

Urtarrilaren 26ko 6/1999 FORU DEKRETUA, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua zerga alorreko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentzia hartuta zehazteko prozedura onartzen duena.¹

AZALPEN OHARRA

Testu hau dibulgaziozkoa da soilik, eta ez du inolako izaera ofizialik. Eguneratutako Foru Dekretu osoa jasotzen da bertan.

Testuaren bukaeran, foru dekretuaren zenbat artikulua aldatu dituzten xedapenen zerrenda ere ageri da.

AURRETIAZKO TITULUA: XEDEA ETA APLIKAZIO ESPARRUA	3
1. artikulua. Xedea.	3
2. artikulua. Aplikazio esparrua.	3
I. TITULUA: BALIO KATASTRALA.....	4
I. KAPITULUA: DEFINIZIOAK	4
3. artikulua. Ondasun higiezin hiritarraren kontzeptua.	4
4. artikulua. Balio katastrala.....	4
5. artikulua. Merkatuko balioa.	4
6. artikulua. Lurzoruaren balioa.	4
7. artikulua. Eraikuntzen balioa.	4
II. KAPITULUA: BALIO PONENTZIAK.....	5
8. artikulua. Balio ponentziak: edukia, elaborazioa eta onarpena.	5
9. artikulua. Zona katastralen banaketa.	5
10. artikulua. Hiri merkatu inbentarioaren azterketak.	6
III. KAPITULUA: LURZORUAREN BALIOAK	6
11. artikulua. Oinarrizko balio eragingarria.	6
12. artikulua. Lokaletako lurzoruaren balioa.....	7
13. artikulua. Lurzoruaren balioa orube hutsetan eta lurzoru hiritarreko terrenoetan.....	8
14. artikulua. Terrenoetako lurzoruaren balioa lurzoru hiritargai edo hiritargarian.	8
15. artikulua. Lurzoruaren balioa jabetza kentzeko dauden lurzatietan nahiz herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan.....	8
IV. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN BALIOA	9
16. artikulua. Balioaren kalkulua.	9
17. artikulua. Eraikuntza kostua.	10
V. KAPITULUA: AZALERA HOMOGENEIZATUA, AZALERA ERAIKIA ETA KOEFIZIENTE ZUZENTZAILEAK ...	10
18. artikulua. Azalera homogeneizatua eta azalera eraikia.....	10
19. artikulua. Lurzoruaren balioaren koefiziente zuzentzaileak.	12
20. artikulua. Koefiziente zuzentzailea eraikuntza balioaren galeragatik.	13
21. artikulua. Koefiziente zuzentzaileak aparkalekuetan eta garaje itxietan.	14

¹ Foru dekretuaren izenburua abenduaren 9ko 76/2008 FORU DEKRETUAren artikulua bakarraren bat apartatuak aldatu du. Aipatu foru dekretuak urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzekoa, aldatzen du. Aldaketa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2008-12-17ko GAO), eta aplikaziozkoa izango zaie hura indarrean jartzen denetik aurrera hasten diren ondasun higiezin hiritarren balio egiaztapen guztiei.

VI. KAPITULUA: KASU BEREZIETAKO BALORAZIOAK.....	14
22. artikulua. Lokalak hirigintzako antolamenduarekin bat ez datorren erabilera nagusia duten eraikuntzetan.....	14
23. artikulua. Lokalak lurzati azpieraikietan.....	14
24. artikulua. Industria bakarra lurzatian.....	14
25. artikulua. Aparkamenduko eta garaje itxiko plazak.....	15
26. artikulua. Lurzoru hiritarreko terreno eraikuntzadunak.....	15
27. artikulua. Lurzoru hiritargaiko terreno eraikuntzadunak.....	15
28. artikulua. Eraikuntzak dituzten jabetza kentzeko lurzatiak, herriko sistemak eta auzoko zuzkidura publikoak.....	16
29. artikulua. Eraikuntza hiritarrak lurzoru hiritarrezinean.....	16
30. artikulua. Hirigintza probetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obrak.....	16
VII. KAPITULUA: BALIO KATASTRALA ZEHAZTEA	17
31. artikulua. Balio katastrala zehaztea.....	17
II. TITULUA: EGIAZTAPEN BALIOA	17
32. artikulua. Egiaztapen balioa.....	17
33. artikulua. Obra berria.....	17
34. artikulua. Zatiketa horizontalak.....	18
XEDAPEN GEHIGARRIAK.....	18
Lehena.....	18
Bigarrena.....	18
Hirugarrena.....	18
Lugarrena.....	18
Bosgarrena.....	19
Seigarrena.....	19
XEDAPEN IRAGANKORRA	19
XEDAPEN INDARGABETZAILEA.....	19
AMAIERAKO XEDAPENAK.....	20
Lehena.....	20
Bigarrena.....	20

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Araua onartu zenetik, ondasun higiezin hiritarren balio katastralaren zehaztapena azaroaren 28ko 57/1989 Foru Dekretuaren bitartez araututa egon da.

Aipatu foru dekretua ia hamar urtez indarrean egon izanak erakutsi du prozedura ulergarriagoa eta aplikagarriagoa ezartzeko beharra dagoela ondasun higiezin hiritarren balio katastralak zehaztean, batez ere, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotuta dagoen zergadunaren ikuspegitik.

Horregatik, foru dekretu honen bitartez balio katastrala zehazteko prozedura bat arautu nahi da, uztailaren 5eko 12/1989 Foru Dekretuan jasotako printzipio eta irizpideak betez, balio katastrala finkatzeko metodo erraz eta arina ezartzearen, bai Zerga Administrazioarentzat eta bai zergadunentzat.

Foru dekretu honen bitartez jaso nahi dira Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eta Oinordetza eta Dohaintzen gaineko Zergaren subjektu pasiboek ondasun higiezin hiritarrei buruz aitortutako balioak egiaztatzeko arauak, Zergen Foru Arau Orokorrak 52.1.b) artikuluan jasotako egiaztapen bidea erabiliz, hau da: merkatuko batez besteko prezioak. Horrek berarekin dakar foru dekretu honetan eta hori garatzeko xedapenetan jasotako prozedura ezartzea, uztailaren 12ko 30/1998 Foru Dekretuak, ondasun higiezin hiritarrak merkatuko batez besteko prezioetan baloratzen dituenak, eta foru dekretu hori garatzeko foru aginduek jasotako egiaztapen balioa zehazteko prozeduraren orde.

Balio katastrala eta merkatuko batez besteko prezioen bitartez egiaztatzen ateratzen den balioa zehazteko prozedura berbera onartzeak justifikazio bakarra du: ondasun

higiezin bakoitzarentzat oinarrizko balio bakarra izatea bai Ondasun Higiezin gainera Zergan eta bai Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gainera Zergan eta Oinordetza eta Dohaintzen gainera Zergan, kasu bakoitzean ateratzen den emaitza zergaren izaera desberdinagatik bat ez etortzea eragotzi gabe.

Horrek guztiak berarekin ekarriko du kudeaketako kostu txikiagoa eta arintasun handiagoa Administrazioarentzat. Aldi berean, zergadunarentzat errazagoa eta seguruagoa izango da, ez baititu beharko kalkulu desberdinak egin eta araudi desberdinak aplikatu ondasun higiezin baten balioa ezagutzeko zerga batean edo bestean.

Azken finean, ondasun higiezin hiritarren balioa zehazteko prozedura bat ezarri nahi da, Gipuzkoako merkatu inmobiliarioari buruzko alde aurreko azterketa batetik abiatuta, azterketa horretan lortutako parametroak erabiliz, balio jakin bat lortzeko aukera izan dadin, izendapena edozein izanik ere, betebeharretatik libre dagoen ondasun higiezin hiritar bat saldu litekeen prezio probableenetik ahalik eta hurbilen egongo dena, eskeintzan eta eskarian ekonomikoki arrazoizko funtzionamendua duen merkatu baten kontestuan.

Gauzak horrela, Ogasun eta Finantza Departamentuko foru diputatuaren proposamenez, Diputatu Kontseiluak gaurko bileran eztabaidatu ondoren, hauxe

XEDATU DUT

AURRETIAZKO TITULUA: XEDEA ETA APLIKAZIO ESPARRUA

1. artikulua. Xedea.

1. Foru dekretu honen xedea ondasun higiezin hiritarren balio katastrala zehazteko arauak garatzea da.

2.² Zerga Administrazioak foru dekretu honetan jasotzen diren arauak aplikatuko ditu, ondasun higiezin hiritarren benetako balioa egiaztatzeke erabiltzen duen bidea Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 272005 Foru Arau Orokorrak 56.1.b) artikuluan aurreikusitakoa denean, hau da, zerga alorreko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentzia hartuta.

2. artikulua. Aplikazio esparrua.

Foru dekretu hau Gipuzkoako lurralde esparruan dauden ondasun higiezin hiritar guztiei aplikatuko zaie.

² Apartatu hau abenduaren 9ko 76/2008 FORU DEKRETUAREN artikulua bakarraren bi apartatuak aldatu du. Aipatu foru dekretuak urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzekoa, aldatzen du. Aldaketa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2008-12-17ko GAO), eta aplikaziozkoa izango zaie hura indarrean jartzen denetik aurrera hasten diren ondasun higiezin hiritarren balio egiaztapen guztiei.

I. TITULUA: BALIO KATASTRALA

I. kapitulua: Definizioak

3. artikulua. Ondasun higiezin hiritarraren kontzeptua.

Ondasun higiezin hiritartzat hartuko dira Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak 2. artikuluan halaxe definituta daudenak.

4. artikulua. Balio katastrala.

1. Ondasun higiezin hiritar baten balio katastrala izango da Ondasun Higiezin Hiritarren Katastroan dauden datuetatik abiatuta foru dekretu honetan jasotako arauen eta hori garatzeko xedapenen bitartez zehaztutakoa.

Balio katastrala ondasun horien merkatuko balioa erreferentziazat hartuta finkatuko da, inoiz ere balio hori baino handiagoa izan gabe.

2. Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala lurzoruaren balioaz eta, halakorik egonez gero, eraikuntzen balioaz osatuko da.

5. artikulua. Merkatuko balioa.

1. Foru dekretu honen ondorioetarako, merkatuko baliotzat hartuko da betebeharretatik libre dagoen higiezin hiritar bat sal litekeen prezio probableena, eskeintzan eta eskarian ekonomikoki arrazoizko funtzionamendua duen merkatu baten kontestuan.

2. Foru dekretu honetan jasotako azterketa tekniko eta ekonomikoek aukera emango dute merkatuko balioak zehazteko, ondoren horien arabera balio katastralak finkatu daitezen.

3. Azterketa horietan ez dira inola ere kontuan hartuko jabari osoko betebeharrak edo mugapenei lotutako subjektuen ondasunen transakzio inmobiliarioak. Aipatu mugapenen barruan sartuta dagoela ulertuko da higiezin errentabilitatea mugatu dezakeen edozein mugapen.

6. artikulua. Lurzoruaren balioa.

1. Lurzoru hiritarraren mugaketa baten lurralde esparruan sartutako ondasun higiezin baten lurzoruaren balioa hauxe da: merkatu inmobiliarioan kokapenaren, hirigintza probetxamenduaren eta titularrak kontsolidatu duen eraikuntza-eskubidearen patrimonializazio mailaren arabera lortu litekeen errentagarritasuna islatzen duen balioaren zatia.

2. Lurzoru hiritarraren mugaketa baten lurralde esparruan sartu gabeko ondasun higiezin hiritar baten lurzoruaren balioa hauxe da: ondasunari atxikitako terrenoaren balioa da, ondasun landatar gisa duen probetxamendu naturala edo portzentziala kontuan hartuz bakar-bakarrik.

7. artikulua. Eraikuntzen balioa.

Eraikuntzen balioak eraikuntzaren kostua, sustapen gastuak eta sustapenaren mozkinak hartzen ditu. Eraikuntzaren aintzinasunaren arabera zuzenduko da.

II. kapitulua: Balio ponentziak

8. artikulua. Balio ponentziak: edukia, elaborazioa eta onarpena.³

1. Balio ponentziak lurzoruaren eta eraikuntzen balioak jasotzen dituzten dokumentu administratiboak dira, bai eta haien lurralde esparruan aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak ere.

2. Gipuzkoako Foru Aldundiak egindako balio ponentzietan jaso beharko dira balio katastralak finkatzeko behar diren irizpideak, balorazio taulak, indarrean dagoen hirigintzako antolamendua (lurzoru hiritarraren mugaketarekin batera) eta gainerako elementuak, gainera kontuan hartuz foru dekretu honek 10. artikuluan aipatutako merkatu inmobiliarioaren azterketak eta analisiak.

3. Balio ponentziekin batera, merkatuko azterketen analisiak eta ondorioak aurkeztuko dira aparteko agiri batean.

Merkatuko azterketen ondorioetan, hauek sar daitezke, besteak beste:

Udalerriko gehieneko eta gutxieneko balioak, ondasun higiezinaren tipologia edo helburu bakoitzerako.

Konparazioa Gipuzkoako udalerri homogeneoetako balioekin.

Merkatuko azterketan jasotako ondasunen tipologiaren deskribapena, ezaugarri fisiko guztiak adieraziz.

Azpimerkatu berezien mugak, halakorik dagoenean.

Merkatuko prezioen osaeran nabarmen eragin dezaketen faktore ekonomiko edo sozialak.

4. Ponentziak egin ondoren, Ogasuneko eta Finantzetako foru diputatuak udalerrietara bidaliko ditu, entzute emateko tramitea egin eta egoki deritzotenaz informatu dezaten.

Entzute emateko tramitea amaitu eta, hala dagokionean, udal bakoitzak aurkeztutako txosten edo alegazioak aztertu ondoren, Ogasuneko eta Finantzetako foru diputatuak balio ponentzien onarpena proposatuko dio Diputatu Kontseiluari.

5. Balio ponentziak onartu ondoren, jendaurrean ikusgai jarriko dira uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzkoak, 11. artikuluan jasotako moduan.

6. Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzkoak, 12. artikuluan jasotako aldaketei ere aplikatuko zaie artikulua honetan xedatutakoa.

9. artikulua. Zona katastralen banaketa.

³ 8. artikulua hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bat apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

1. Balio ponentziek zona eta, hala dagokionean, azpizona katastraletan banatuko dute lurzoru hiritarraren mugaketa bakoitzaren lurralde esparrua. Era berean haietako bakoitzarentzat zehaztuko dira lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriak eta, hala dagokionean, eraikuntza kostuak.

2. Zonak irizpide hauei jarraiki mugatuko dira:

a) Gehienbat merkatuaren funtzionamendu homogeneoa, bai sortutako produktu inmobiliarioei eta bai balioen erakuntza prozesuei dagokienez.

b) Hirigintzako sailkapena eta kalifikazioa.

c) Lurzoruaren hirigintza probetxamendua.

d) Banaketa eremuen eta jardun batuneen mugaketa.

e) Hirigintzako antolamenduak berarekin dakartzan betebeharren konplitze maila.

f) Homogeneitatea, ondare eraikiaren erabilerei eta tipologiari dagokienez.

g) Antzekotasuna zerbitzu, ekipamendu eta hiri zuzkiduren kalitateari dagokienez.

h) Beste edozein irizpide, baldin eta balorazio katastraleko ponentzietan behar bezala justifikatuta badaude.

10. artikulua. Hiri merkatu inmobiliarioaren azterketak.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Departamentua balio ponentziak egiteko oinarria izango diren merkatu inmobiliarioaren azterketak egingo ditu.

Azterketa horien helburua Gipuzkoako hiri merkatu inmobiliarioaren datu ekonomikoak ikertzea da, bai eta geroago datuak pilatzea eta aztertzea nahiz merkatuaren egoerari buruzko ondorioak ateratzea ere, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauaren 6.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako.

III. kapitulua: Lurzoruaren balioak

11. artikulua. Oinarritzko balio eragingarria.⁴

1. Lurzoruaren balioa finkatzeko, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria kontuan hartuko da. Halakotzat hartuko da lurzoruak zona eta azpizona katastral bakoitzerako zehaztutako erabilera bakoitzaren metro karratu eraiki edo eraikigarri bakoitzeko hartzen duen balioa.

2. Oinarritzko balio eragingarria kalkulatzeko, hondarren metodoa erabiliko da Gipuzkoako Foru Aldundiak egindako merkatu inmobiliarioaren azterketetatik ateratzen diren oin berriko merkatu balioetatik abiatuz, eta formula honen arabera:

$$BE = (MB/1,38) - EK$$

⁴ 11. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bat apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

Azalpena:

BE: erabilera bakoitzaren oinarritzko balio eragingarria

MB: merkatuko azterketatik ateratako merkatuko balioa

1,38: sustapen inmobiliarioaren gastuak eta mozkinak ponderatze dituen konstantea.

EK: eraikuntza kostua.

12. artikulua. Lokaletako lurzoruaren balioa.⁵

1. Lokal bateko lurzoruaren balioa lortzeko, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria bere azalera homogeneizatuari (AH) aplikatuko zaio. Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria lokalaren helburuaren eta udalerrian duen kokapenaren arabera finkatuko da, eta eraikuntzan duen kokapenaren arabera zuzenduko da (KL).

2. Lokaletako lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KL \times AH$$

3. Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria (BE) honako hau izango da, lokalaren helburu optimoaren eta ondasun higiezinaren kokapenaren arabera:

a) Eragin industrialaren balioa (BEI), industrigune edo zerbitzugune batean kokatutako industria, merkataritza edo bulego eraikuntza baten barruan dauden lokaletan.

b) Eragin komertzialaren balio (BEM), etxegune baten barruan merkataritza eraikuntza batean dauden lokal guztietan. Era berean, etxeguneen barruan dauden etxebizitza eraikuntzetan ere aplikatuko da balio hori, baldin eta kalerako irteera zuzena badute eta behe solairu, erdisoto edo sotoan badaude, salbu etxebizitza edo garaje helburua duten lokalak direnean. Lokalaren fatxadako aurrealdeak merkataritza erabilerako balio eragingarri desberdinak dituzten kale batera baino gehiagotara ematen badu, haietako handiena aplikatuko da.

c) Eragin erresidentzialaren balioa (BEE), etxebizitza, trasteleku, bulego edo beste edozein helburu duen etxegunean kaleko irteera zuzenik gabe kokatutako lokaletan).

4. Aurreko parrafoetan aipatutako helburuez bestelakoa duten lokaletan edo etxe, merkataritza, industria edo bulego erabileraz bestelako erabilerako eraikuntzetan dauden lokaletan, lurzoruaren balio eragingarria (BE) eragin erresidentzial edo industrialaren balioarekin parekatuko da, etxegune edo industrigunearen barruan eta eraikuntzan duen kokapenaren arabera.

5. Hirigintza antolamenduan zuzkidura erabilera pribatuari lotutako lurzatietan dauden lokaletan, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria hirigintzako antolamenduan finkatutako ponderazio koefizientearen bitartez (K_p) zuzenduko da edo, horren ezean, balorazio katastralaren ponentzian finkatutakoaren bitartez.

⁵ 12. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bi apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

13. artikulua. Lurzoruaren balioa orube hutsetan eta lurzoru hiritarreko terrenoetan.

1. Orube hutsetan, lurzoru hiritarreko terrenoetan eta hirigintzako egoera dela medio orube hutsekin parekatu daitezkeen lurzatietan lurzoruaren balioa lortzeko, erabilerari dagokion lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria aplikatuko zaio metro karratu eraikigarritan neurtutako lurzatiaren hirigintza probetxamendu (HP) ebaluagarriari. Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat (KH) aplikatuko zaio lurzatiaren hirigintza kokapenaren arabera.

2. Orube hutsetan eta lurzoru hiritarreko terrenoetan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KH \times HP$$

3.⁶ Hirigintzako aprobetxamendu ebaluagarria planeamenduak lursailaren titularrari aitortzen dion aprobetxamendua izango da.

14. artikulua. Terrenoetako lurzoruaren balioa lurzoru hiritargai edo hiritargarrian.

1. Lurzoru hiritargai edo hiritargarrietan kokatuta dauden terrenoetako lurzoruaren balioa lortzeko, erabilerari dagokion lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria metro karratu eraikigarrietan neurtutako lurzatiaren hirigintza probetxamendu (HP) ebaluagarriari aplikatuko zaio. Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat (KHg) aplikatuko zaio lurzatiaren hirigintza kokapenaren arabera.

2. Lurzoru hiritargai edo hiritargarrietan kokatuta dauden terrenoetan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KHg \times HP$$

3.⁷ Hirigintzako aprobetxamendu ebaluagarria planeamenduak lursailaren titularrari aitortzen dion aprobetxamendua izango da.

15. artikulua. Lurzoruaren balioa jabetza kentzeko dauden lurzatietan nahiz herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan.

1.⁸ Jabetza kentzeko dauden lurzatietan, herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan lurzoruaren balioa lortzeko, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria metro

⁶ Apartatu hau ekainaren 15eko 16/2010 FORU DEKRETUAren 1. artikuluko bat apartatuak aldatu du. Aipatutako foru dekretuak honako dekretuak aldatzen ditu: Urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, eta otsailaren 20ko 6/1990 Foru Dekretua, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Araua garatzekoak. Foru dekretua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2010/06/22ko GAO).

⁷ Apartatu hau ekainaren 15eko 16/2010 FORU DEKRETUAren 1. artikuluko bi apartatuak aldatu du. Aipatutako foru dekretuak honako dekretuak aldatzen ditu: Urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, eta otsailaren 20ko 6/1990 Foru Dekretua, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Araua garatzekoak. Foru dekretua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2010/06/22ko GAO).

⁸ 1. apartatu hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bi apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

karratu eraikigarrietan neurtutako lurzatiaren probetxamendu ebaluagarriari (PZ) aplikatuko zaio, lurzatiaren zonan nagusia den erabilera kontuan hartuta.

Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat aplikatuko zaio (KH edo KHg), lurzatiaren hirigintza kokapenaren arabera.

2.⁹ Kasu horietan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

Hirilurreko lurzatiak direnean:

$$LB = BE \times KH \times PZ$$

b) Lurzoru hiritargai edo hiritargaria denean:

$$LB = BE \times KHg \times PZ.$$

3. Hirigintza probetxamendu ebaluagarria hirigintzako antolamenduan finkatuko da.

4. Antolamendurik izan ezean edo horretan irabazizko probetxamendurik esleitzen ez bada, probetxamendu ebaluagarria hauxe izango da: azalera eraikiko 0,2 metro karratu, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko.

5.¹⁰ Sistema orokorretan eta zuzkidura publiko lokaletan –lehendik daudenetan eta finkatueta–, balorazio katastrala egiteko, eta horretarako bakarrik, kontuan hartuko den aprobe-txa-mendu ebaluagarria lursailaren eraikigarritasun fisikotik aterako da, eta hau izango da gehienez: azalera eraikiko 0,2 metro koadro lurzoru metro koadroko.

IV. kapituluak: Eraikuntzaren balioa

16. artikulua. Balioaren kalkulua.

1. Oro har eraikuntzaren balioa (EB) lortzeko, metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtutako eraikuntza kostuei (EK) eta sustapen gastu eta onurei azalera homogeneizatua (AH) aplikatuko zaie. Hori guztia eraikuntzaren aintzinasunaren bidez zuzenduko da.

Sustapen gastuak lurzoruaren balioaren eta eraikuntza kostuaren 100eko 15arekin parekatuko dira, eta sustapen onurak lurzoruaren balioaren, eraikuntza kostuaren eta sustapen gastuen 100eko 20koak izango dira.

2. Lokalen eraikuntza balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = \{EK \times AH + 0,38 \times [(EK \times AH) + LB]\} \times (1-G)$$

Formula garatuz gero, hona hemen emaitza:

$$EB = (1,38 \times EK + 0,38 \times BE \times KL) \times (1-G) \times AH$$

⁹ 2. apartatu hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bi apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

¹⁰ Apartatu hau 2016ko irailaren 13ko 23/2016 FORU DEKRETUAren 2. artikulua bat apartatuak aldatu du. Aipatutako Foru Dekretuak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 6/1990 eta 6/1999 Foru Dekretuak aldatzen ditu. Aldaketa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartzen da indarrean.

3. Etxebizitza eraikuntzetan eragin komertzialaren balioa aplikagarria zaien lokalen kasuan, ez da koefiziente zuzentzailea (1-G) aplikatuko eraikuntzaren aintzinasunaren arabera.

4. Salbuespen gisa, foru dekretu honetako 24., 26., 27. 28. 30. eta 33. artikuluetan jasotako kasuetan, eraikuntza balioa lehengoratzeko kostuaren berdina izango da, eta metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtuko diren eraikuntza kostuei (EK), 1,15 koefizientearekin zuzenduta, azalera eraikia (AE) aplikatuz lortuko da. Eraikuntzaren aintzinasunaren arabera zuzenduko da.

Lehengoratzeko kostua lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = EK \times 1,15 \times EA \times (1 - G)$$

17. artikulua. Eraikuntza kostua.¹¹

1. Eraikuntza balioa kalkulatzeko, lokalen eraikuntza kostua (EK) lokalaren kokalekuari dagokion eraikuntzaren erabilera, eremua eta motaren arabera izango da.

2. Etxe, merkataritza eta bulego erabilerako eraikuntzetan, lokalen eraikuntza kostua desberdina izango da horiei emandako helburuaren eta eraikuntzek udalerrian duten kokapenaren arabera.

V. kapitulua: Azalera homogeneousatua, azalera eraikia eta koefiziente zuzentzaileak

18. artikulua. Azalera homogeneousatua eta azalera eraikia.

1. Azalera homogeneousatua (AH) lortzeko, azalera eraikitik (AE) edo, horren ezean, erabilera erabilgarritik (AEr) abiatu behar da, elementu komun zati proportzionala barne. Lokalaren azalera ponderatzen du merkatuko azterketan eraikuntzaren helburu eta tipologiaren arabera lokal mota bakoitzarentzat definitzen den azalera estandarrari dagokionean.

2. Azalera eraikitza hartuko da eraikuntza baten perimetroaren parametroen kanpoko lerroaren barruan eta, hala dagokionean, mehelinen ardatzen barruan sartuta dagoen azalera, barruko patioen azalera kenduta.

Estalita dauden balkoiak, terrazak, ataripeak eta antzeko gainerako elementuetan, beren azaleraren 100eko 50a konputatuko da, salbu lau orientazioetako hirutan itxita badaude. Azken kasu horretan, 100eko 100ean konputatuko dira.

Etxebizitza erabileran ez dira azalera eraiki moduan konputatuko 1,50 metrotik beherako altura duten espazioak.

3.¹² Azalera homogeneousatua formula hauek aplikatuta kalkulatu da:

¹¹ 17. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Hiru apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

¹² Apartatu hau 2016ko irailaren 13ko 23/2016 FORU DEKRETUAren 2. artikulua bi apartatuak aldatu du. Aipatutako Foru Dekretuak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 6/1990 eta 6/1999 Foru Dekretuak aldatzen ditu. Aldaketa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartzen da indarrean.

A) Etxebizitzak, bulegoak eta barruko lokalak familia anitzeko bizitegi-eraikinetan eta bizitegi-zonetako bulego-eraikinetan.

$$AH = 29 + (0,68 \times AE), 1,5 \times AE \text{ izanik gehieneko AH.}$$

$$AH = 31 + (0,85 \times AEr), 1,6 \times AEr \text{ izanik gehieneko AH.}$$

B) Trastelekuak familia anitzeko bizitegi-eraikinetan.

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

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

C) Familia bakarreko etxebizitzak (azalera komunik gabeak: ataria, eskailerak).

$$AH = 28 + (0,66 \times AE), 1,5 \times AE \text{ izanik gehieneko AH.}$$

$$AH = 29 + (0,78 \times AEr), 1,6 \times AEr \text{ izanik gehieneko AH.}$$

D) Trastelekuak familia bakarreko etxebizitza-eraikinetan.

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

$$AH = AEr \times \{ 7 / (AEr + 5) + 0,5 \}.$$

E) Sotoko, erdisotoko eta behe solairuko lokalak, bizitegi-zonetakoak, kalera zuzeneko irteera dutenak.

$$AH = 26 + (0,65 \times AE), 1,5 \times AE \text{ izanik gehieneko AH.}$$

$$AH = 26 + (0,68 \times AEr), 1,6 \times AEr \text{ izanik gehieneko AH.}$$

Behe solairuko lokalak edo erdisotokoak solairuarte bat edota sotoko lokal bat baldin badauka, azalera homogeneousatua kalkulatu aurretik behe solairuko edo erdisotoko lokalaren azalerari gehitu behar zaio solairuartearen azalera, 0,40 koefizientearekin zuzendua, edota, egonez gero, sotoarena, 0,30 koefizientearekin zuzendua.

F) Barruko lokalak bizitegi-zonetako merkataritza eraikinetan.

$$AH = 30 + (0,86 \times AE), 1,5 \times AE \text{ izanik gehieneko AH.}$$

$$AH = 30 + (0,90 \times AEr), 1,6 \times AEr \text{ izanik gehieneko AH.}$$

G) Industria, merkataritza edo bulego erabilerako lokalak, industrialdean kokatuak.

$$AH = 30 + (0,92 \times AE), 1,5 \times AE \text{ izanik gehieneko AH.}$$

$$AH = 30 + (0,97 \times AEr), 1,6 \times AEr \text{ izanik gehieneko AH.}$$

Industriarako lokalak lokal bat baldin badauka solairuarte, goi solairuan edo sotoan, azalera homogeneousatua kalkulatu aurretik lokalaren azalerari gehitu behar zaio solairuartearen edo goi solairuaren azalera, 0,70 koefizientearekin zuzendua, edo, egonez gero, sotoarena, 0,30 koefizientearekin zuzendua.

4. Dekretu honetako 16. artikulua 4 apartatua aipatutako kasu berezietan, lehengoratzeko kostua kalkulatzeko azalera eraikia (AE) ezagutzen ez denean, azalera erabilgarritik (AEr) abiatuta egingo da kalkulua, formula hauek erabiliz:

$AE = AEr \times 1,30$, familianitzeko etxebizitza eraikuntzan dauden lokal eta etxebizitzetan, salbu behe solairuan eta sotoko solairuan daudenak, kaleko irteera zuzenarekin.

$AE = AEr \times 1,20$, familibakarreko etxebizitza eraikuntzan dauden lokal eta etxebizitzetan.

$AE = AEr \times 1,05$, gainerako lokaletan.

19. artikulua. Lurzoruaren balioaren koefiziente zuzentzaileak.¹³

Lurzoruaren merkatuak dituen berezitasunen ondorioz, berariazko merkatu bihurtzen baitute hura higiezin merkatuaren barruan, lurzoruaren oinarritzko eragin-balioei zuzenketa koefiziente hauek aplikatzen zaizkie, hala dagokionean:

1. Lokalak direnean, zuzenketa koefiziente hauek aplikatuko dira:

$KL = 1,00$, oro har.

$KL = 0,35$, trastelekuetan.

$KL = 0,30$, sotoko solairuan kokatutako lokaletan, industria eta merkataritza eraikinetan izan ezik.

$KL = 0,70$, bizitegi eta merkataritza eraikinetako barruko lokaletan.

$KL = 0,70$, bizitegi zonetako bulego-eraikinetan dauden bulegoetan, salbu eta kalera zuzeneko irteera duten behe solairuko edo erdisotoko lokalak badira.

$KL = 0,80$, behe solairuko, erdisotoko edo teilatupeko etxebizitzetan, familia anitzeko bizitegi tipologian.

$KL = 0,80$, 4. solairuan edo goragoko batean kokatutako lokaletan, igogailurik gabeko bizitegi-eraikinetan.

$KL = 1,10$, kalera zuzeneko irteera duten behe solairuko lokaletan, bi kaleren kantoian kokatuetan, bizitegi zonetan.

$KL = 1 - D$, antolaketaz kanpoko eraikinetan kokatuta dauden lokaletan, foru dekretu honen 20. artikuluaaren arabera kalkulatu.

$KL = Kp$, hirigintza plangintzan zuzkidura erabilera pribatuetarako finkatutako ponderazio koefizientea.

Zuzenketa koefizientea barruko lokaletan aplikatzearen ondorioetarako, bizitegi eraikineko lokala barrukotzat hartuko da fatxadaren aurrealdean baorik ez duenean. Merkataritza eraikinetan, kalera zuzeneko irteerarik ez duten solairuetan kokatutakoa hartuko da barruko lokaltzat.

Lokal batean hainbat egoera gertatzeagatik KL koefiziente bat baino gehiago aplika daitekeenean, txikiena aplikatuko da. Dena den, koefiziente hori beti izango da bateragarria Kp eta $(1-D)$ koefizienteekin.

¹³ Artikulu hau 2016ko irailaren 13ko 23/2016 FORU DEKRETUAREN 2. artikuluaaren hiru apartatuak aldatu du. Aipatutako Foru Dekretuak Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko 6/1990 eta 6/1999 Foru Dekretuak aldatzen ditu. Aldaketa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartzen da indarrean.

2. Hiri-lurzoruan kokatutako terrenoetan eta orube hutsetan, zuzenketa koefiziente hauek aplikatuko dira:

$KH = 0,90$, oro har.

$KH = 0,50$, derrigorrezko Barne Erreformatarako Plan Berezia onartu gabe dauden edo onura eta kargen berdinbanaketarik ez duten terrenoetan, orube aldi baterako ez eraikigarrietan, eta foru dekretu honen 24. artikuluan aipatzen diren industria bakarreko lursailetan.

3. Lurzoru urbanizagarrian dauden terrenoen kasuan, zuzenketa koefiziente hauek aplikatuko dira:

$KHg = 0,10$, Plan Partziala onartu ez denean.

$KHg = 0,30$, Plan Partziala onartu bai baina onura eta kargen berdinbanaketa onartu gabe dagoenean.

$KHg = 0,60$, onura eta kargen berdinbanaketa onartu bai baina Urbanizazio Proiektua onartu gabe dagoenean.

$KHg = 0,90$, Urbanizazio Proiektua onartu denean.

20. artikulua. Koefiziente zuzentzailea eraikuntza balioaren galeragatik.¹⁴

(1-G) koefiziente zuzentzailea eraikuntzak urtetan duen aintzinasunaren arabera eta eraikuntzaren erabilera nagusiaren arabera zehaztuko da. Hona hemen:

A	I. MOTA	II. MOTA	III. MOTA
(Urteak)			
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

¹⁴ 20. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Lau apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

A eraikuntzaren aintzinasun urteak dira, eraikuntzaren edo birgaikuntza osoaren egunetik balorazio egunera bitartean urte osoka zenbatuta.”

21. artikulua. Koefiziente zuzentzaileak aparkalekuetan eta garaje itxietan.

Aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzaileak balio desberdinak izango ditu azaleraren arabera, eta ondoko formula erabiliz kalkulatu da:

$$KA = 1 + (AEr - 16) / 25$$

$$KA = 1 + (AE - 17) / 26$$

Aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzaileak balio desberdinak izango ditu eta ondoko hau izango da:

KG = 1,00, aparkamendu plaza bada.

KG = 1,10, garaje itxiko plaza bada.

VI. kapitulua: Kasu berezietako balorazioak

22. artikulua. Lokalak hirigintzako antolamenduarekin bat ez datorren erabilera nagusia duten eraikuntzetan.

Baldin eta lokala indarrean dagoen hirigintzako plangintzarekin bat ez datorren erabilera nagusia duen eraikuntza batean kokatuta badago, lokalaren balioa handiena izango da lokalaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen diren balioen eta lokalaren balioa lurzatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean.

23. artikulua. Lokalak lurzati azpieraikietan.

1. Lokala lurzati azpieraiki batean kokatuta badago eta eraikuntza tipologia trinkoa bada (famili anitzeko etxebizitzak edo bulegotako solairuak), lokalaren balioa handiena izango da lokalaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen den balioaren eta lokalaren balioa lurzatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean.

2. Lokala lurzati azpieraiki batean kokatuta badago eta eraikuntza tipologia zabaldia bada (famili bakarreko etxebizitzak edo nabe edo pabilioitako industria), lokalaren lurzoruaren balioa handiena izango da lokalaren lurzoruaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen den balioaren eta lokalaren lurzoruaren balioa lurzatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean. Azkenean ateratzen den lurzoruaren balioari eraikuntzaren balioa gehituko zaio.

3. Baldin eta gauzatzeko dagoen probetxamendua hegalki edo jasodura eskubide moduan eratuta badago, lokalen titularitateetatik aparte, eraikuntzak egungo egoeraren arabera baloratuko dira eta gauzatzeko dagoen probetxamendua, berriz, orube huts moduan baloratuko da.

24. artikulua. Industria bakarra lurzatian.

1. Lokala nabe edo pabilioitako industria edo merkataritza erabilerako eraikuntza denean, jabetza bertikaleko jardura bakarrarekin, azalera 5.000 metro karratu

eraikikoa edo lurzatiaren azalera (AL) 10.000 metro karratukoa baino handiagoa izanik, lurzoruaren balioa lortzeko, eragin industrialeko balioa (BEI), KH koefiziente bidez zuzenduta, lurzatiaren titularrak patrimonializatu dezakeen probetxamenduari (LExAL) aplikatuko zaio. Hortik ateratzen den lurzoruaren balioari lurzatiaren dagoen eraikuntza bakoitzaren lehengoratzeko kostua gehituko zaio, foru dekretu honetako 16. artikulua 4 apartatua definitutakoaren arabera.

2. Aurreko apartatua xedatutakoa aplikatuz ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = BEI \times KH \times LE \times AL + EK \times 1,15 \times EA \times (1-G)$$

25. artikulua. Aparkamenduko eta garaje itxiko plazak.¹⁵

1. Lokala aparkamenduko edo garaje itxiko plaza denean, lurzoru eta eraikuntza, biak batera, baloratuko dira, eta eurotan neurtuko den plaza bakoitzeko modulu bat (MP) aplikatuko da udalerraren barruan non dagoen kokatuta kontuan hartuz. Aldi berean, balioa zuzenduko da azaleraren arabera (KA) eta aparkamendu ala garaje itxia izatearen arabera (KG), foru dekretu honetako 21. artikuluan jasotakoari jarraiki zehaztuz.

2. Aparkamenduko edo garaje itxiko plazen balioa zehazteko, formula hau erabiliko da:

$$B = MP \times KA \times KG$$

3. Aparkamenduko plazatzat hartuko da lurzoruko marra bidez mugatutako lokala eta garaje itxiko plazatzat, aldiz, itxitura eta sarrerako atea dituen lokala.

26. artikulua. Lurzoru hiritarreko terreno eraikuntzadunak.

1. Onurak eta betebeharrak hainbanatzeko dauden lurzoru hiritarreko terrenoetan eraikuntzak daudenean, foru dekretu honetako 13. artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztutako lurzoruaren balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko kostua gehituko zaio, foru dekretu honetako 16. artikulua 4 apartatua definitutakoaren arabera.

2. Aurreko apartatua xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = BE \times KH \times HP + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

27. artikulua. Lurzoru hiritargaiko terreno eraikuntzadunak.

1. Onurak eta betebeharrak hainbanatzeko dauden lurzoru hiritargai edo hiritargarriko terrenoetan eraikuntzak daudenean, foru dekretu honetako 14. artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztutako lurzoruaren balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko kostua gehituko zaio, foru dekretu honetako 16. artikulua 4 apartatua definitutakoaren arabera.

2. Aurreko apartatua xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

¹⁵ 25. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bost apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

$$B = BE \times KHg \times HP + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

28. artikulua. Eraikuntzak dituzten jabetza kentzeko lurzatiak, herriko sistemak eta auzoko zuzkidura publikoak.

1. Jabetza kentzeko dauden lurzatietan, herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan eraikuntzak daudenean, foru dekretu honetako 15. artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztutako lurzoruen balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko kostua gehituko zaio, foru dekretu honetako 16. artikuluen 4 apartatuan definitutakoaren arabera.

2.¹⁶ Aurreko apartatua xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

a) Hirilurreko lurzatiak direnean:

$$B = BE \times KH \times PZ + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

Lurzoru hiritargai edo hiritargarria denean:

$$B = BE \times KHg \times PZ + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G).$$

29. artikulua. Eraikuntza hiritarrak lurzoru hiritarrezinean¹⁷.

1. Lurzoru hiritarrezinean dauden eraikuntza hiritarren balioa lortzeko, eraikuntzak hartzen duen terrenoa eta eraikuntza bera, biak batera, baloratuko dira.

Balio hori kalkulatzeko, eraikuntzaren balioari (EK) gehituko zaio metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtutako merkatuko konparazio modulu bat (MK), eraikuntzaren egoeraren arabera balio desberdinak hartzen dituen. Eraikuntzaren kostua, 1,15 koefizienteaz ponderatuta, haren aintzinasunaren arabera zuzenduko da.

2. Lurzoru hiritarrezinean dauden eraikuntza hiritarren balioa, salbu garaje itxi edo aparkaleku erabilera edo helburu duten lokalak direnean, formula hau erabiliz lortuko da:

$$B = (MK \times KL + EK \times 1,15) \times (1-G) \times AH$$

30. artikulua. Hirigintza probetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obrak.

1.¹⁸ Hirigintza probetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obretan, estali gabeko eraikuntzak direnean (lorategiak, aire zabaleko terrazak eta antzeko

¹⁶ 2. apartatu hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Lau apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

¹⁷ 29. artikulua hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Sei apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

¹⁸ 1. apartatu hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko

beste batzuk), hiritartze edo eraikitze obren balioa beren lehengoratzeko kostuaren berdina izango da, foru dekretu honetako 16. artikuluen 4 apartatuan definitutakoaren arabera.

2. Hiritartze edo eraikitze obren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

30. bis artikulua. Merkataritzako eragin-balioa (MEB) zero duten lokalak.¹⁹

Kalera zuzeneko irteera duten sotoko, erdisotoko edo behe solairuko bizitegi zonetako lokaletan, balio ponentziak esaten badu merkataritzako eragin-balioa berdin zero dela, formula honen arabera kalkulatu da balioa:

$$B = EK \times 1,15 \times AH.$$

VII. kapitulua: Balio katastrala zehaztea

31. artikulua. Balio katastrala zehaztea.

1. Balio katastrala lortzeko, foru dekretu honetako I. ERANSKINEAN jasotako formulak, higiezin mota bakoitzaren arabera, aplikatuz ateratzen den balioari (ME) koefiziente aplikatuko zaio.

2. Foru Aldundiak zehaztuko du urtero koefiziente horren zenbatekoa.

II. TITULUA: EGIAZTAPEN BALIOA

32. artikulua. Egiaztapen balioa.²⁰

Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arau Orokorrak 56.1.b) artikuluan aipatzen duen bidea erabilia egiaztatutako balioak ondorioak izan ditzan ondasun higiezin hiritarren benetako balioa Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergan eta Oinordetzen eta Dohaintzen gaineko Zergan egiaztatzearen ondorioetarako, ezinbestekoa izango da Ogasun eta Finantza Departamentuko foru diputatuak alde aurretik onartu eta argitaratzea, foru agindu bidez, koefiziente biderkatzaileak kalkulatzeko erabilitako metodologia, metodologia horretatik ateratzen diren koefizienteak eta haien balio epea.

33. artikulua. Obra berria.

6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Bost apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

¹⁹ Artikulu hau 2016ko irailaren 13ko 23/2016 FORU DEKRETUaren 2. artikuluen lau apartatuak gehitu du. Aipatutako Foru Dekretuak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 6/1990 eta 6/1999 Foru Dekretuak aldatzen ditu. Aldaketa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartzen da indarrean.

²⁰ Artikulu hau abenduaren 9ko 76/2008 FORU DEKRETUaren artikuluen bakarraren hiru apartatuak aldatu du. Aipatu foru dekretuak urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko, aldatzen du. Aldaketa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2008-12-17ko GAO), eta aplikaziozkoa izango zaie hura indarrean jartzen denetik aurrera hasten diren ondasun higiezin hiritarren balio egiaztapen guztiei.

1. Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergan balioa egiaztatzearen ondorioetarako, obra berrien balioa lortzeko, bertan dauden lokal guztien lehengoratzeko kostuak batuko dira, lokalen helburuaren arabera eta foru dekretu honetako 16. artikulua 4 apartatua xedatutakoari jarraiki.

2. Obra berrien balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = \sum EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

34. artikulua. Zatiketa horizontalak.

1. Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergan balioa egiaztatzearen ondorioetarako, zatiketa horizontalen balioa lortzeko, zatiketa horizontalean sartuta dauden lokal, terreno edo orube guztien balioak (B_i) batuko dira.

2. Zatiketa horizontalen balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = \sum B_i$$

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenena.

Lokala babes ofizialeko etxebizitza denean, balio katastrala eta egiaztapen balioa ezin izango dira handiagoak izan babes ofizialeko etxebizitzaren araudian finkatutako legeko gehieneko salmenta balioa baino.

Bigarrenena.

Ondasun higiezin baten balio katastrala une bakoitzean dagokion eraikuntzaren balio galeraren koefizientearen aplikazioaren ondorioz aldatzeko, ez zaio jarraitu behar balio katasralak aldatzeko prozedurari. Izan ere, aplikazio automatikoa izango du aldaketa hark, une jakin bakoitzean balio katastrala zehazteko.

Hirugarrena.

Ondasun landatarren balorazioari buruzko arau berriak ematen ez diren bitartean, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauan jasotakoaren arabera landatartzat hartzen diren eraikuntzak formula honen arabera baloratuko dira:

$$B = EA \times EK \times (1-G)$$

Laugarrena.²¹

Ondasun higiezin Hiritarren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergaren oinarri ezargarria kalkulatzeko ondorioetarako, arau hauek erabiliko dira:

²¹ Laugarren xedapen gehigarri hau, martxoaren 7ko 15/2000 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Sei apartatuak aldatzen du, 2000ko apirilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

1.- Aparkamenduko eta garaje itxiko plazen lurzoruaren balioa lortzeko, horien balio katastralari ondoko formulatik ateratzen den koefiziente hau aplikatuko zaio, plaza bakoitzeko moduluaren arabera (MP) aldatuko dena: $(1/1,38) - (30 \times EK/MP)$.

Koefiziente hori 0 baino txikiagoa bada, lurzoruaren balioa 0 izango da.

2.- Indarrean dagoen antolamenduaren arabera lurzoru hiritarrezinean kokatuta dauden eraikin hiritarren lurzoruaren balioa lortzeko, ondoko formula hau erabili beharko da, salbu erabilera edo helburua garaje itxia edo aparkamendua denean:

$$LB = MK \times KL \times AH \times (1-G)$$

Lokalen erabilera edo helburua garaje itxia edo aparkamendua denean, aldiz, aurreko arauan xedatutakoari jarraiki zehaztuko da oinarri ezgarria.

Bosgarrena.

Egiaztapen balioa lortzeko, lokalak 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin den eta indarrean dagoen errentamendu kontratu bat duenean, baldin eta 1964ko Higiezin Hiritarren Errentamenduei buruzko Legean jasotako derrigorrezko luzapena edo subrogazioa badu, egiaztapen balioa, behar bezala justifikatu ondoren, 0,50 koefizientearekin zuzenduko da etxebizitzak direnean eta 0,60 koefizientearekin, berriz, gainerako kasuetan.

Seigarrena.²²

Perituen tasazio kontrajarria aplikagarria denean Gipuzkoako Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arau Orokorrak 56. artikuluan jasotakoaren arabera, handik ateratzen den balioa aplikatuko da, eta haren orde zezin ingo dira inola ere erabili foru dekretu hau aplikatuta ateratzen diren balioak.

XEDAPEN IRAGANKORRA²³

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indarrik gabe geratu dira foru dekretu honetan xedatutakoaren aurka doazen xedapen guztiak.

Bereziki, ondoko xedapenak geratu dira indargabetuta:

- Uztailaren 12ko 30/1998 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarrak merkatuko batez besteko prezioan baloratzen dituen; eta dekretu hori garatzen duten foru aginduak.

²² Xedapen gehigarri hau abenduaren 9ko 76/2008 FORU DEKRETUAREN artikulua bakarraren bat apartatuak aldatu du. Aipatu foru dekretuak urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzekoa, aldatzen du. Aldaketa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jartzen da indarrean (2008-12-17ko GAO), eta aplikaziozkoa izango zaie hura indarrean jartzen denetik aurrera hasten diren ondasun higiezin hiritarren balio egiaztapen guztiei.

²³ Xedapen Iragankorra, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakarraren Zazpi apartatuak indargabetzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

- Azaroaren 28ko 57/1989 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastralari buruzko arauak onartzen dituen, foru dekretu honi aurka egiten dionari dagokionez.

- Maiatzaren 15eko 32/1990 Foru Dekretua, Gipuzkoako balorazio katastralaren koordinaziorako oinarrizko taula onartzen duena.

AMAIERAKO XEDAPENAK

Lehena.

Foru dekretu hau 1999ko martxoaren 1ean jarriko da indarrean.

Bigarrena.²⁴

Ogasun eta Finantza Departamentuko foru diputatuari ahalmena ematen zaio foru dekretu hau garatu eta gauzatzeko behar diren xedapen guztiak eman ditzan.

²⁴ Amaierako Bigarren Xedapen hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakararen Zortzi apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

ALDAKETAK

Honako zerrendan foru dekretuak izan dituen aldaketak jasotzen dira.

- *Martxoaren 7ko 15/2000 FORU DEKRETUA, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duena.(2000-03-21eko GAO)*
 - Artikulu bakarrak 8. artikulua, 15. artikuluen 1. eta 2. apartatuak, 17. artikuluen 2. apartatua, 28. artikuluen 2. apartatua, 30. artikuluen 1. apartatua, 4. xedapen gehigarria eta I.etik VI.era bitarteko eranskinak aldatzen ditu.
- *Irailaren 12ko 705/2000 FORU AGINDUA, urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretuak, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duenak, jasotako kale izendegiari buruzko II. Eranskina aldatzen duena.(2000-09-21eko GAO)*
 - Artikulu bakarrak kale izenak aldatu eta kale berriak sartzen ditu II. Eranskinean.
- *Apirilaren 9ko 14/2002 FORU DEKRETUA, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duena. (2002-04-16eko GAO)*
 - Artikulu bakarrak 11, 12, 17, 20, 25 eta 29 artikulua, eta Amaierako Bigarren Xedapena aldatzen ditu, eta Xedapen Iragankorra indargabetzen du.
- *Abenduaren 9ko 76/2008 FORU DEKRETUA, urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzekoa, aldatzen duena (2008-12-17ko GAO).*
 - Artikulu bakarrak foru dekretuaren izenburua, 1. artikuluen 2. apartatua, 32. artikulua eta seigarren xedapen gehigarria aldatzen ditu.
- *16/2010 FORU DEKRETUA, ekainaren 15ekoa, honako dekretuak aldatzeko dena: Urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, eta otsailaren 20ko 6/1990 Foru Dekretua, Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Araua garatzekoak (2010/06/22ko GAO).*
 - Bere 1. artikulua 13. eta 14. artikuluko 3. apartatuak aldatzen ditu.

- *2016ko irailaren 13ko 23/2016 FORU DEKRETUA, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 6/1990 eta 6/1999 Foru Dekretuak aldatzen dituenak (2016/09/15ko GAO).*
 - Bere 2. artikuluko prezeptu hauek aldatzen ditu:
 - 15. artikuluko 5. apartatua.
 - 18. artikuluko 3. apartatua.
 - 19. artikulua.
 - 30 bis artikulua gehitzen du.