

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**ZUGARRAMURDI**

## AYUNTAMIENTO

Fecha de acuerdo de inicio: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de septiembre)

Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento entre las siguientes fechas:

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ → \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

Para hacer constar que la Comisión Mixta acordó fijar este documento como contenido definitivo del Proyecto de Ponencia de Valoración, con el número de páginas y en la fecha que se indican:

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nºpágs.: \_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## APROBACIÓN (Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

BON Nº: \_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello



## ÍNDICE

---

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica .....	21
III. Anexo de valoración .....	24

# PONENCIA DE VALORACIÓN

ZUGARRAMURDI

*I. Memoria*

ÍNDICE

---

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente .....	4
1.2.	Objeto de la revisión .....	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	4
2.1.	Ámbito territorial.....	4
2.2.	Marco normativo .....	4
2.3.	Justificación de la revisión .....	5
2.4.	Planeamiento adoptado .....	5
3.	ZONAS DE VALOR .....	6
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	6
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	6
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	7
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	7
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	7
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida .....	8
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES .....	8
5.1.	Métodos de valoración .....	8
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	8
6.	MÉTODO ADITIVO.....	9
6.1.	Definición .....	9
6.2.	Método del coste.....	9
6.2.1.	Definición .....	9
6.2.2.	Ámbito de aplicación .....	10
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material .....	10
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción .....	10
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	10
6.2.6.	Valor actual de las construcciones .....	10
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud .....	11
6.3.	Método del valor residual .....	11
6.3.1.	Definición .....	11
6.3.2.	Ámbito de aplicación .....	11
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	11
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo .....	12
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado .....	12
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	14
6.3.7.	Costes de urbanización.....	14
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	15
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión .....	15
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción .....	16
7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO.....	16
7.1.	Definición .....	16
7.2.	Ámbito de aplicación.....	16

7.3.	Coeficientes de valor medio de las tierras .....	16
7.4.	Clasificación e índice de valor relativo intratipo .....	17
7.5.	Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo .....	17
7.6.	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal .....	18
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	18
9.	CUADRO RESUMEN .....	19
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	20

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Inicio del expediente**

El Ayuntamiento de Zugarramurdi, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

### **1.2. Objeto de la revisión**

La revisión de la Ponencia de Valoración del Municipio de Zugarramurdi, tiene por objeto, una vez determinados el ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, fijando los criterios de aplicación, así como los coeficientes correctores que correspondan en cada caso para todas las unidades inmobiliarias del término de Zugarramurdi.

## **ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN**

### **1.3. Ámbito territorial**

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Zugarramurdi.

### **1.4. Marco normativo**

La Ponencia de Valoración Municipal de Zugarramurdi se redacta en atención a lo dispuesto en la siguiente normativa.

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

### **1.5. Justificación de la revisión**

Según establece el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, en adelante LFRRTC, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 3 de octubre de 2.003).
- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

### **1.6. Planeamiento adoptado**

La normativa urbanística de carácter general de Zugarramurdi está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Zugarramurdi, aprobado el 1 de octubre de 2001.
- Modificación de Plan Municipal de Zugarramurdi, para la parcela 272 del polígono 2, aprobado el 26 de marzo de 2003.
- Modificación de Plan Municipal de Zugarramurdi, para la UE8, aprobado el 7 de agosto de 2014. Se incluye también el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación para UE8 aprobados el 8 de agosto de 2014.
- Estudio de Detalle para las parcelas 42 y 50 del polígono 1 de Zugarramurdi, aprobado el 16 de junio de 2015.
- Proyecto de Reparcelación de UE1 de Zugarramurdi, para la parcela 272 del polígono 2, aprobado el 10 de octubre de 2007.

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor.

## ZONAS DE VALOR

### 1.7. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Zugarramurdi se han distribuido en 3 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

*Zona de valor 01HU. Casco Histórico de Zugarramurdi.*

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Zugarramurdi. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación predominantemente aislada. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas predominante es de B+I+Bajocubierta.

*Zona de valor 02UU. Área residencial con vivienda unifamiliar o bifamiliar de nueva creación.*

Zona de valor formada por enclaves perimetrales al casco histórico con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Las parcelas, disponen de una construcción principal con una o dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado pavimentado o destinado a jardín. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I o B+I+Bajocubierta.

*Zona de valor 03DD. Diseminado*

Formado por los recintos de suelo y construcción no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente

### 1.8. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta.

*Recintos de uso exclusivo dotacional.*

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Zugarramurdi salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el uso dotacional.

*Recintos de viviendas protegidas.*

Formado por los recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Zugarramurdi, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

*Recintos destinados a vía pública urbana*

Formado por aquellos recintos incluidos en el catastro que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

**1.9. Delimitación gráfica de las zonas de valor**

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el apartado *II. Documentación gráfica*.

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

**DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO**

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

**1.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar**

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB y PB+II, que acogen a una unidad familiar. Pueden contar con garaje bien en la envolvente de la edificación principal o anexo a la misma y un espacio libre no edificable.

Zona de Valor		01HU	02UU	03DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Económica	Media	Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		688,00	1.056,00	280,00
Nº de plantas		B+I+Bajocub	B+I+Bajocub	B+I+Bajocub
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		371,00	224,00	256,00
Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )		171,00	191,00	172,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	171,00	134,40	153,60
	Uso	Almacén	0	0
Planta baja	Superficie (m <sup>2</sup> )	83,00	-	-
	Uso		Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	-	56,60	18,40

Zona de Valor		01HU	02UU	03DD
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	117,00	33,00	84,00
Suelo	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	495,36	912,38	178,08
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	158,00	397,18	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,35	0,25	0,61
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,35	0,09	0,30
Valor suelo parcela	Total (€)	35.762,24	54.485,38	4.879,84
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	51,98	51,60	17,43
Valor estimado	Total (€)	222.807,00	238.487,00	164.064,00

## 1.2. Zonas de valor de vivienda protegida

No es necesario recoger las características de las parcelas tipo fijadas en el *Anexo de Valoración* para los diferentes regímenes de vivienda protegida, dado que los valores de repercusión del suelo urbanizado de todas las zonas de valor delimitadas gráficamente son inferiores a los obtenidos para esas zonas de valor de vivienda protegida.

## MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

### 1.3. Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCN determina que el valor de los bienes inmuebles del Registro de la Riqueza Territorial se obtenga por el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos.

El artículo 24.2 de la citada Ley Foral establece, para aquellos bienes inmuebles que por sus características o ámbito se encuentran fuera del rango de las muestras utilizadas para la elaboración de los modelos de estimación, como métodos analíticos alternativos:

- Aditivo.
- De capitalización.
- De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.
- De comparación de mercado.

### 1.4. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

Conforme a las Normas Técnicas Generales de valoración citadas en el apartado 2.2 "Marco normativo", se identifican a continuación los métodos de valoración aplicables a los inmuebles objeto de esta Ponencia de Valoración.

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Estos modelos permiten la obtención del valor de referencia de las tipologías y usos que se indican a continuación: Viviendas, Plazas de aparcamiento de vehículos, Trasteros y Suelos a los que se les pueda atribuir un aprovechamiento agroforestal.

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia para los suelos con aprovechamiento agroforestal a partir de muestras de mercado presenta notables diferencias con los resultados que se obtienen de la aplicación de esos modelos, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de los mismos a los citados tipos de bienes (viviendas, plazas de aparcamiento, trasteros y suelos con aprovechamiento agroforestal).

Por lo tanto, a efectos de lo establecido en el Artículo 24 3 de la LFRRTC, se podrán aplicar los siguientes métodos:

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia
- El método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario para estimar el valor de este tipo de suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

## **MÉTODO ADITIVO**

### **1.5. Definición**

Consiste en la valoración de un bien inmueble considerado como la suma del valor del suelo en su estado actual, obtenido por el método del coste, y del valor del suelo que se calculará aplicando el método de comparación o, cuando ello no sea posible, el método del valor residual.

### **1.6. Método del coste**

#### **1.6.1. Definición**

Consiste en la estimación del coste que con mayor probabilidad supondría la sustitución de ese elemento por otro de similares características y utilidad.

La estimación del coste de sustitución de una unidad inmobiliaria parte de cuantificar el módulo básico de ejecución material, para que multiplicado por los coeficientes de comparación de los diferentes usos obtener un módulo básico de ejecución material por unidad de superficie del uso, clase y modalidad correspondiente a la unidad inmobiliaria analizada.

Del producto del módulo anteriormente citado por el coeficiente que recoge los costes del proceso inmobiliario y la superficie del bien obtendremos el coste de sustitución de la unidad inmobiliaria, a la que aplicando los coeficientes correctores que le correspondan nos permitirá establecer el valor actual de la construcción.

### 1.6.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de Zugarramurdi.

### 1.6.3. Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2 de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra, son:

- Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). 520 Euros/m<sup>2</sup>.
- Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) 750 Euros/ml.
- Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) 400 Euros/kW.
- Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) 85 Euros/m<sup>3</sup>.

### 1.6.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valoración y por los diferentes usos analizados, justificado en el Anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30

### 1.6.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en capítulo IV de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

### 1.6.6. Valor actual de las construcciones

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la Norma 30.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, en función de lo establecido en la Resolución 172/2010, de 22 de febrero (modificada mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio), por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

En las Normas Técnicas Generales de Valoración se establece el valor actual para las unidades inmobiliarias acogidas al sistema de caracterización de construcciones por longitud (norma 30.3), por potencia (norma 30.4) y por volumen (norma 30.5).

#### 1.6.7. Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría		
Uso	Modalidad	1	d	r
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

### 1.7. Método del valor residual

#### 1.7.1. Definición

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

#### 1.7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento urbanístico.

#### 1.7.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Zugarramurdi, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Los usos no residenciales situados en la planta de bajo-cubierta cuyo único acceso se produzca a través de los elementos comunes del edificio, se estima que no consumen edificabilidad y, por lo tanto, se establecen como no consolidados a los efectos de asignación de valor de repercusión.

#### 1.7.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta el suelo hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valor y para los diferentes usos analizados, justificado el en anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

#### 1.7.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

##### 1.7.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

El cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto se obtendrá de acuerdo con la Norma 31 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo de Valoración del presente documento.

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	90,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	40,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	140,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	50,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	22,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	7,00	02

##### 1.7.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación "Código de identificación" para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Código	Uso Descripción	Planta Descripción	01HU	02UU	03DD
			1	RESIDENCIAL	Baja
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES	Baja	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
	(Bajeras)	Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

#### 1.7.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia su valor valor básico):

Zona de valor	Valor suelo con aprovechamiento urbanístico (€/m²)
01HU	9,00
02UU	14,00
03DD	3,00

#### 1.7.7. Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la Norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo de Valoración.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HU	1.951,00	1.837,50	68,50	0,00	0,00	6,00	3	0,45	285,00	10,00
02UU	8.557,50	8.326,50	231,00	0,00	0,00	6,00	7	0,45	334,00	9,00

### 1.7.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

Serán de aplicación a recintos con suelo no afectado por construcciones en los casos en los que la materialización de su aprovechamiento esté condicionada por las características de dichos recintos.

Zona de valor	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

### 1.7.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

El artículo 34. "Ponencias de Valoración" de la LFRRTCN y la Norma 25. "Criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos" de las Normas Técnicas Generales de Valoración, establecen los criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos.

El valor de repercusión del suelo urbanizado se obtiene residualmente para la parcela tipo. Esta cuenta unas superficies de análisis concretas para cada zona de valor, y en la que fuera de estas superficies los valores de la repercusión sufren desviaciones que deben corregirse.

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

#### 1.7.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en piso", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1.10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$   $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

$C_{ks}$  Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k  
 $SC_p$  Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

### 1.7.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en casa”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- SC<sub>p</sub> < 50 m<sup>2</sup>:  $C_{kS} = 1.08$
- 50 m<sup>2</sup> < SC<sub>p</sub> < 400 m<sup>2</sup>  $C_{kS} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SC<sub>p</sub> > 400 m<sup>2</sup>:  $C_{kS} = 0.90$

Siendo:

$C_{kS}$	Coficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
$SC_p$	Superficie construida de la unidad inmobiliaria

### 1.8. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la Norma 8.2 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y lo establecido en el capítulo IV.2 del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

## MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

### 1.9. Definición

El método se basa en el potencial aprovechamiento primario establecido para cada tipo de terreno mediante unos coeficientes de valor medio de los suelos. Para cada tipo de terreno se establecen clases en función de su valor y se les asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo. Al valor así obtenido se le aplicará el correspondiente coeficiente de referencia al mercado.

### 1.10. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el término del municipio de Zugarramurdi.

### 1.11. Coeficientes de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 “Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario” del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Zugarramurdi por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
1.092,762 €	334,076 €	25,835 €

### 1.12. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Zugarramurdi, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

Dentro de cada tipo se han establecido diferentes clases en función de su potencial de producción y de otros factores que afectan al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización.

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00			83,24	1,000	26,40	1,000
2,00			73,58	0,750	341,95	0,250
3,00						
4,00						
5,00						

### 1.13. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la Norma 17 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de Febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, mediante la siguiente expresión:

$$CV_{ij} = VM_i * I_{ij} * \frac{\sum_j S_{ij}}{\sum_j I_{ij} * S_{ij}}$$

Donde:

- CV<sub>ij</sub> coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VM<sub>i</sub> valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I<sub>ij</sub> índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- S<sub>ij</sub> Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>i</sub> )	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV <sub>ij</sub> )
Secano 02	1,00	334,076	1,000	156,83	138,43	378,48
	2,00		0,750			283,85
Forestal- Pastos 03	1,00	25,835	1,000	368,34	111,85	85,08
	2,00		0,250			21,26
Improductivo 04	0,00					0,00

Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5 y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HU	05 Construcción	1,00	10%	9,00
02UU	05 Construcción	1,00	10%	14,00
03DD	05 Construcción	1,00	0%	3,00

#### 1.14. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

Según establece la Norma 38 de las NTGV, el valor de las unidades de acuerdo a su aprovechamiento agroforestal se obtendrá multiplicando su superficie por el coeficiente de valor por unidad de superficie correspondiente a su tipo y clase en el municipio, fijado en los puntos anteriores, y por el coeficiente de referencia al mercado establecido en capítulo V.2 de los parámetros generales de valoración aprobado por la resolución 172/2010, de 22 de febrero, mediante la siguiente fórmula:

$$VU_{ijk} = S_{ijk} * CV_{ij} * CMAF$$

Siendo:

$VU_{ijk}$	valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
$S_{ijk}$	superficie la unidad inmobiliaria k
$CV_{ij}$	coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
$CMAF$	coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, ha sido obtenido a partir de valores de mercado; por lo tanto, no requiere la aplicación del coeficiente de referencia al mercado citado en el párrafo anterior.

#### DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias caracterizadas como unidades a derribar se obtendrá en función de lo establecido en la Norma 36 de las NTGV y mediante los módulos fijados el capítulo III "Módulos de coste del derribo" del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Zugarramurdi en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m <sup>2</sup> )
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

**CUADRO RESUMEN**

Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores:

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m <sup>2</sup>	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m <sup>2</sup>	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo bruto €/m <sup>2</sup>
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Resto de usos m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Uso predominante €/m <sup>2</sup>	Resto de usos €/m <sup>2</sup>	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>	Uso predominante	Resto usos	
01HU	ADITIVO	520	1,44	1,44	Residencial	0,35	0,35	45,50	B+I+Bajocub	90,00	40,00	9,00	1,18	1,18	9,00
02UU	ADITIVO	520	1,44	1,44	Residencial	0,25	0,09	39,50	B+I+Bajocub	140,00	50,00	14,00	1,18	1,18	10,00
03DD	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	0,61	0,30	15,52	B+I+Bajocub	22,00	7,00	3,00	1,10	1,10	-
V	Aditivo	520			Viaro			3,00				3,00			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

## **EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Zugarramurdi servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.

# PONENCIA DE VALORACIÓN

ZUGARRAMURDI

## *II. Documentación gráfica*

ÍNDICE

---

p00 Zonas de valor

p00a Zonas de valor (vista ampliada)

p01 Zona de valor 01HU

p02 Zona de valor 02UU

p03 Zona de valor 03DD