

**TRAMITACIÓN MUNICIPAL:**

Fecha de acuerdo de inicio:

Publicación del Proyecto:

BON N° ..... de ...../...../.....

**APROBACIÓN:**

Aprobada por Resolución: ...../..... de  
fecha:

Publicada en:

BON N° ..... de ...../...../.....

Entrada en vigor:

Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

**REGISTRO:**

Registrada con N°: ...../.....

N° Páginas de la Ponencia de Valoración: .....

**PONENCIA DE VALORACIÓN**

**BARÁSOAIN**

*Memoria* (Revisión N° 3)



**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. ZONAS DE VALOR**
  - 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
  - 3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal.
  - 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Barásoain
  
- 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 de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar.
  - 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. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE 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 UNIDADES INMOBILIARIAS 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 Barásoain, 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 de Barásoain 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 Barásoain.

## 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 Barásoain.

### 2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Barásoain 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 30 de diciembre de 1999).
- 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) Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

### 2.4. Planeamiento adoptado

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

NS	BARÁSOAIN	05/03/1993
ED	U-C	01/09/1993
MNS	SECTOR S-2 (INDUSTRIAL) Y ARTÍCULO 35 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	06/06/1994
ED	PARCELA 526 DEL POLIGONO 1 EN U-C	08/06/1994
PP	SECTOR S-2 (INDUSTRIAL)	22/06/1994
PREP	U-2	29/04/1996
PU	U-2	29/04/1996
PREP	SECTOR S-2 (INDUSTRIAL)	25/09/1996
MNS	U-3 Y U-C	27/08/1997
ED	PARCELA 509 DEL POLÍGONO 1	11/05/1998
MNS	ARTÍCULO 71 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	09/12/1998
MNS	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	03/03/1999
MNS	PARCELAS 389 Y 555 DEL POLÍGONO 1	17/05/1999
PU	U-5	07/06/2000
PREP	SECTOR S-2 (INDUSTRIAL)	09/04/2001
PREP	U-10	28/09/2001
PU	U-10	28/09/2001

MNS	PARCELA 7 DEL POLÍGONO 1	01/02/2002
MNS	ARTÍCULO 26.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2 (INDUSTRIAL)	15/11/2002
ED	PARCELA 579 DEL POLÍGONO 1	01/01/2003
ED	PARCELA 396 DEL POLÍGONO 1	01/01/2003
ED	U-2	17/02/2003
ED	U-10	11/04/2003
ED	U-3	27/02/2004
ED	PARCELA 371 DEL POLÍGONO 1	27/02/2004
PREP	U-3	27/02/2004
PU	U-3	14/01/2005
ED	PARCELA 494 DEL POLÍGONO 1	06/05/2005
MNS	U-9 (ENTORNO DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE HARINAS)	20/05/2005
MNS	ARTÍCULO 35 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	20/05/2005
MNS	PARCELAS 359 Y 360 DEL POLÍGONO 1	10/06/2005
PREP	U-6	21/10/2005
PU	U-6	21/10/2005
PREP	U-9	18/11/2005
MNS	PARCELA 409 DEL POLÍGONO 1	17/03/2006
MED	U-3	09/06/2006
PU	U-9	28/08/2006
PC	AMPLIACIÓN ZONA INDUSTRIAL	13/09/2006
MNS	SECTOR S-1	31/01/2007
PREP	AMPLIACIÓN ZONA INDUSTRIAL	25/04/2007
ED	PARCELA 2 DEL SECTOR S-2 (INDUSTRIAL)	30/11/2007
MNS	SECTOR S-1	08/10/2008
PREP	U-1 DEL AR-2, SECTOR S-1	08/10/2008
MPREP	AMPLIACIÓN ZONA INDUSTRIAL (UE-1)	05/03/2010
MPREP	UE 1, DEL ÁREA DE REPARTO AR-2, SECTOR S1	19/08/2014
MNS	ARTÍCULO 8.4 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR EN SUELO NO URBANIZABLE	22/02/2019
PEAU	PARCELA 464 DEL POLÍGONO 1	08/03/2019
PEAU	PARCELAS 372, 406 Y 407 DEL POLÍGONO 1	25/10/2019

NS – Normas Subsidiarias  
MNS – Modificación Normas Subsidiarias  
PREP – Proyecto Reparcelación  
ED – Estudio de Detalle  
PEAU – Plan Especial de Actuación Urbana  
PU – Proyecto de Urbanización  
PC – Plan de Conjunto  
PP – Plan Parcial

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. 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 Barásoain 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 01. Casco Histórico. 01HA

Área que comprende el núcleo original de Barásoain con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial adosado. Cuentan en planta baja con locales con uso de almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. Las alturas oscilan entre B+I y B+II, muchas de las parcelas incluidas dentro de esta zona de valor, cuentan con terreno añadido. El ritmo de sustitución o reforma de las construcciones antiguas es lento.

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 54,70 %. El número de plantas propuesto es de B+I.

Zona de valor 02. Polígono Industrial. 02II

Zona de valor que incluye las parcelas de la zona de almacenes al sur oeste de Barásoain. 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 35,62 %. El número de plantas propuesto es de PB.

Zona de valor 03. Diseminado. 03DD

Formada por todos los suelos no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

#### 3.2. 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, 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 destinados a vía pública urbana.

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

Recintos de viviendas colectivas (00CC)

Formado por aquellos recintos incluidos en ámbitos clasificados urbanísticamente como urbanos o urbanizables con uso característico o predominante residencial y que contengan, o este prevista su construcción (conforme a normativa urbanística de desarrollo), unidades de construcción del tipo "Residencial en piso" según el cuadro de valor tipo del sistema General de caracterización de las construcciones (resolución 517/2013 de 20 de junio), como resultado de una división de propiedad horizontal.

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Barásoain**

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.



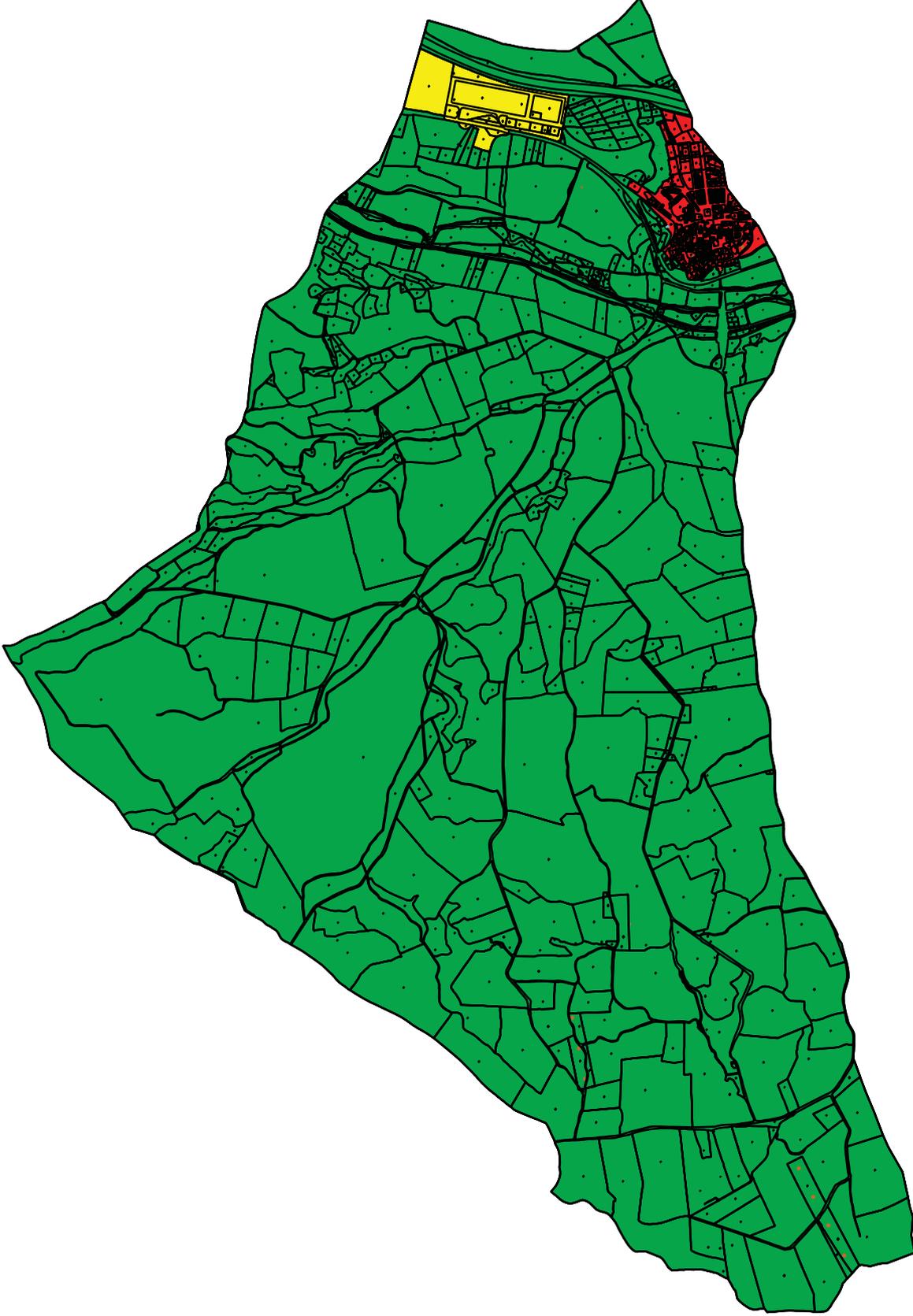
Leyenda

Zona de valor

- 01
- 02
- 03



SERVICIOS DE CATASTROS  
DE NAVARRA S.L.



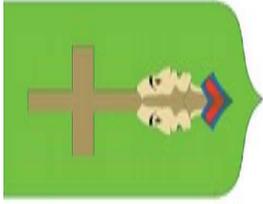
Zonas de valor

p00

BARASOAIN

PONENCIA DE VALORACION

Documentación gráfica



Leyenda

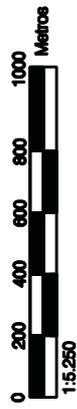
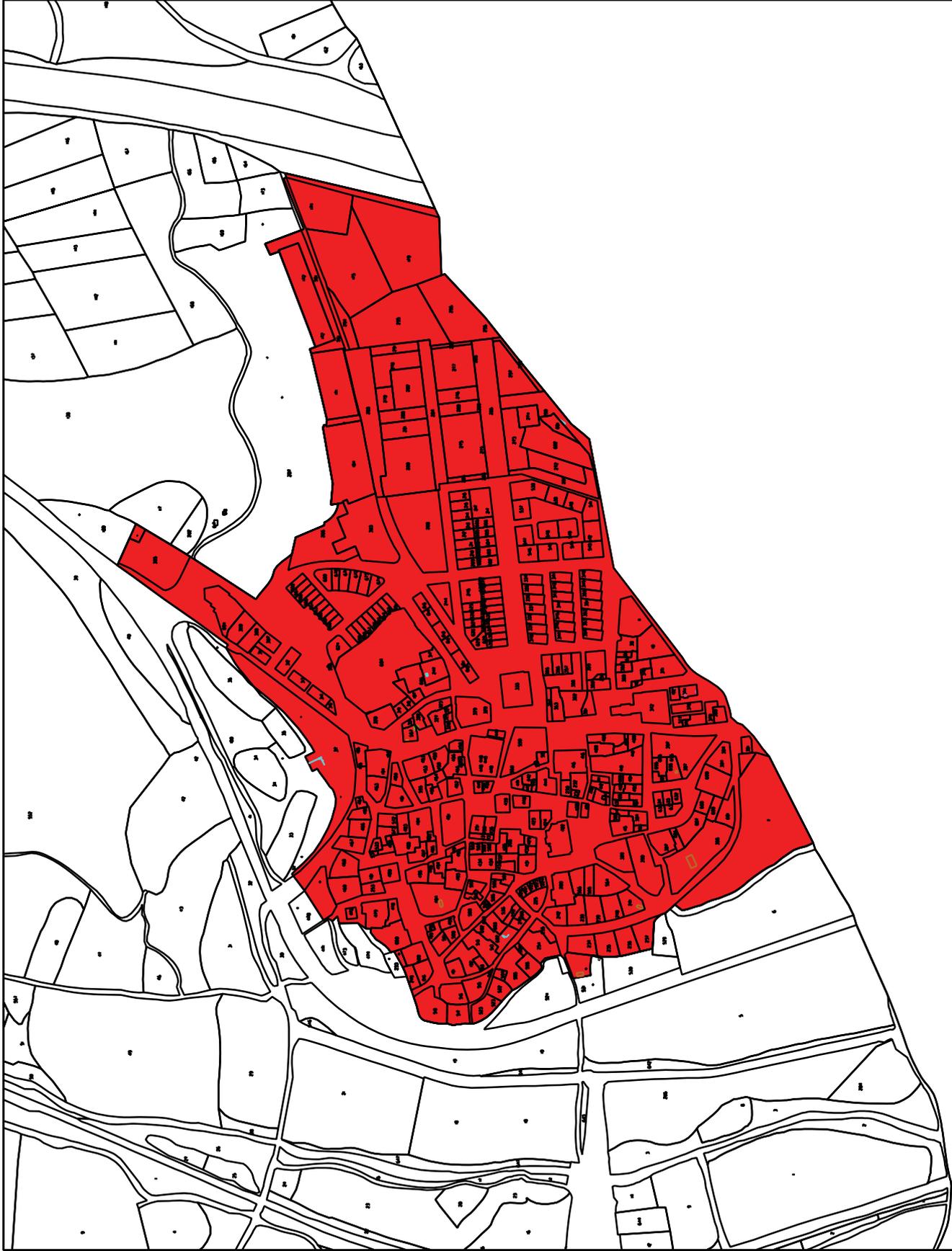
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS  
DE NAVARRA S.L.



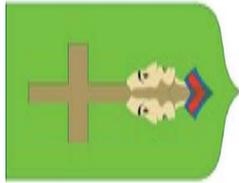
Zonas de valor

p01

BARASOAIN

PONENCIA DE VALORACION

Documentación gráfica



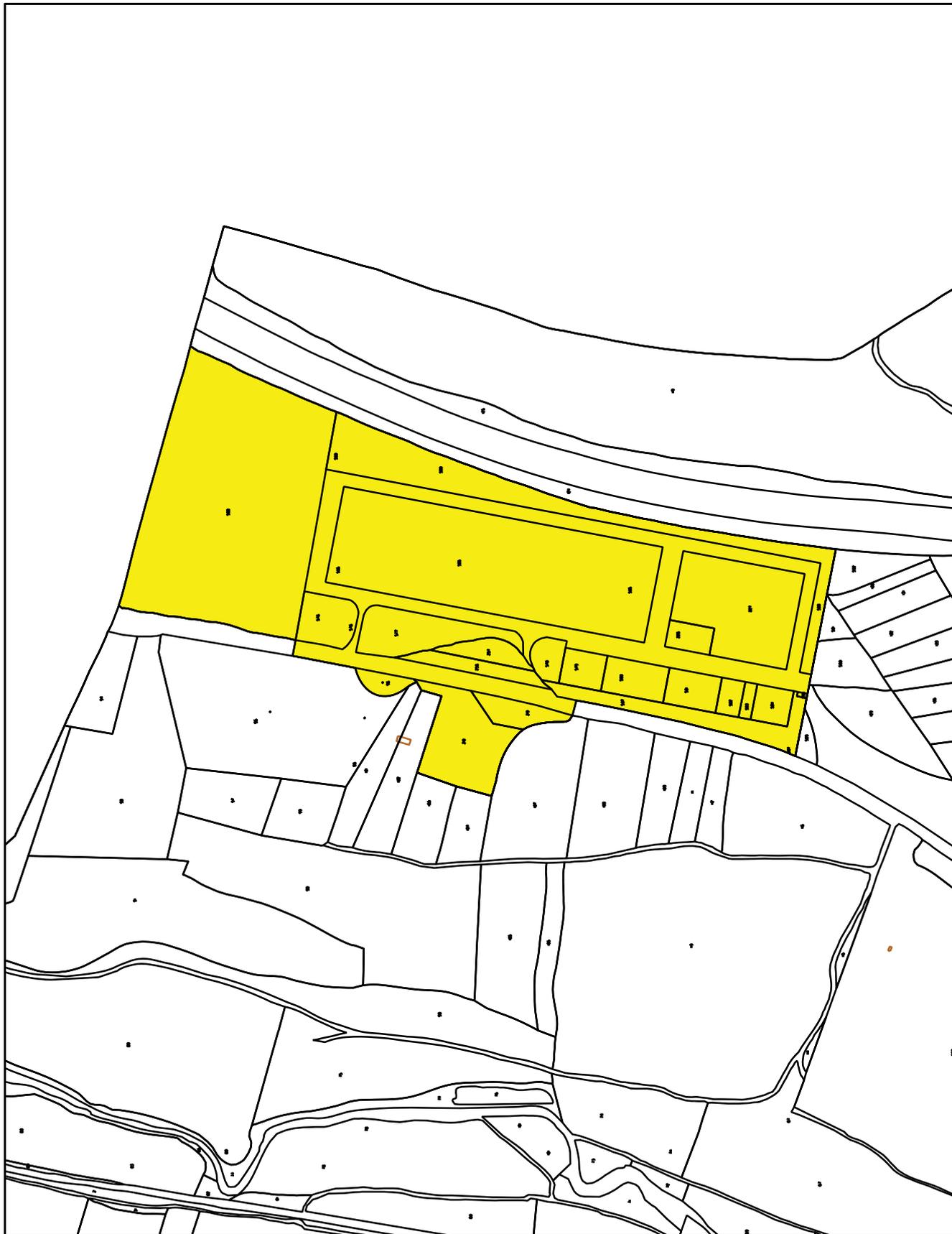
Leyenda

Zona de valor

■ 02



SERVICIOS DE CATASTROS  
DE NAVARRA S.L.



Zonas de valor

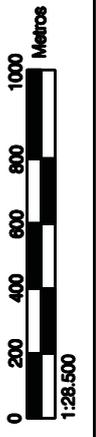
**p02**

BARASOAIN

**PONENCIA DE VALORACION**  
Documentación gráfica



Leyenda  
Zona de valor  
■ 03



Zonas de valor

p03

BARASOAIN

PONENCIA DE VALORACION  
Documentación gráfica



#### 4. DEFINICION 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.

##### 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 físicas de la parcela tipo		
Zona de Valor	00CC	
Tipo edificación	Piso	
Categoría	Media	
Superficie parcela	228,54 m2	
Nº de plantas	B+2	
Edificabilidad uso predominante	2,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos	0,90 m2/m2	
Nº portales	1	
Nº viviendas	4	
Plantas elevadas	Uso	Residencial
	Superficie	457,09 m2
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie	205,63 m2
	Uso	Residencial
	Superficie	22,91 m2
Superficie útil vivienda tipo	90,30 m2	
Superficie construida vivienda	120,00 m2	
Planta vivienda	1ª	
Superficie unidad bajera	57,50 m2	
Valor suelo parcela	Total	105.345,79 €
	Por m2	460,95 €/m2
Valor unidad vivienda	Total	106.769,50 €
	Por m2	889,75 €/m2
Valor unidad bajera	Total	20.898,86 €
	Por m2	363,46 €/m2

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

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB+ I 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	01HA	03DD	
Tipo edificación	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta	
Categoría	Media	Media	
Superficie parcela	275,00 m2	140,00 m2	
Alturas	B+1.	B	
Nº viviendas	1	1	
Total superficie construida	215,00 m2	140,00 m2	
Superficie vivienda	150,00 m2	30,00 m2	
Plantas elevadas	Superficie	107,50 m2	
	Uso	Vivienda	
	Superficie		
	Uso		
Planta baja	Superficie	42,5 m2	30,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie	55,00 m2	100,00 m2
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie	10,00 m2	10,00 m2
	Uso	Porche	Porche
Planta de sótano	Superficie		
	Uso		
Suelo	Libre consolidado	107,25 m2	
	Sin consolidar	98,77 m2	
Edificabilidad uso predominante	0,85 m2/m2	0,21 m2/m2	
Edificabilidad resto usos	0,37 m2/m2	0,79 m2/m2	
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	33.915,75 €	600,00 €
	Por m2	123,33 €/m2	4,29 €/m2
Valor estimado	179.881,52 €	48.515,87 €	