ANEXO I de este Decreto Foral, según cada tipo de inmueble, el coeficiente RM.
2. La Diputación Foral determinará anualmente el importe de dicho coeficiente.

## **TÍTULO II: VALOR DE COMPROBACIÓN**

### **Artículo 32. Valor de comprobación.<sup>20</sup>**

El valor comprobado en aplicación del medio previsto en el artículo 56.1.b) de la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa, a efectos de la comprobación del valor real de los inmuebles de naturaleza urbana en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el período de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por Orden Foral del Diputado o de la Diputada Foral del Departamento de Hacienda y Finanzas.

### **Artículo 33. Obra nueva.**

1. A efectos de la comprobación del valor en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el valor de las obras nuevas se calculará sumando los costes de reposición de todos los locales existentes, según el

---

<sup>20</sup> Este artículo ha sido modificado por el apartado tres del artículo único del DECRETO FORAL 76/2008, de 9 de diciembre, 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. La modificación entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa (BOG 17-12-2008) y será de aplicación a todas las comprobaciones de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana que se inicien a partir de su entrada en vigor.



destino de los mismos y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del Artículo 16 de este Decreto Foral.

2. El valor de las obras nuevas se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

### **Artículo 34. Divisiones horizontales.**

1. A efectos de la comprobación del valor en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el valor de las divisiones horizontales se obtendrá por la suma de los valores de todos los locales, terrenos o solares ( $V_i$ ) que se incluyan en la división horizontal.

2. El valor de las divisiones horizontales se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V = \Sigma V_i$$

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Primera.**

Cuando el local se corresponda con una vivienda calificada de protección oficial, el valor catastral y el valor de comprobación no podrán ser superiores al valor máximo legal en venta establecido por la normativa reguladora de viviendas de protección oficial.

#### **Segunda.**

La corrección del valor catastral de un inmueble como consecuencia de la aplicación del coeficiente de depreciación de la construcción que en cada momento le corresponda, no está sujeta al procedimiento de modificación de valores catastrales, siendo de automática aplicación a los efectos de la determinación del valor catastral en cada período determinado.

#### **Tercera.**

Mientras no haya una nueva normativa de valoración de los bienes de naturaleza rústica, las construcciones que de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tengan la consideración de rústicas, se valorarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

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



#### **Cuarta.**<sup>21</sup>

A efectos del cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1ª. La determinación del valor del suelo de las plazas de aparcamiento o de garaje cerrado se efectuará por aplicación al valor catastral de los mismos el coeficiente que resulte de la fórmula siguiente, que variará según sea el módulo por plaza (MP):  $(1/1,38) - (30 \times CC/MP)$ .

Si este coeficiente fuera menor que 0, el valor del suelo se considerará 0.

2ª. La determinación del valor del suelo en el caso de construcciones de naturaleza urbana sitas en suelo no urbanizable según el planeamiento vigente, excepto en aquellos locales cuyo uso o destino sea el de garaje cerrado o aparcamiento, se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = MR \times CL \times SH \times (1-D)$$

En el caso de locales cuyo uso o destino sea el de garaje cerrado o aparcamiento, la determinación de la base imponible se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en la regla anterior.

#### **Quinta.**

A efectos de la obtención del valor de comprobación, cuando el local tenga un contrato de arrendamiento vigente, celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, con prórroga forzosa o subrogación previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de

---

<sup>21</sup> Esta DA 4ª ha sido modificada por el apartado Seis del Artículo único del Decreto Foral 15/2000, de 7 de marzo, 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 1 de abril de 2000.



1964, el valor de comprobación se corregirá, previa justificación, con el coeficiente 0,50 en el caso de viviendas, y con el coeficiente 0,60 en los demás casos.

### **Sexta.<sup>22</sup>**

En los casos que de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa, sea de aplicación la tasación pericial contradictoria, será de aplicación el valor resultante de la misma, sin que en ningún caso pueda sustituirse por los valores resultantes de la aplicación de este Decreto Foral.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA<sup>23</sup>**

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

En particular, quedan derogadas las siguientes disposiciones :

- El Decreto Foral 30/1988, de 12 de julio, sobre valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana a precios medios de mercado, y las Ordenes Forales que lo desarrollan.

---

<sup>22</sup> Esta disposición adicional ha sido modificada por el apartado cuatro del artículo único del DECRETO FORAL 76/2008, de 9 de diciembre, 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. La modificación entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (BOG 17-12-2008) y será de aplicación a todas las comprobaciones de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana que se inicien a partir de su entrada en vigor.

<sup>23</sup> La Disposición Transitoria ha sido derogada por el apartado Siete 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.



- El Decreto Foral 57/1989, de 28 de noviembre, por el que se aprueban las normas para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en lo que se oponga al presente Decreto Foral.
- El Decreto Foral 32/1990, de 15 de mayo, por el que se aprueba el cuadro marco de coordinación de las valoraciones catastrales de Gipuzkoa.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Primera.**

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día 1 de marzo de 1999.

### **Segunda.<sup>24</sup>**

Se faculta al Diputado Foral del Departamento de Hacienda y Finanzas para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en desarrollo y ejecución del presente Decreto Foral.

---

<sup>24</sup> Esta Disposición Final Segunda ha sido modificado por el apartado Ocho 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.





## MODIFICACIONES

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

- *DECRETO FORAL 15/2000, de 7 de marzo, 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 21-03-2000).*
  - Su artículo único modifica el artículo 8, los apartados 1 y 2 del art.15, el apartado 2 del art. 17, el apartado 2 del art. 28, el apartado 1 del art. 30, la DA 4ª y los Anexos I a VI
- *ORDEN FORAL 705/2000, de 12 de setiembre, por la que se modifica el Anexo II- Callejero del 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 21-9-2000).*
  - Su artículo único modifica determinados nombres e introduce nuevas calles en el Anexo II.
- *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 los artículos 11; 12; 17; 20; 25; 29 y la disposición final segunda; y se suprime la disposición transitoria.



- *DECRETO FORAL 76/2008, de 9 de diciembre, 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 17-12-2008).*
  - El artículo único modifica el título del Decreto Foral, el apartado 2 del artículo 1, el artículo 32 y la disposición adicional sexta.
  -
- *DECRETO FORAL 16/2010, de 15 de junio, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1999, de 26 de enero, y 6/1990, de 20 de febrero, de desarrollo de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (BOG 22/06/2010).*
  - El artículo 1 modifica los apartados 3 de los artículos 13 y 14.
- *DECRETO FORAL 23/2016, de 13 de septiembre, por el que se modifican los Decretos Forales 6/1990 y 6/1999 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (BOG 15/09/2016).*
  - Su artículo 2 modifica el apartado 5 del artículo 15; el apartado 3 del artículo 18; el artículo 19; y adiciona una artículo 30 bis.