

PONENCIA DE VALORACIÓN

VALTIERRA

AYUNTAMIENTO

Fecha de acuerdo de inicio: ____/____/____

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

Resolución: ____/____

Fecha: ____/____/____

BON nº: ____

Fecha: ____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

Revisión nº
04

INDICE

I.	Memoria	2
II.	Documentación gráfica	24
III.	Anexo de Valoración	26

Memoria

INDICE

1.	INTRODUCCION	
1.1.	Inicio de expediente.	03
1.2.	Objeto de la revisión.	03
2.	AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION	
2.1.	Ámbito territorial.	03
2.2.	Marco normativo	03
2.3.	Justificación de la revisión.	04
2.4.	Planeamiento adoptado.	04
3.	ZONAS DE VALOR	
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.	04
3.2.	Descripción de las zonas de valor delimitadas mediante consideraciones de tipo literal.	06
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Valtierra	06
4.	DEFINICION DE LA PARCELA TIPO	
4.1.	Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado	09
4.2.	Zonas de valor de uso industrial	10
5.	METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES	
5.1.	Métodos de valoración.	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	11
6.	METODO ADITIVO	
6.1	Definición	11
6.2	Método del coste	12
6.2.1	Definición	12
6.2.2	Ámbito de aplicación	12
6.2.3	Módulo básico de ejecución material	12
6.2.4	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	12
6.2.5	Coefficientes correctores del valor de las construcciones	13
6.2.6	Valor actual de las construcciones	13
6.2.7	Tipos de construcciones no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	13
6.3	Método del valor residual	13
6.3.1.	Definición	13
6.3.2.	Ámbito de aplicación	13
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades	14
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	14
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado	16
6.3.7.	Costes de urbanización	17
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo	17
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión	18
6.4	Coefficientes correctores del suelo y la construcción	19
7.	METODO DE COMPARACION CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACION DE MODELOS ESTADISTICOS	
7.1	Definición.	19
7.2	Ámbito de aplicación	19
7.3	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	19
8.	DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO	20
9.	CUADRO RESUMEN	21
10.	EFFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION	22

Memoria

1. INTRODUCCIÓN**1.1. Inicio de expediente.**

El Ayuntamiento de Valtierra, 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 Valtierra, 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 Valtierra.

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 Valtierra.

2.2. Marco normativo

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

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)

Memoria

- 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 LFRRTC, 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 15 de octubre de 2.013).
- 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 Valtierra está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Valtierra, aprobado el 22 de junio de 1.999 (en vigor desde el 30 de junio de 1.999).
- Modificación del Plan Municipal de Valtierra, ampliación del Polígono Ganadero, aprobado el 17 de marzo de 2.009 (en vigor desde el 15 de mayo de 2.009)..

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 delimitadas gráficamente**

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Valtierra se han distribuido en 9 Zonas de Valor delimitadas gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico I.

Area de borde, ubicada al norte del casco urbano, formada por varios enclaves discontinuos y cuyo uso predominante es residencial. Lo forman un conjunto de construcciones compacto con parcelas de pequeño tamaño y forma irregular. Los edificios, que generalmente cuentan con una única

Memoria

vivienda, disponen en planta baja con locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. El ritmo de sustitución o reforma de las construcciones antiguas es lento y no se aprecia un claro desarrollo residencial ni comercial. 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 49 %. El número de plantas propuesto es de B+II.

Zona de valor 02. Casco Histórico II.

Polígono formado por el centro histórico del núcleo urbano de Valtierra. El uso predominante es residencial. Está formado por un conjunto edificatorio compacto, con parcelas de forma irregular y superficies muy variables. Los edificios, destinados a una o más viviendas, cuentan en planta baja con locales destinados a almacenamiento 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 52 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+II y B+III.

Zona de valor 03. Casco Histórico III.

Polígono formado entorno a un tramo de la carretera que atraviesa el núcleo urbano de Valtierra con zonas de casco antiguo y primeros ensanches. El uso predominante es residencial. Los edificios, destinados a una o más viviendas, cuentan en planta baja con locales destinados a actividad comercial, de ocio o administrativo y en plantas elevadas a vivienda. Está formado por un conjunto edificatorio compacto, con parcelas de forma irregular y superficies muy variables. 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 71 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+II y B+III.

Zona de valor 04. Area residencial en los extremos este y oeste del núcleo urbano

Polígono que incluye dos enclaves discontinuos formados por viviendas en edificio adosado, situados en los extremos del núcleo urbano. Las fincas presentan una disposición regular en manzana cerrada, con unas superficies que oscilan entre 90 m² y 350 m², con una media de 160 m². Las parcelas disponen de una construcción principal de una o dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y patio pavimentado. 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 67 %. El número de plantas propuesto oscila entre PB y PB+I.

Zona de valor 05. Area residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado.

Polígono que sirve de enlace entre los extremos definidos en la zona anterior y el centro del núcleo urbano, incluye tanto áreas consolidadas como otras pendientes de desarrollo. El uso predominante es residencial, dominando las viviendas en edificio adosado. Las parcelas disponen de una construcción principal de una o dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y, en algunos casos, patio pavimentado. 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 56 %. El número de plantas propuesto es de PB+I.

Zona de valor 06. Area residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado al sur del casco histórico

Zona que recoge las viviendas unifamiliares en edificio adosado más próximas al centro urbano. La superficie de las parcelas oscila entre 115 m² y 350 m² y el número de plantas es de B+I. La

Memoria

relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 50 %.

Zona de valor 07. Suelos industriales

Area que recoge los desarrollos industriales tanto junto al límite con el municipio de Arguedas como en el cruce de las carreteras denominadas “Eje del Ebro” y carretera de Madrid. Las superficies de parcela oscilan entre 1.100 m² y 62.000 m². 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 31 %, el número de plantas es de B+Entreplanta.

Zona de valor 08. Polígono ganadero y de almacenes agrícolas.

Formado por el actual polígono ganadero y los terrenos destinados a su ampliación en el paraje de la Plana. Las construcciones son de planta baja y pueden llegar a ocupar el 25 % de la parcela.

Zona de valor 09. 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 definidas mediante consideraciones de tipo literal

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Valtierra, 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 Valtierra, 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 Valtierra que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Valtierra

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

Memoria

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.

Memoria

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		02HC		03HC	
Tipo edificación		Piso		Piso	
Categoría		Media		Media	
Superficie parcela		552,00 m2		635,00 m2	
Nº de plantas		S+PB+II		S+PB+II	
Edificabilidad uso predominante		2,10 m2/m2		2,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2	
Nº portales		2		2	
Nº viviendas		16		16	
Plantas elevadas	Uso	Residencial		Residencial	
	Superficie	1.712,00 m2		1.968,00 m2	
Planta baja	Uso	Almacén		Local comercial	
	Superficie	496,80 m2		571,50 m2	
Planta sótano	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie	72,00 m2	480,00 m2	155,00 m2	480,00 m2
Superficie útil vivienda tipo		79,68 m2		91,59 m2	
Superficie construida vivienda		107,00 m2		123,00 m2	
Planta vivienda		1ª		1ª	
Superficie unidad bajera		55,00 m2		60,00 m2	
Valor suelo parcela	Total	106.039,20 €		186.499,50 €	
	Por m2	192,10 €/m2		293,70 €/m2	
Valor unidad vivienda	Total	80.999,00 €		97.170,00 €	
	Por m2	757,00 €/m2		790,00 €/m2	
Valor unidad bajera	Total	18.315,00 €		20.880,00 €	
	Por m2	333,00 €/m2		348,00 €/m2	

Memoria
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.

Zona de Valor		01HA	04AA	05AA	06AA	09DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media	Media	Media
Superficie parcela		122,00 m2	162,00 m2	253,00 m2	180,00 m2	350,00 m2
Alturas		B+II	B+I	B+I	B+I	B
Nº viviendas		1	1	1	1	1
Total superficie construida		165,00 m2	147,00 m2	203,00 m2	191,00 m2	45,00 m2
Superficie vivienda		118,00 m2	98,00 m2	121,00 m2	133,00 m2	30,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	103,00 m2	83,00 m2	106,00 m2	92,00 m2	
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
	Superficie		1,00 m2			
	Uso		Desván			
Planta baja	Superficie	15,00 m2	15,00 m2	15,00 m2	41,00 m2	30,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	44,00 m2	48,00 m2	77,00 m2	51,00 m2	
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	
	Superficie	3,00 m2		5,00 m2	7,00 m2	15,00 m2
	Uso	Porche		Porche	Porche	Porche
Planta de sótano	Superficie					
	Uso					
Suelo	Libre consolidado					305,00 m2
	Sin consolidar	42,67 m2	31,91 m2	79,50 m2		
Edificabilidad uso predominante		1,33 m2/m2	0,59 m2/m2	0,70 m2/m2	0,73 m2/m2	0,08 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,75 m2/m2	0,54 m2/m2	0,47 m2/m2	0,32 m2/m2	0,04 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	11.161,78 €	10.946,34 €	20.404,45 €	15.363,00 €	1.321,00 €
	Por m2	91,49 m2	67,57 m2	80,65 m2	85,35 m2	3,77 m2
Valor estimado		127.425,00 €	113.204,00 €	154.816,00 €	149.323,00 €	28.962,00 €

Memoria

4.3. Zonas de valor de uso industrial o ganadero

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial o ganadero 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		07II	08GG
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo	Agrario en edificio exclusivo
Categoría		Media	Media
Superficie parcela		694,00 m2	5.000,00 m2
Nº de plantas		B+Entreplanta	B
Nº de naves		1	1
Total superficie construida		305,00 m2	1.250,00 m2
Planta baja	Superficie	203,00 m2	1.250,00 m2
	Uso	Industrial	Agrario
Plantas elevadas	Superficie	102,00 m2	
	Uso	Almacén	
Valor del suelo de la parcela tipo			
Edificabilidad uso predominante		0,63 m2/m2	0,25 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,13 m2/m2	
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	26.796,42 €	40.000,00 €
	Por m2	25,02 €/m2	8,00 €/m2
Valor del bien inmobiliario tipo			
Valor estimado de la parcela tipo	Total	214.776,00 €	355.750,00 €
	Por m2	384,90 €/m2	284,60 €/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 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,

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 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica 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 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.

Memoria

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 Valtierra.

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/m².
- 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/m³.

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	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
03	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
04	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
05	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
06	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
07	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
08	G	G	Agrario	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em

Memoria

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
09	D	D	Diseminado	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.

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas 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

6.3. 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 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.

Memoria

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 Valtierra, 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	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
03	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las 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	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
06	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
07	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
08	G	G	Agrario	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
09	D	D	Diseminado	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	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01	H	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	53,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	28,00	02
02	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	55,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	24,00	02
03	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	84,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	37,00	02

Memoria

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
04	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	77,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	41,00	02
05	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	85,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	45,00	02
06	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	95,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	50,00	02
07	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,40	1,15	36,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,40	1,15	18,00	02
08	G	G	Agrario	Todos los usos	1,40	1,15	32,00	01
09	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,40	1,15	13,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	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		01HA	02HC	03HC	04AA	05AA	06AA	07II	08GG	09DD
Código	Descripción	Descripción										
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	01	01	02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		01	01	01	01	01	01	02	01	01
02	Almacenaje	Baja		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta		02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
03	Agrario	Baja		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta		02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
04	Industrial	Baja		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano		02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta		02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
05	Comercial	Baja		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
06	Oficina	Baja		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
07	Espectáculos	Baja		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano		02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta		02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante		02	02	02	02	02	02	02	01	02
08	Deportivo	Baja		02	02	02	01	01	01	01	01	01

Memoria

Uso		Planta	01HA	02HC	03HC	04AA	05AA	06AA	07II	08GG	09DD
Código	Descripción	Descripción									
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
09	Hostelería	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
10	Docente	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
11	Público	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
12	Sanitario	Baja	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entrepanta	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entrepanta	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entrepanta	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	01	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	02	02	02	02	01	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Entrepanta	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	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 52,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Memoria

Zona de Valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m2)
01	0,00 €/m2
02	0,00 €/m2
03	0,00 €/m2
04	0,00 €/m2
05	0,00 €/m2
06	0,00 €/m2
07	0,00 €/m2
08	0,00 €/m2
09	3,00 €/m2

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 (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	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
02	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
03	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
04	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
05	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
06	3.757,65	2.502,69	1.161,85	93,12	8	12	0,70	102,00	34,00
07	40.722,00	22.636,00	10.641,25	7.444,75	8		0,50	28,00	12,00
08	288.967,00	243.640,00	24.722,00	20.605,00	8		0,13	15,00	2,22

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	50,00 m2	6,00 m	El de la parcela
02HC	50,00 m2	6,00 m	El de la parcela
03HC	50,00 m2	6,00 m	El de la parcela
04AA	150,00 m2	6,00 m	El de la parcela
05AA	150,00 m2	6,00 m	El de la parcela
06AA	150,00 m2	6,00 m	El de la parcela
07II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
08GG	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

Memoria

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.

7. MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE MODELOS ESTADÍSTICOS

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 el término de Valtierra.

7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
01	1,00	15.326,00
	2,00	13.037,50
	3,00	10.749,01
02	1,00	3.426,00
	2,00	2.759,84
	3,00	1.713,00
03	1,00	600,00
	2,00	350,00
	3,00	216,00
04	1,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

Memoria

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C _i	Es la clase entera inmediatamente peor
V _i	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V _s	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

El valor total del suelo con aprovechamiento agroforestal se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente. 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 7.3.9.3 del Anexo, y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	Construcción 05	1,00	5,00
02		1,00	5,00
03		1,00	8,00
04		1,00	7,00
05		1,00	8,00
06		1,00	9,00
07		1,00	3,00
08		1,00	3,00
09		1,00	3,00

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 Valtierra en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m ²)
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

Memoria

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	
01HA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	1,33	0,75	91,49	B+II	53,00	28,00	28,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
02HC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	2,10	0,90	137,10	S+B+II	55,00	24,00	24,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
03HC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	2,10	0,90	209,70	S+B+II	84,00	37,00	37,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
04AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,59	0,54	67,57	B+I	77,00	41,00	41,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
05AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,70	0,47	80,65	B+I	85,00	45,00	45,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
06AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,73	0,32	85,35	B+I	95,00	50,00	50,00	0,00	1,15	1,15	1,15	34,00
07II	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Industrial	0,63	0,13	25,02	B+Entrepl	36,00	18,00	18,00	0,00	1,15	1,15	1,15	12,00
08GG	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Agrario	0,2500		8,00	B	32,00	32,00	32,00	0,00	1,15	1,15	1,15	2,22
09DD	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Diseminado			3,00	B	13,00	3,00	3,00	3,00	1,15	1,15	1,15	
V	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Viario			3,00		3,00	3,00	3,00	3,00	1,15	1,15		
1	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos					Agroforestal												

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Valtierra 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.