

4.3. Zonas de valor de uso industrial.

Actualmente no se dispone ninguna construcción en esta zona de valor, no obstante, el plan describe varias características a cumplir en caso de ejecución de la unidad de ejecución en zona de valor industrial.

| Características físicas de la parcela tipo | | |
|--|--------------------|-------------------------------------|
| Zona de Valor | | 02II |
| Tipo edificación | | Industrial en edificio exclusivo |
| Categoría | | Media |
| Superficie parcela | | 1.000,00 m ² |
| Nº de plantas | | B |
| Nº de naves | | 1 |
| Total superficie construida | | 800,00 m ² |
| Planta baja | Superficie | 800,00 m ² |
| | Uso | Industrial |
| | Superficie | |
| | Uso | |
| Plantas elevadas | Superficie | |
| | Uso | |
| Edificabilidad uso predominante | | 0,80 m ² /m ² |
| Edificabilidad resto usos | | 0,00 m ² /m ² |
| Valor del suelo de la parcela tipo | Total | 28.698,25 € |
| | Por m ² | 28,70 €/m ² |
| Valor estimado de la parcela tipo | Total | 315.041,63 € |
| | Por m ² | 393,80 €/m ² |

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. 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:

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

En los casos en que sea aplicable más de un método de los señalados en el apartado anterior se adoptará el que proporcione un valor mayor.

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 tanto de esos modelos como del modelo para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de todos los modelos estadísticos vigentes.

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 fijado en la Norma 38 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 sin aprovechamiento agroforestal.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

Consiste en la valoración de un bien inmueble considerado como la suma del valor del vuelo 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 Barásoain.

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 ² . |
| - 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 ³ . |

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 en el Anexo de Valoración, 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 | A | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,40 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,40 Em |
| 02 | I | I | Industrial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,36 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,36 Em |
| 03 | D | D | Diseminado | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,40 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,40 Em |
| 00 | C | C | Residencial | Todas las edificaciones | 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 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 | 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 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 de 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 Barásoain, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Se asignará una edificabilidad obtenida como la media ponderada de las superficies edificables previstas para la zona de valor donde estén enclavados los recintos, en aquellos casos en los que dichos recintos se encuentren incluidos en unidades de actuación para los que la normativa urbanística ha previsto un desarrollo condicionado a la aprobación de un plan especial, sin asignar una edificabilidad, o simplemente son parcelas a las que el Plan Municipal no les tienen asignado ningún aprovechamiento.

Para todas las zonas de valor, en el cálculo del valor básico, el porcentaje de edificabilidad a uso predominante y otros usos será proporcional a la edificabilidad asignada a cada uso en las parcelas tipo de cada zona de valor

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 en el anexo de valoración, 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 | A | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,15 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,15 Vr |
| 02 | I | I | Industrial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,12 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,12 Vr |
| 03 | D | D | Diseminado | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,15 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,15 Vr |
| 00 | C | C | Residencial | Todas las edificaciones | 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 de valoración del presente documento.

| Zona de valor | Tipo edificación | Uso | Kc | Ks | Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2 | Código de identificación |
|---------------|----------------------------------|-------------|------|------|--|--------------------------|
| 01HA | Unifamiliar, edificación cerrada | Residencial | 1,40 | 1,15 | 120,00 | 0 1 |
| | | Resto usos | 1,40 | 1,15 | 45,00 | 0 2 |
| 02II | Todas las edificaciones | Industrial | 1,36 | 1,12 | 35,00 | 0 1 |
| 03DD | Todas las edificaciones | Residencial | 1,40 | 1,15 | 9,00 | 0 1 |
| | | Resto usos | 1,40 | 1,15 | 3,00 | 0 2 |
| 00CC | Colectiva, edificación cerrada | Residencial | 1,40 | 1,15 | 190,00 | 0 1 |
| | | Resto usos | 1,40 | 1,15 | 45,00 | 0 2 |

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 | | Plantas | 01HA | 02II | 03DD | 00CC |
|--------|--------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | | |
| 01 | Residencial | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 01 | 01 | 01 | 01 |
| 02 | Almacenaje | Resto destinos | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 03 | Agrario | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 04 | Industrial | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 05 | Comercial | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 06 | Oficina | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 07 | Espectáculos | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 08 | Deportivo | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 09 | Hostelería | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 10 | Docente | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 11 | Publico | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |

| Uso | | Plantas | 01HA | 02II | 03DD | 00CC |
|-----------|------------------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | | |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 12 | Sanitario | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 1330 | Singulares (Bajera) | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 13(resto) | Singulares (Resto) | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 14 | Auxiliares | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 148 | Plazas Aparcamiento | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 149 | Trasteros | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 15 | Via Urbana | | 02 | 01 | 02 | 02 |
| 19 | Inespecifico | Baja | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 01 | 02 | 02 |

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso "oficina" en la zona de valor 01HA 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 6.3.5.1, se obtiene el valor de 120,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

6.3.6.1. Recintos con aprovechamiento urbanístico

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.

| Zona de valor | 01HA | 02II | 03DD | 00CC |
|---|------------|-----------|-----------|------------|
| Valor suelo con aprovechamiento urbanístico | 12,00 €/m2 | 3,00 €/m2 | 3,00 €/m2 | 19,00 €/m2 |

6.3.6.2. Recintos destinados a vía pública urbana

Aquellos recintos incluidos en el Catastro de Barásoain, 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 asignara 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 de Valoración.

| Zona de valor | Características de la unidad de ejecución | | | | | | | Coste de urbanización | |
|---------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|--|---|---|
| | Superficie unidad (m ²) | Superficie parcelas privadas (m ²) | Superficie viales (m ²) | Zonas verdes (m ²) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edif (m ² /m ²) | Por m ² de espacio público (€/m ²) | Por m ² de parcela bruta (€/m ²) |
| 01 | 38.900,12 | 24.970,14 | 2.880,29 | 11.049,69 | 12 | 54 | 0,22 | 83,78 | 30,00 |
| 02 | 1.906,16 | 1.528,26 | 331,84 | 46,06 | 12 | | 0,59 | 75,66 | 15,00 |
| 00 | 38.900,12 | 24.970,14 | 2.880,29 | 11.049,69 | 12 | 54 | 0,22 | 83,78 | 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 |
|---------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| 01HA/ 00CC | UC | 250 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| | U 1 | La de la parcela | La de la parcela | La de la parcela |
| | U 2/ U 3/U 4/U 5 | 150 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| | U 6 | 150 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| | U7/ U8 | 120 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| | U 9 | La de la parcela | La de la parcela | La de la parcela |
| | U 10 | 450 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| | Sector 1 | 200 m ² | La de la parcela | La de la parcela |
| 02II | Grado 1 | 2.500 m ² | 30 m | La de la parcela |
| | Grado 2 | 600 m ² | 15 m | La 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 sitos 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 relativa a los usos diferentes del agroforestal, denominado valor básico del suelo por metro cuadrado (VBSi).

El valor básico unitario a aplicar será 3,00 €/m², igual al valor de repercusión de otros usos en la zona de valor 03DD del término municipal de Barásoain.

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

7.1. Definición

Constituyen modelos de estimación de valores de los bienes inmuebles los instrumentos de valoración aplicables a un conjunto o subconjunto de bienes inmuebles, obtenidos como resultado del estudio de una muestra representativa de un conjunto cuantitativamente significativo de bienes de naturaleza homogénea, atendiendo al ámbito geográfico o a las características de los mismos obrantes en el Registro de la Riqueza Territorial y que permiten estimar con precisión los efectos de todos los factores sistemáticos de influencia en el valor de los inmuebles.

7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en Barasoain.

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 Barasoain por hectárea, son los siguientes:

| <u>Regadio</u> | <u>Secano</u> | <u>Forestal - Pastos</u> |
|----------------|---------------|--------------------------|
| 1.089,978 € | 196,882 € | 26,503 € |

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 Barasoain, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secoano, 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) |
| 1,00 | 5,37 | 1 | 44,69 | 1 | 2,41 | 1 |
| 2,00 | | | 77,78 | 0,8 | 7,33 | 0,35 |
| 3,00 | | | 372,36 | 0,6 | 216,76 | 0,07 |
| 4,00 | | | 561,70 | 0,5 | | |

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,

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

Donde:

- CV_{ij} Coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i.
- VM_i Valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I_{ij} Índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i.
- S_{ij} 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) | Índice de valor relativo intratipo (1) | Superficie total $\sum S_{ij}$ | $\sum I_{ij} \times S_{ij}$ | Coeficiente del valor por hectárea (CV _{ij}) |
|---------------------|-------|---|---|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Regadío 01 | 1,00 | 1.089,978 € | 1,00 | 5,37 Ha | 5,37 | 1.089,98 €/Ha |
| Secano 02 | 1,00 | 196,882 € | 1,00 | 1.056,53 Ha | 611,18 | 340,35 €/Ha |
| | 2,00 | | 0,80 | | | 272,28 €/Ha |
| | 3,00 | | 0,60 | | | 204,21 €/Ha |
| | 4,00 | | 0,50 | | | 170,17 €/Ha |
| Forestal- Pastos 03 | 1,00 | 26,503 € | 1,00 | 226,50 Ha | 20,15 | 297,91 €/Ha |
| | 2,00 | | 0,35 | | | 104,27 €/Ha |
| | 3,00 | | 0,07 | | | 20,85 €/Ha |
| 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 suelos caracterizados a ese respecto como de tipo 5, con las determinaciones definidas en el punto 6.3.4.3 del Anexo de valoración, y que se recoge en la siguiente tabla:

| Zona de valor | Tipo | Clase | Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2) |
|---------------|-----------------|-------|---|
| 01 | Construcción 05 | 1,00 | 3,00 |
| 02 | | 1,00 | 3,00 |
| 03 | | 1,00 | 3,00 |
| 00 | | 1,00 | 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} | 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, según se determina en el punto 6.3.4.3 del Anexo de valoración, 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. DETERMINACION 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 Barásoain en función de las características de las construcciones.

| Características de la construcción | Módulo (€/m²) |
|---|---------------|
| 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 | Edificabilidad media ponderada | | | Valor básico en la zona €/m2 | N° de plantas | Valor de repercusión del suelo urbanizado | | | | Coste proceso inmobiliario | | | Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2 |
|---------------|---|--|----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------|---|--|------------------|-----------------|----------------------------|------------|--|--|
| | | Modulo básico de ejecución material €/m2 | Coste proceso inmobiliario | | | Uso predominante m2/m2 | Resto de usos m2/m2 | Trastero garaje €/m2 | | | Resto de usos €/m2 | Valor del suelo libre consolidado €/m2 | Uso predominante | Trastero garaje | Resto usos | | | |
| | | | Uso predominante | Trastero garaje | | | | | | | | | | | | Resto usos | | |
| 01HA | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 0,64 | 0,28 | 89,40 | B+1 | 120,00 | 45,00 | 12,00 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 30,00 | | |
| 02II | Aditivo | 520 | 1,36 | 1,36 | 1,36 | 0,68 | | 23,80 | B | 35,00 | | 3,00 | 1,12 | 1,12 | 1,12 | 15,00 | | |
| 03DD | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | | | 3,00 | B | 9,00 | 3,00 | 3,00 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | | | |
| 00CC | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,26 | 0,54 | 263,70 | B+2 | 190,00 | 45,00 | 19,00 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 30,00 | | |
| 00VV | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | | | 3,00 | | | | 3,00 | 1,15 | 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 Barásoain 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.