

# PONENCIA DE VALORACIÓN

## ETXARRI-ARANATZ

*Memoria*

(Revisión Nº 4)

INDICE

1. **INTRODUCCION**
  - 1.1. Inicio de expediente.
  - 1.2. Objeto de la revisión.
  
2. **AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION**
  - 2.1. Ámbito territorial.
  - 2.2. Marco normativo
  - 2.3. Justificación de la revisión.
  - 2.4. Planeamiento adoptado.
  
3. **POLIGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR**
  - 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
  - 3.2. Descripción de las zonas de valor sin representación gráfica.
  - 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Etxarri-Aranatz
  
4. **DEFINICION DE LA PARCELA TIPO**
  - 4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo
  - 4.2. Zonas de valor con vivienda en edificio adosado
  - 4.3. Zonas de valor de uso industrial
  
5. **METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES**
  - 5.1. Métodos de valoración.
  - 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles
  
6. **METODO ADITIVO**
  - 6.1 Definición
  - 6.2 Método del coste
    - 6.2.1 Definición
    - 6.2.2 Ámbito de aplicación
    - 6.2.3 Módulo básico de ejecución material
    - 6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción
    - 6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones
    - 6.2.6 Valor actual de las construcciones
    - 6.2.7 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud
    - 6.2.8 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia
    - 6.2.9 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen
  - 6.3 Método del valor residual
    - 6.3.1. Definición
    - 6.3.2. Ámbito de aplicación
    - 6.3.3. Cálculo de edificabilidades
    - 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo
    - 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado
    - 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado
    - 6.3.7. Costes de urbanización
    - 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo
    - 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión
  - 6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción
  - 6.5 Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

- 7. METODO DE LOS VALORES MEDIOS POR APROVECHAMIENTO PRIMARIO**
  - 7.1 Definición
  - 7.2 Ámbito de aplicación
  - 7.3 Coeficientes de valor medio de las tierras
  - 7.4 Clasificación e índice de valor relativo intratipo
  - 7.5 Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo
  - 7.6 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal
- 8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO**
- 9. CUADRO RESUMEN**
- 10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION**

**A N E X O S**

1. Anexo de valoración.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Etxarri-Aranatz, 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 Etxarri-Aranatz, 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 Etxarri-Aranatz.

## 2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

### 2.1. Ámbito territorial

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

### 2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Etxarri-Aranatz 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.
- 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.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo).
- 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).
- 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).

### 2.3. 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 LFRRTCEN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 13 de diciembre de 2.004).
- b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- c) 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.

### 2.4. Planeamiento analizado

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

- Plan Municipal de Etxarri-Aranatz, aprobado el 2 de agosto de 2004 (en vigor desde el 1 de septiembre de 2.004).
- Modificación del Plan Municipal de Etxarri-Aranatz de Área de reparto AR-05 (Sector S-5), aprobado el 18 de febrero de 2.008 (en vigor desde el 28 de marzo de 2.008).
- Modificación del Plan Municipal de Etxarri-Aranatz en parcela 420 del polígono 3, aprobado el 16 de septiembre de 2.010 (en vigor desde el 22 de octubre de 2.010).

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

## 3. POLÍGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR

### 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica

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 Etxarri-Aranatz se han distribuido en 7 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01 Núcleo urbano tradicional de Etxarri-Aranatz.

Polígono que incluye el núcleo urbano tradicional de Etxarri-Aranatz. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación adosada. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 81 %. El número de plantas predominante es de B+III.

Zona de valor 02. Área de casco histórico en torno a las calles Nagusia y Larraineta.

Zona de valor que incluye el centro del núcleo urbano tradicional de Etxarri-Aranatz, entorno a las calles Nagusia y Larraineta, donde predominan las viviendas agrupadas en bloque colectivo con locales en planta baja destinados a actividades económicas, se trata de una zona de gran densidad edificatoria. El uso predominante es residencial. Está formado por un conjunto de construcciones donde, las más antiguas, van siendo sustituidas por nuevas edificaciones. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas, con parcelas que oscilan entre 40,00 m<sup>2</sup> y 1.920,00 m<sup>2</sup> y con una media de 240,00 m<sup>2</sup>. Los edificios disponen en planta baja con locales destinados a almacenamiento o a actividades comerciales y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 96 %. Las alturas oscilan entre B+II y B+III.

Zona de valor 03. Enclaves aislados con viviendas agrupadas en bloque colectivo.

Zona de valor formada por los enclaves aislados en los ensanches residenciales del entorno del núcleo urbano tradicional de Etxarri-Aranatz con vivienda agrupada en bloque colectivo. Está integrada por construcciones donde predominan las viviendas agrupadas en bloque colectivo con plantas bajas destinadas a locales comerciales o almacenes y las plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 92 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+II y B+III.

Zona de valor 04 Ensanches residenciales con vivienda en edificio unifamiliar.

Zona de valor, entorno al casco histórico, donde predominan las viviendas unifamiliares en edificio adosado y parcelas pequeñas, incluyendo los suelos urbanizables, pendientes de desarrollo, de las áreas de reparto AR-1, AR-2, AR-3, AR-4 y AR-5. Las parcelas, que cuentan con una superficie que oscila entre 26 m<sup>2</sup> y 640 m<sup>2</sup>, 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. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 66 %, excluyendo los suelos urbanizables. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I y PB+II.

Zona de valor 05. Parte del Polígono de Zumurdiñeta, Polígono de Utzuar, Polígono de Basopokale e industrias aisladas..

Polígono formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por parte del polígono industrial de Zumurdiñeta, polígono de Utzuar, polígono de Basopokale e industrias aisladas. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 52 %. El número de plantas es de B+I o B+Entreplanta.

Zona de valor 06. Áreas de actividad industrial frente a la calle Zumurdiñeta y suelo urbanizable.

Polígono formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por parte del polígono industrial de Zumurdiñeta y el suelo urbanizable del área de reparto AR-06 de parcialmente urbanizado. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 97 %, excluyendo los suelos urbanizables. El número de plantas es de B+I o B+Entreplanta.

Zona de valor 07. Diseminado

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

### **3.2. Descripción de las zonas de valor sin representación gráfica**

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, y construcciones en recintos a los que la normativa urbanística asigna aprovechamiento agroforestal, donde, por su carácter disperso, no es posible su delimitación gráfica.

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 Etxarri-Aranatz, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el citado uso.

Recintos de viviendas protegidas.

Formado por los recintos en los que, por imposición de la normativa urbanística o decisión municipal, las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas, 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 Etxarri-Aranatz, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

Formado por aquellos recintos incluidos en el Catastro de Etxarri-Aranatz que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

### 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Etxarri-Aranatz

Según planos que se adjuntan.

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.



#### 4. 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 1. 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.

##### 4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con edificaciones desarrolladas en altura, divididos en régimen de propiedad horizontal y con viviendas en una o dos plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características de la parcela tipo													
Zona de Valor		01HC		02HC		03CC		0RG		0RE		0PT	
Tipo edificación		Piso		Piso		Piso		Piso		Piso		Piso	
Categoría		Media		Media		Media		Media		Media		Media	
Superficie parcela		914,00 m2		759,00 m2		836,00 m2		719,00 m2		719,00 m2		719,00 m2	
Nº de plantas		S+PB+III		S+PB+III		S+PB+III		S+PB+IV		S+PB+IV		S+PB+IV	
Edificabilidad uso predominante		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2		4,10 m2/m2		4,10 m2/m2		4,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2	
Nº portales		2		2		2		2		2		2	
Nº viviendas		24		24		24		24		24		24	
Plantas elevadas	Uso	Residencial		Residencial		Residencial		Residencial		Residencial		Residencial	
	Superficie	2.712,00 m2		2.904,00 m2		2.400,00 m2		2.946,00 m2		2.946,00 m2		2.946,00 m2	
Planta baja	Uso	Local comercial		Almacén		Almacén		Almacén		Local comercial		Almacén	
	Superficie	393,75 m2		843,30 m2		526,50 m2		647,10 m2		647,10 m2		647,10 m2	
	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
Planta sótano	Superficie	118,13 m2	275,63 m2										
	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
Superficie útil vivienda tipo	84,27 m2		90,10 m2		74,46 m2		90,00 m2		90,00 m2		90,00 m2		
Superficie construida vivienda	113,00 m2		121,00 m2		100,00 m2		122,75 m2		122,75 m2		122,75 m2		
Planta vivienda	1ª		1ª		1ª		1ª		1ª		1ª		
Superficie unidad trastero	9,46 m2		12,04 m2		5,63 m2		4,96 m2		4,96 m2		4,96 m2		
Superficie unidad de garaje	27,00 m2		27,00 m2		25,00 m2		25,00 m2		25,00 m2		25,00 m2		
Superficie unidad bajera	48,00 m2		60,00 m2		60,00 m2		42,70 m2		42,70 m2		42,70 m2		
Valor suelo parcela	Total	560.700,00 €		802.727,90 €		523.107,00 €		589.508,10 €		544.354,90 €		776.304,30 €	
	Por m2	640,80 €/m2		856,70 €/m2		894,20 €/m2		819,90 €/m2		757,10 €/m2		1.079,70 €/m2	
Valor unidad vivienda	Total	102.039,00 €		118.217,00 €		93.000,00 €		114.771,25 €		105.933,25 €		132.447,25 €	
	Por m2	903,00 €/m2		977,00 €/m2		930,00 €/m2		935,00 €/m2		863,00 €/m2		1.079,00 €/m2	
Valor unidad trastero	Total	3.783,33 €		4.816,67 €		2.250,00 €							
	Por m2	400,00 €/m2		400,00 €/m2		400,00 €/m2							
Valor unidad garaje	Total	12.000,00 €		12.000,00 €		12.000,00 €							
	Total	22.128,00 €		28.920,00 €		27.300,00 €		20.410,60 €		18.788,00 €		23.527,70 €	
Valor unidad bajera	Por m2	461,00 €/m2		482,00 €/m2		455,00 €/m2		478,00 €/m2		440,00 €/m2		551,00 €/m2	

#### 4.2. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado

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.

Características físicas de la parcela tipo				
Zona de Valor		04AA	07DD	0PP
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf cerrada
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela		206,00 m2	350,00 m2	200,00 m2
Alturas		B+I+Entre	B	B+II
Nº viviendas		1	1	1
Total superficie construida		209,00 m2	45,00 m2	182,21 m2
Superficie vivienda		145,00 m2	30,00 m2	139,51 m2
Plantas elevadas	Superficie	130,00 m2		121,47 m2
	Uso	Vivienda		Vivienda
	Superficie			
	Uso			
Planta baja	Superficie	15,00 m2	30,00 m2	18,04 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	59,00 m2		42,70 m2
	Uso	Almacén		Almacén
	Superficie	5,00 m2	15,00 m2	
	Uso	Porche	Porche	
Sótano	Superficie			
	Uso			
Suelo	Libre consolidado	105,47 m2	305,00 m2	
	Sin consolidar	34,69 m2		
Edificabilidad uso predominante		0,78 m2/m2	0,08 m2/m2	0,69 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,44 m2/m2	0,04 m2/m2	0,21 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	25.122,11 €	1.741,00 €	51.624,00 €
	Por m2	121,95 m2	4,97 m2	258,12 m2
Valor estimado		172.697,00 €	26.037,00 €	219.973,00 €

### 4.3. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial en edificio exclusivo y que disponen de varias plantas, aunque generalmente son PB o PB+entreplanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características de la parcela tipo			
Zona de Valor		05II	06II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo	Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media	Media
Superficie parcela		3.000,00 m2	3.780,00 m2
Nº de plantas		B	B+Entreplanta
Nº de naves		1	1
Total superficie construida		1.227,00 m2	2.174,00 m2
Planta baja	Superficie	1.227,00 m2	2.095,00 m2
	Uso	Industrial	Industrial
Plantas elevadas	Superficie		79,00 m2
	Uso		Almacén
Edificabilidad uso predominante		0,50 m2/m2	0,65 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,00 m2/m2	0,01 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo		Total	33.000,00 €
		Por m2	11,00 €/m2
Valor estimado de la parcela tipo		Total	470.107,00 €
		Por m2	383,14 €/m2
		Total	865.782,00 €
		Por m2	398,24 €/m2

## 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

### 5.1. Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCEN 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:

- a) Aditivo,
- b) De capitalización,
- c) De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario,
- d) De comparación de mercado,

## 5.2. 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 polígonos fiscales o zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia a partir de nuevas muestras 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.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento se dirá que fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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 modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los 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 no contemplados en el el DF 334/2001, de 26 de noviembre

## 6. MÉTODO DE ADITIVO

### 6.1. 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.

## 6.2. Método del coste

### 6.2.1. 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.

### 6.2.2. Ámbito de aplicación

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

### 6.2.3. 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>.

### 6.2.4. 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 el en Anexo 1, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,57 Em
								Resto de plantas	1,40 Em
02	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,57 Em
								Resto de plantas	1,40 Em
03	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,57 Em
								Resto de plantas	1,40 Em

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
04	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,36 Em
06	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,36 Em
07	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,23 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,23 Em

Zonas de valor sin delimitación gráfica									
Coste del proceso inmobiliario de la construcción									
Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
Todas	Todos	T	Dotacional	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
Todas	Todos	RG	Residencial	Viviendas protegidas régimen general	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
Todas	Todos	RE	Residencial	Viviendas protegidas régimen especial	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
Todas	Todos	PT	Residencial	Viviendas protegidas libre tasada	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
Todas	Todos	PP	Residencial	Viviendas protegidas precio pactado	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em

### 6.2.5. 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.

### 6.2.6. 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.

### 6.2.7. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.3 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCL \times q_i \times L_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria  $i$
- $MBCL$  Módulo Básico de Construcción para el Sistema Lineal de Caracterización, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $L_i$  Longitud con que figura la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad  $i$ , de acuerdo a la Norma 8.1.

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 y gaseoductos, 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 8 del Anexo 1, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
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

### 6.2.8. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.4 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCP \times q_i \times P_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria  $i$
- $MBCP$  Módulo Básico de Construcción para el Sistema de Caracterización por Potencia, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $P_i$  La potencia con que figura la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad  $i$ , de acuerdo a la Norma 8.1.

### 6.2.9. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.5 de la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril, por la que se modifica el anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCV \times q_i \times V_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria  $i$
- $MBCV$  Módulo Básico de Construcción para el Tridimensional de Caracterización por Volumen, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $V_i$  La dimensión con que figura la unidad inmobiliaria  $i$  en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad  $i$ , de acuerdo a la Norma 8.1.

## 6.3. Método del valor residual

### 6.3.1. Definición

Es el resultante de restar 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.

### 6.3.2. Ámbito de aplicación

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

### 6.3.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Etxarri-Aranatz, 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.

### 6.3.4. 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 1, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,29 Vr
								Resto de plantas	1,15 Vr
02	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,29 Vr
								Resto de plantas	1,15 Vr
03	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Planta baja y semisótano	1,29 Vr
								Resto de plantas	1,15 Vr
04	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,12 Vr
06	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,12 Vr
07	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr

Zonas de valor sin delimitación gráfica									
Coste del proceso inmobiliario de la construcción									
Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
Todas	Todos	T	Dotacional	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
Todas	Todos	RG	Residencial	Viviendas protegidas régimen general	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
Todas	Todos	RE	Residencial	Viviendas protegidas régimen especial	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
Todas	Todos	PT	Residencial	Viviendas protegidas libre tasada	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
Todas	Todos	PP	Residencial	Viviendas protegidas precio pactado	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr



### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

#### 6.3.5.1 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 1 del presente documento.

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	C-024	Código de identificación
01	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	903,00	1,40	494,00	1,15	180,00	1,02	01
				Resto de usos	461,00	1,57	218,00	1,29	92,00	1,00	02
				Trastero y garaje	397,00	1,40	218,00	1,15	79,00	1,00	03
02	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	977,00	1,40	494,00	1,15	245,00	1,01	01
				Resto de usos	482,00	1,57	218,00	1,29	108,00	1,00	02
				Trastero y garaje	430,00	1,40	218,00	1,15	108,00	1,00	03
3	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	930,00	1,40	494,00	1,15	199,00	1,04	01
				Resto de usos	455,00	1,57	218,00	1,29	87,00	1,00	02
				Trastero y garaje	406,00	1,40	218,00	1,15	87,00	1,00	03
04	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	935,00	1,40	572,00	1,15	112,00	1,04	01
				Resto usos	499,00	1,40	307,00	1,15	60,00	1,00	02
05	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	379,00	1,36	260,00	1,12	22,00	1,00	01
				Todos los usos en resto plantas	190,00	1,36	130,00	1,12	11,00	1,00	02
06	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	400,00	1,36	260,00	1,12	41,00	1,00	01
				Todos los usos en resto plantas	200,00	1,36	130,00	1,12	20,00	1,00	02
07	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	680,00	1,23	530,00	1,00	28,00	1,08	01
				Almacenaje, agrario e industrial	311,00	1,23	250,00	1,00	3,00	1,00	02

Zonas de valor sin delimitación gráfica								
Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	935,00	1,40	520,00	1,15	180,00	01
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	935,00	1,40	520,00	1,15	180,00	01
		Resto usos	478,00	1,40	266,00	1,15	91,00	02
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	863,00	1,40	480,00	1,15	166,00	01
		Resto usos	440,00	1,40	245,00	1,15	84,00	02
00PT	Todas las edificaciones	Residencial	1.079,00	1,40	576,00	1,15	237,00	01
		Resto usos	551,00	1,40	295,00	1,15	120,00	02
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1.392,00	1,40	726,00	1,15	326,00	01
		Resto usos	606,00	1,40	303,00	1,15	158,00	02

#### 6.3.5.2 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:

Uso	Planta	01HC	02HC	03CC	04AA	05II	06II	07DD	00TT	Vivienda
-----	--------	------	------	------	------	------	------	------	------	----------

Código	Descripción	Descripción									protegida
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	02	02	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	02	02	01	01	01
02	Almacenaje	Baja	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	01	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	01	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	01	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
05	Comercial	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
06	Oficina	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
08	Deportivo	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
09	Hostelería	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
10	Docente	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
11	Publico	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
12	Sanitario	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	02
		Entreplanta	03	03	03	01	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	01	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
13	Singulares (Resto)	Baja	03	03	03	02	01	01	02	01	02
		Semisótano	03	03	03	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
14	Auxiliares	Baja	03	03	03	02	01	01	02	01	02

Uso		Planta	01HC	02HC	03CC	04AA	05II	06II	07DD	00TT	Vivienda protegida
Código	Descripción	Descripción									
		Semisótano	03	03	03	02	01	01	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02
15	Vías urbanas	Todas	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Baja	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	03	03	03	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	03	03	03	02	02	02	02	01	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 02 en la 1ª planta, se identificará el código asignado a dicho uso (01) en las tablas anteriores, y, una vez localizado dicho código de identificación para la zona de valor en la tabla del punto 7.3.5.1, se obtiene el valor de 141,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

### 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo 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:

Zona de valor	01	02	03	04	05	06	07
Valor suelo con aprovechamiento urbanístico	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	16,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	3,00 €/m2

#### 6.3.6.1. Recintos destinados a vía pública urbana

Aquellos recintos incluidos en el Catastro de Etxarri-Aranatz, pendientes de su adscripción a un sistema de caracterización de la construcción, que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico se les asignará un valor básico unitario de 3,00 €/m2, quedando encuadrados en la zona de valor 00VV.

Los recintos que, formando inicialmente parte de una vía pública, deban segregarse con motivo de su adscripción a otro recinto con aprovechamiento urbanístico, se les asignará el valor determinado en la zona de valor para valor básico de suelo por metro cuadrado calculado de acuerdo a la Norma 24 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.

### 6.3.7. 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 1.

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)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m2/m2)	Por m2 de espacio público (€/m2)	Por m2 de parcela bruta (€/m2)
01	5.107,62	2.861,11	1.839,67	406,64	8	25	0,88	91,00	40,00
02	5.107,62	2.861,11	1.839,67	406,64	8	25	0,88	91,00	40,00

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)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m2/m2)	Por m2 de espacio público (€/m2)	Por m2 de parcela bruta (€/m2)
03	5.107,62	2.861,11	1.839,67	406,64	8	25	0,88	91,00	40,00
04	5.107,62	2.861,11	1.839,67	406,64	8	25	0,88	91,00	40,00
05	55.451,46	41.842,46	13.609,00	0,00	8	00	0,20	122,00	30,00
06	55.451,46	41.842,46	13.609,00	0,00	8	00	0,20	122,00	30,00

### 6.3.8. 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	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01	50,00 m2	6,00 m	El de la parcela
02	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
05	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
06	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" 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.

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

El artículo 34. "Ponencias de Valoración" de la LFRRTC 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.

#### 6.3.9.1. 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:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

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

#### 6.3.9.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

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

#### 6.4. Coeficientes correctores 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.

#### 6.5. Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

Según establece la Norma 34.2 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, Normas Técnicas Generales de Valoración, el valor del suelo se establecerá como producto de la superficie del mismo por el valor básico por metro cuadrado determinado para la zona o polígono fiscal, de acuerdo a la Norma 24.

La norma 24 de las Normas Técnicas Generales de Valoración establece que para cada zona o polígono fiscal del municipio se fijara un valor característico o genérico de la zona relativo a los usos diferentes del agroforestal, denominado valor básico del suelo por metro cuadrado (VBSi).

El valor básico unitario a aplicar será 3,00 €/m<sup>2</sup>, igual al asignado al suelo de los diseminados del término municipal de Etxarri-Aranatz.

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

### 7.1. 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.

### 7.2. 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 Etxarri-Aranatz.

### 7.3. 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 Etxarri-Aranatz por hectárea, son los siguientes:

<b><u>Regadío</u></b>	<b><u>Secano</u></b>	<b><u>Forestal - Pastos</u></b>
873,497 €	165,256 €	56,013 €

### 7.4. 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 Etxarri-Aranatz, 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 ( 1 )	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo ( 1 )	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo ( 1 )
1	12,67	1,000	53,99	1,000	18,20	1,000
2			188,08	0,800	2.174,67	0,900
3			276,26	0,700	225,95	0,100
4			122,05	0,500		

### 7.5. 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,

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

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 (VM <sub>i</sub> )	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>ij</sub> )	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV <sub>ij</sub> )
Regadio 01	1,00	873,497	1,000	12,67	12,67	873,50
Secano 02	1,00	165,256	1,000	640,38	458,86	230,63
	2,00		0,800			184,50
	3,00		0,700			161,44
	4,00		0,500			115,31
Forestal- Pastos 03	1,00	56,013	1,000	2.418,82	1.998,00	67,81
	2,00		0,900			61,03
	3,00		0,100			6,78
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, con las determinaciones definidas en el punto 7.3.4.3 del Anexo 1, y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01	Construcción 05	1,00	27,00
02		1,00	36,00
03		1,00	29,00
04		1,00	16,00
05		1,00	3,00
06		1,00	22,00
07		2,00	3,00

### 7.6. 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:

$$VU_{ijk} = S_{ijk} \times CV_{ij} \times CMAF$$

Siendo:

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

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, según se determina en el punto 7.3.9.3 del Anexo 1, 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.

## 8. 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 Etxarri-Aranatz 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



9. 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 €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
01HC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	3,10	0,90	640,80	S+B+III	180,00	79,00	92,00	0,00	1,15	1,15	1,29	40,00
02HC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	3,10	0,90	856,70	S+B+III	245,00	108,00	108,00	0,00	1,15	1,15	1,29	40,00
03CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	3,10	0,90	695,20	S+B+III	199,00	87,00		0,00	1,15	1,15	1,29	40,00
04AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,78	0,44	113,76	B+I+Entre	112,00	60,00		16,00	1,15	1,15		40,00
05II	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Industrial	0,50		11,00	B	22,00	11,00		0,00	1,12	1,12		40,00
06II	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Industrial	0,65	0,01	26,85	B+EntrepI	41,00	20,00		0,00	1,12	1,12		30,00
00TT	Aditivo	570	1,40	1,40	1,40	Dotacional				S+B+IV	180,00	180,00			1,15	1,15		
00RG	Aditivo	570	1,40	1,40	1,40	Residencial				S+B+IV	180,00	91,00			1,15	1,15		
00RE	Aditivo	570	1,40	1,40	1,40	Residencial				S+B+IV	166,00	84,00			1,15	1,15		
00PL	Aditivo	570	1,40	1,40	1,40	Residencial				S+B+IV	237,00	120,00			1,15	1,15		
00PP	Aditivo	570	1,40	1,40	1,40	Residencial				B+II	326,00	158,00			1,15	1,15		
07DD	Aditivo	520	1,23	1,23	1,23	Diseminado			3,00	B	28,00	3,00		3,00	1,00	1,00		
V	Aditivo	520	1,40		1,40	Viaro			3,00				3,00	1,15	1,15			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

**10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Etxarri-Aranatz 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.