

PONENCIA DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA DEL MUNICIPIO DE ZESTOA

INTRODUCCIÓN

La Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establece en su artículo 6 que la base imponible del Impuesto estará constituida por el valor de los bienes inmuebles, tomando como tal el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia su valor de mercado, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.

A tales efectos y de forma previa, la citada Norma Foral define en su artículo 2 los bienes que tienen la consideración de inmuebles de naturaleza urbana, siendo los siguientes:

a) El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal.

Asimismo, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana 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.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

b) Las construcciones de naturaleza urbana, entendiéndose por tales:

1. Los edificios sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.

2. Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados

a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

3. Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo 3 de la citada Norma Foral.

Definidos los bienes que son objeto de valoración, el artículo 7 de la referida Norma Foral establece que el valor catastral de los susodichos bienes estará integrado por el valor del suelo y el valor de las construcciones, teniendo en cuenta que para el cálculo del valor del suelo deberán tenerse en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten, y para el cálculo del valor de las construcciones deberán tenerse en cuenta, además de las circunstancias urbanístico-edificatorias, su carácter histórico-artístico, su uso o destino, la calidad o antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en él.

El artículo 11 de dicha Norma Foral atribuye a la Diputación Foral de Gipuzkoa la competencia de elaboración de las correspondientes ponencias de valores, en las que deberán recogerse los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente, con la delimitación de suelo de naturaleza urbana que corresponda, y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los referidos valores catastrales.

Por otra parte, y en desarrollo de lo dispuesto en la Norma Foral 12/1989, se dictó 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. El título I del citado Decreto Foral tiene por objeto la determinación de dicho procedimiento, y en él podemos encontrar regulación relativa a las ponencias de valores. Concretamente, el artículo 8 de la referida disposición regula el contenido, elaboración y la aprobación de las ponencias de valores. En el mismo, se establece que las ponencias de valores son documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial a que se refieran. Así mismo, establece que dichas ponencias se acompañarán, en documento separado, de los análisis y conclusiones de los estudios de mercado.

Por su parte, el artículo 9 del citado Decreto Foral 6/1999 establece que las 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, coste de construcción. Dichas zonas de valor se corresponden, conceptualmente, con los antiguamente llamados polígonos fiscales.

Dicho lo anterior, cabe señalar que el artículo 12 de la Norma Foral 12/1989 establece que los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de Gipuzkoa, de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico y otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado. Tal modificación requerirá, inexcusablemente, la elaboración de nuevas ponencias de valores o, en su caso, la modificación de las vigentes, en los términos previstos anteriormente.

En el momento presente es palpable el gran abismo que existe entre los valores catastrales vigentes con respecto a los valores de mercado de los inmuebles de todo el Territorio Histórico de Gipuzkoa, por lo que resulta de imperiosa necesidad proceder a una revisión catastral plena de dicho parque inmobiliario. Para ello se estima oportuno acometer la tarea de elaborar nuevas ponencias de valores de todos los Municipios guipuzcoanos.

OBJETO

En base a lo expuesto, es objeto de esta ponencia de valores recoger los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente con la delimitación de suelo de naturaleza urbana que corresponda y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de **ZESTOA**.

Así, el contenido de la presente ponencia tiene los siguientes bloques de información:

Información sobre el planeamiento urbanístico vigente en dicho municipio.

La delimitación del suelo de naturaleza urbana.

La división del suelo de naturaleza urbana en zonas y subzonas catastrales.

Las tablas de valores del suelo y de las construcciones correspondientes a cada una de las zonas y subzonas catastrales.

Los criterios de valoración utilizados.

Los demás elementos necesarios para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana de dicho municipio.

CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de ZESTOA presenta las siguientes características:

Tiene aproximadamente 3.400 habitantes.

La superficie del término municipal es de 43,7 km².

Es un municipio en el que la tipología fundamental es intensiva. Está situado en el Valle del Urola, entre Azpeitia y Zumaia, junto a la carretera GI-631. Tiene varios barrios con entidad propia, separados del núcleo principal.

Tiene 671 parcelas de naturaleza urbana, de las cuales 411 están en suelo urbano o apto para urbanizar, y el resto, 260 parcelas en suelo no urbanizable.

El número de fincas urbanas vigentes son 2.253, de las cuales en suelo de naturaleza urbana están 1.888, y el resto, 365 fincas están en suelo no urbanizable

PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio deriva de lo dispuesto en los siguientes documentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zestoa (aprobado en Consejo de Diputados de 28 de mayo de 1996)
- Modificación de las Normas Subsidiarias referida al Sector AB.S.I.4-Sansinenea-Erreka y a las Areas AB.R.1-Alberdi y AB.I.3-Cementerera Rezola de Arroa-Behea (aprobado en Consejo de Diputados de 1 de febrero de 2000)
-

DELIMITACION DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

Se ha procedido a recoger la delimitación del suelo de naturaleza urbana de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, delimitación que se recoge en el documento gráfico que consta como **Anexo I** a la presente ponencia.

DIVISION EN ZONAS Y SUBZONAS CATASTRALES.

Delimitado el suelo de naturaleza urbana del municipio, se ha efectuado su división en zonas y subzonas catastrales, con arreglo 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.

De acuerdo con estos criterios para la realización de la división de zonas y subzonas catastrales, se ha procedido al análisis del planeamiento urbanístico vigente en el municipio en cuanto a clasificación urbanística y determinación de los ámbitos según la asignación de usos y tipologías.

En el suelo clasificado de urbano se han identificado los ámbitos que por sus usos característicos vienen determinados en el planeamiento urbanístico en cuanto a tipificación de productos inmobiliarios diferenciados: residencial intensivo, residencial aislado, comercial, oficinas, industrial, etc. A partir de estos ámbitos se han delimitado las zonas catastrales teniendo en cuenta los valores medios de mercado, la presencia y calidad de los servicios, equipamientos y dotaciones, así como la detección de los elementos cualificadores o degradadores de la trama urbana, que nos permiten definir un valor básico de repercusión uniforme para el uso característico y predominante de cada una de dichas zonas catastrales.

En las zonas catastrales en que el planeamiento permite otros usos compatibles con el característico, fundamentalmente el uso comercial con el residencial, se han identificado las subzonas catastrales como ámbitos de valor básico de repercusión uniformes para dicho uso compatible.

En el suelo urbanizable se han identificado las zonas catastrales con los sectores y unidades de ejecución que, cualquiera que sea el grado de desarrollo del planeamiento urbanístico, vienen definidos por el mismo.

Dichas zonas y subzonas catastrales son las que se reflejan en los documentos gráficos que se recogen como **Anexos II y III** a la presente Ponencia (así como en las tablas de valores contenidas en los documentos recogidos como **Anexos IV, V y VI** a la misma. En el supuesto de que exista alguna discrepancia entre los documentos gráficos y las tablas de valores prevalecerán, en todo caso, los primeros.).

TABLAS DE VALORES.

Dividido el suelo de naturaleza urbana del municipio en zonas y subzonas catastrales, se han fijado para cada una de ellas los valores del suelo y el coste de las construcciones.

Dichos valores se recogen en las tablas que constan como **Anexos IV, V y VI** de la presente Ponencia, antes referidos.

En las tablas de valoración se recogen para cada zona y subzona catastral los valores de repercusión del suelo para uso residencial, comercial, de oficinas e industrial, así como el módulo de valor para el uso garaje. Se incluye, también, el coste de construcción de los diferentes usos, si bien este último solo se divide por zonas en aquellos casos en que existen diferencias de valor para cada una de ellas en el municipio.

Del estudio del mercado inmobiliario se deduce que el conocimiento de la realidad inmobiliaria tiene sus limitaciones en cuanto que generalmente se conocen los precios de oferta y/o venta de los diversos productos inmobiliarios como son las viviendas, los locales comerciales, los garajes, etc., pero no hay información del mercado del suelo, por lo que el valor del suelo se ha extrae de los valores medios del mercado, habiéndose desestimado algunos precios por no ser representativos.

Del estudio de mercado se han deducido los valores de repercusión del suelo por aplicación del artículo 11 del ya citado Decreto Foral 6/1999, en aquellas zonas en las que se disponía de un número de muestras de mercado suficientemente significativo. En aquellas zonas en las que no se disponía de suficientes muestras de mercado, se han determinado los valores básicos a partir de los obtenidos del mercado en otras zonas, ponderando las diferencias físicas y de localización.

Así mismo, del estudio de mercado se han deducido los costes de construcción para las diferentes tipologías, atendiendo a las diferentes calidades constructivas que se utilizan, y que según se desprende del citado estudio van relacionadas en muchos casos con el valor del suelo de la zona en cuestión.

CRITERIOS DE VALORACION

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

Los criterios y coeficientes de valoración que se aplicarán para calcular el valor del suelo y el valor de las construcciones son los recogidos en 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.

Estos criterios aplicables a todos los bienes de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del municipio son, con carácter general:

I. Valor del suelo.

A) Valor básico de repercusión.

1. El valor del suelo de un local se obtiene por la aplicación del valor básico de repercusión del suelo (VRS) 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 (según se determina en el **Anexo III**), 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, 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 (**Anexo VI**).

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 (**Anexo V**), 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 (**Anexo IV**).

4. En locales cuyo destino sea diferente a los mencionados en los párrafos anteriores o 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.

B) 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, ponderando los posibles usos, como vivienda de protección oficial, comercial, bajo rasante, etc. 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. El aprovechamiento urbanístico evaluable, en cada caso, en función del planeamiento urbanístico, será equivalente a:

a) El 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre la parcela, aplicado a la superficie de la misma antes de las correspondientes transferencias de aprovechamientos o equidistribución de beneficios y cargas.

b) El 90 por 100 del aprovechamiento medio del ámbito donde se encuentre la parcela, en actuación sistemática, aplicado a la superficie de la misma antes de la equidistribución de beneficios y cargas, cuando no existan áreas de reparto.

c) El 90 por 100 del aprovechamiento real de la parcela, en actuación asistemática antes de la obtención de la licencia urbanística, cuando no existan áreas de reparto.

d) El aprovechamiento real de la parcela, después de las transferencias de aprovechamientos u obtención de la licencia urbanística.

C) 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, ponderando los posibles usos, como vivienda de protección oficial, comercial, bajo rasante, etc. 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. El aprovechamiento urbanístico evaluable, en cada caso, en función del planeamiento urbanístico, será equivalente a:

- a) El 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre la parcela aplicado a la superficie de la misma, antes de la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) El 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector donde se encuentre la parcela aplicado a la superficie de la misma, antes de la equidistribución de beneficios y cargas, cuando no existan áreas de reparto.
- c) El aprovechamiento real de la parcela, después de la equidistribución de beneficios y cargas, asimilándose las parcelas resultantes a solares vacantes.

D) Valor del suelo de parcelas pendientes de expropiación y de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local.

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 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.

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. En sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local existentes y consolidados, a los solos efectos de su valoración, el aprovechamiento evaluable que se considerará será el de 0,2 metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

II. Valor de las construcciones.

A) 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 (1-D).

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 de industria única en parcela, de terrenos en suelo urbano o urbanizable con construcciones, parcelas pendientes de expropiación, sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local con construcciones, así como de obras de urbanización o edificación que no computan aprovechamiento urbanístico, 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:

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

B) Costes de construcción.

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.

De la realización de los estudios de mercado inmobiliario han resultado los costes de construcción (CC) que se recogen en el **Anexo VII** de esta ponencia.

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:

- Viviendas: de 70.000 a 75.000 ptas./m² (420,71 a 450,76 euros/m²), en función de la situación en el municipio y según se determina en el **Anexo III** - Trasteros en edificación residencial: 30.000 ptas./ m² (180,30 euros/m²).

- Locales ubicados en planta baja y sótano con acceso directo a la vía pública, de edificaciones residenciales, comerciales y de oficinas situadas en zona residencial: 35.000 ptas./m² (210,35 euros/ m²).

- Locales de oficinas ubicados en edificación de oficinas situadas en zona residencial 80.000 ptas./m² (480,81 euros/ m²).

- Locales comerciales ubicados en edificación comercial situada en zona residencial: 90.000 ptas./m² (540,91 euros/m²).

- Locales comerciales ubicados en edificación comercial situado en zona industrial: 80.000 ptas./m² (480,81 euros/ m²).

- Locales de oficinas ubicados en edificación de oficinas situada en zona industrial: 60.000 ptas./m² (360,61 euros/m²).

III. Superficie homogeneizada, superficie construida y coeficientes correctores.

A) 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.

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. 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 1,7 x SC.

$SH = 31 + (0,85 \times SU)$, siendo la SH máxima 1,8 x 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).

$$SH = 28 + (0,66 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,7 \times SC$$

$$SH = 29 + (0,78 \times SU), \text{ siendo la SH máxima } 1,8 \times SU$$

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.

$$SH = 26 + (0,65 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,7 \times SC$$

$$SH = 26 + (0,68 \times SU), \text{ siendo la SH máxima } 1,8 \times SU$$

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.

$$SH = 30 + (0,86 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,7 \times SC.$$

$$SH = 30 + (0,90 \times SU), \text{ siendo la SH máxima } 1,8 \times SU.$$

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

$$SH = 30 + (0,92 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,7 \times SC.$$

$$SH = 30 + (0,97 \times SU), \text{ siendo la SH máxima } 1,8 \times SU.$$

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 IV de esta ponencia, 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.

B) Coeficientes correctores del valor del suelo.

Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hace 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.

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

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

$CL = 1,10$, 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 la tabla de depreciación.

$CL = C_p$, 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 C_p 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.

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.

C) Coeficiente corrector por la depreciación del valor de construcción.

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	$1,000 - (0,015 \times A)$	$1,000 - (0,040 \times A)$	$1,000 - (0,040 \times A)$
11 - 20	$1,000 - (0,015 \times A)$	$0,800 - (0,020 \times A)$	$0,850 - (0,025 \times A)$
21 - 30	$0,900 - (0,010 \times A)$	$0,600 - (0,010 \times A)$	$0,650 - (0,015 \times A)$
31 - 40	$0,900 - (0,010 \times A)$	$0,450 - (0,005 \times A)$	0,20
41 - 50	$0,780 - (0,007 \times A)$	0,25	0,20
51 - 60	$0,780 - (0,007 \times A)$	0,25	0,20
61 - 90	$0,480 - (0,002 \times A)$	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.

La aplicación de la depreciación correspondiente al tipo I, II ó III viene determinada en el **Anexo VII** en función del uso predominante de la edificación.

D) 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.

IV. Valoraciones en supuestos especiales.

A) 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.

B) 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.

C) 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 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:

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

D) Plazas de aparcamiento y garaje cerrado.

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 pesetas-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).

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

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

El módulo MP viene determinado en los **Anexos IV y V**, en función de la zona que le corresponda a la plaza de aparcamiento o garaje según el **Anexo III**.

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.

E) 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) se añadirá el coste de reposición de las mismas.

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

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

F) 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), se añadirá el coste de reposición de las mismas.

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

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

G) 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) se añadirá el coste de reposición de las mismas.

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

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:

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

H) Construcciones de naturaleza urbana en suelo no urbanizable.

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 pesetas-euros metro cuadrado construido.

En este municipio este Módulo es de 35.300 pesetas por metro cuadrado

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:

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

I) Obras de urbanización o edificación que no computan aprovechamiento urbanístico.

1.- 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.

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

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

DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE CADA INMUEBLE DE FORMA INDIVIDUALIZADA

Atendiendo a las características urbanísticas y edificatorias descritas en relación a los inmuebles de naturaleza urbana objeto de valoración en el Municipio, el cálculo del valor catastral individualizado de cada uno de ellos habrá de realizarse atendiendo a la formulación prevista, para cada uno de ellos, en el **Anexo VIII** de esta ponencia y por aplicación del coeficiente RM previsto en el artículo 31 del Decreto Foral 6/1999.

ANEXO I

PLANO DE DELIMITACION DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

(ESCALA 1/X.000)

ANEXO II

PLANOS DE ZONAS CATASTRALES

(ESCALA 1/X.000)

ANEXO III

PLANOS DE SUBZONAS CATASTRALES

(ESCALA 1/X.000)

ANEXO IV
VALORES – USO RESIDENCIAL

ANEXO V
VALORES – USO COMERCIAL

ANEXO VI

VALORES – USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

ANEXO VII

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO VIII

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.

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

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

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

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPONENTES QUE INTERVIENEN EN LAS FÓRMULAS

V = Valor de mercado en pesetas/euros.

VS = Valor del suelo en pesetas/euros.

VC = Valor de la construcción en pesetas/ euros.

VRR = Valor básico de repercusión del suelo del uso residencial en ptas./m²-euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno. Dicho valor viene determinado en el ANEXO IV según la zona en la que esté situado el inmueble y el código de zona asignado en el ANEXO III.

VRC = Valor básico de repercusión del suelo del uso comercial en ptas./m²-euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno. Dicho valor viene determinado en el ANEXO IV y V, fijándose según el municipio en el que esté situado el inmueble y el código de subzona asignado en el ANEXO II.

VRI = Valor básico de repercusión del suelo del uso industrial en ptas./m²-euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación del local o el terreno. Dicho valor viene determinado en el ANEXO VI, fijándose según la zona en el que esté situado el inmueble.

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 ptas./m²-euros/m² construido, que toma distintos valores en función del destino y situación del local. Dicho valor viene determinado en el ANEXO IX.

MP = Módulo por plaza de aparcamiento o garaje cerrado en ptas./euros, que toma distintos valores en función de la situación de la plaza de aparcamiento o garaje cerrado. Dicho valor viene determinado en el ANEXO IV y V, fijándose según la zona en la que esté situado el inmueble y el código de zona asignado en el ANEXO III.

MR = Módulo de comparación con el mercado en ptas./m²-euros/m² construido, que toma distintos valores en función de la situación de la construcción en suelo no urbanizable. Dicho módulo viene determinado en el ANEXO IV.

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.

ANEXO IX

ESTUDIO DE MERCADO

Los valores del suelo y de las construcciones que se recogen en la presente Ponencia se han realizado tomando como base los estudios de mercado inmobiliario efectuados a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa

En concreto, se han realizado cuatro estudios de mercado en diferentes épocas.

Estos estudios se han realizado en las siguientes fechas:

- Transacciones inmobiliarias realizadas entre 01-01-1994 y 31-07-1996. Se realizó con un universo de 14.000 muestras en el ámbito de Gipuzkoa, y de 103 a nivel del municipio, y se desglosan de la siguiente manera:

GIPUZKOA	MUNICIPIO
11.000 viviendas	68 viviendas
700 trasteros	32 trasteros
850 garajes	3 garajes
1.200 locales comerciales	0 locales comerciales
250 locales industriales	0 locales industriales
0 otros locales	0 otros locales

- Transacciones inmobiliarias realizadas entre 01-01-1998 y 31-07-1998. Se realizó con un universo de 3.040 muestras en el ámbito de Gipuzkoa, y de 11 a nivel del municipio, y se desglosan de la siguiente manera:

GIPUZKOA	MUNICIPIO
2.041 viviendas	6 viviendas
473 trasteros	2 trasteros
204 garajes	1 garajes
206 locales comerciales	0 locales comerciales
110 locales industriales	1 locales industriales
6 otros locales	1 otros locales

- Transacciones inmobiliarias realizadas entre 01-08-1998 y 31-08-1999. Se realizó con un universo de 5.300 muestras en el ámbito de Gipuzkoa, y 32 del municipio, que se desglosan de la siguiente manera:

GIPUZKOA	MUNICIPIO
3.526 viviendas	17 viviendas
828 trasteros	9 trasteros
382 garajes	5 garajes
347 locales comerciales	1 locales comerciales
215 locales industriales	0 locales industriales
2 otros locales	0 otros locales

- Transacciones inmobiliarias realizadas entre 01-09-1999 y 31-07-2000. Se realizó con un universo de 4.776 muestras en el ámbito de Gipuzkoa, y 42 el municipio, que se desglosan de la siguiente manera:

GIPUZKOA	MUNICIPIO
3.290 viviendas	25 viviendas
727 trasteros	9 trasteros
343 garajes	7 garajes
326 locales comerciales	0 locales comerciales
86 locales industriales	1 locales industriales
4 otros locales	0 otros locales

De los estudios de mercado se desprenden las siguientes conclusiones:

1.- No existe una gran disparidad de precios entre diferentes zonas del municipio, debido a la homogeneidad existente a nivel urbanístico, social y económico entre los diferentes barrios del núcleo principal del municipio. Si existe diferencia entre el centro del municipio y los barrios apartados que funcionan como zonas rurales.

2.- No existe una zona comercial importante que supone un precio de mercado muy superior al resto del municipio de los locales en planta baja susceptibles de ser utilizados como locales comerciales, si bien, como es lógico, el centro urbano, alrededor del casco viejo, tiene un mayor valor comercial, que va disminuyendo a medida que nos alejamos del mismo.

3.- No existen diferencias de precio entre los locales industriales sitos en diferentes zonas del municipio, por lo que se considera que existe un precio único para los locales industriales en todo el municipio.