

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

VALLE DE ARCE/ ARTZIBAR

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 analizado.

- 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 lineal.
 - 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Valle de Arce/Artzibar

- 4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO**
 - 4.1. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado.

- 5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE BIENES INMUEBLES**
 - 5.1. Métodos de valoración.
 - 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.

- 6. METODO DE 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 COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACION DE MODELOS ESTADISTICOS.**
 - 7.1 Definición.
 - 7.2 Ámbito de aplicación.
 - 7.3 Coeficiente de valor medio de las tierras.
 - 7.4 Clasificación e índice de valor relativo intratipo.
 - 7.5 Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo
 - 7.6 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

- 8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO**
- 9. CUADRO RESUMEN**
- 10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION**

A N E X O S

1. Anexo de valoración.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Valle de Arce/Artzibar, 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 Valle de Arce/Artzibar, 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 Valle de Arce/Artzibar.

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 Valle de Arce/ Artzibar.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Valle de Arce/ Artzibar 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 29 de diciembre de 2000).
- 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 analizado

La normativa urbanística de carácter general de Valle de Arce/ Artzibar está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan General Municipal de Valle de Arce/ Artzibar, (en vigor desde el 19 de noviembre de 1997).
- Modificación de Plan Municipal, Artículo 50 apartado C de la Normativa Urbanística (en vigor desde el 23 de abril de 1999).
- Modificación de Plan Municipal, Unidad 017 de Azparren (Parcela 15 del polígono 17). (en vigor desde el 9 de julio de 1999).
- Modificación de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, UE 6 de Nagore. (en vigor desde el 9 de agosto de 1999).
- Proyecto de Reparcelación, UE 6 de Nagore. (en vigor desde el 11 de agosto de 1999).
- Proyecto de Reparcelación, UE 13, UE 18 y UE 19 de Nagore y parcela 46. (en vigor desde el 19 de abril de 2000).
- Proyecto de Urbanización, Tratamiento de márgenes. (en vigor desde el 9 de octubre de 2002).
- Proyecto de Urbanización, UE 6 de Nagore. (en vigor desde el 21 de marzo de 2003).
- Modificación de Proyecto de Reparcelación, UE 13, UE 18 y UE 19 de Nagore y parcela 46. (en vigor desde el 28 de noviembre de 2003).

- Modificación de Plan Municipal, UE 5 de Nagore. (en vigor desde el 17 de marzo de 2004).
- Modificación de Plan Municipal, Artículos 23.3, 23.6 y 42 de las Ordenanzas de Edificación y artículos 24 y 50 C de la Normativa Urbanística. (en vigor desde el 26 de abril de 2004).
- Estudio de Detalle, Unidad 021 de Úriz. (en vigor desde el 21 de enero de 2005).
- Modificación de Plan Municipal, Parcelas 70 y 280 del polígono 17. (en vigor desde el 6 de mayo de 2005).
- Modificación de Plan Municipal, Unidad 019 de Villanueva de Arce. (en vigor desde el 28 de julio de 2006).
- Modificación de Plan Municipal, Unidad 032 de Azparren. (en vigor desde el 23 de octubre de 2006).
- Estudio de Detalle, Unidad 032 de Azparren. (en vigor desde el 23 de octubre de 2006).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 385 del polígono 31. (en vigor desde el 2 de noviembre de 2007).
- Estudio de Detalle, Unidad 005 de Azparren. (en vigor desde el 19 de marzo de 2009).
- Modificación de Plan Municipal, Parcelas 3 y 4 del polígono 23. (en vigor desde el 2 de noviembre de 2009).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 21 del polígono 23. (en vigor desde el 1 de marzo de 2010).
- Modificación de Plan Municipal, Parcelas 12 y 13 del polígono 17. (en vigor desde el 14 de abril de 2010).
- Modificación de Plan Municipal, Unidad 018 de Villanueva de Arce (Parcela 19). (en vigor desde el 7 de junio de 2010).
- Modificación de Plan Municipal, UE 6 de Nagore. (en vigor desde el 9 de enero de 2012).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 3 del polígono 34. (en vigor desde el 14 de mayo de 2012).
- Modificación de Plan Municipal, Artículos 20.5.1, 21.5.1, 23.5.2 y 23.5.5 de las Ordenanzas de Edificación. (en vigor desde el 14 de mayo de 2013).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 6 del polígono 34. (en vigor desde el 15 de abril de 2016).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 34 del polígono 17. (en vigor desde el 17 de junio de 2016).
- Modificación de Plan Municipal, Parcela 8 del polígono 34. (en vigor desde el 17 de junio de 2016).
- Plan Especial de Actuación Urbana, Parcela 6 del polígono 34. (en vigor desde el 25 de agosto de 2017).
- Estudio de Detalle, parcela 52 del polígono 31. (en vigor desde el 2 de noviembre de 2018).
- Estudio de Detalle, parcela 11 del polígono 20. (en vigor desde el 14 de junio de 2019).

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 Valle de Arce/ Artzibar se han distribuido en 5 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01. 01HA

Área que comprende los núcleos habitados de Arizcuren, Arce, Gurpegui, Osa, Uli Alto y Zazpe, con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. 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 99,86 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 02. 02HA

Área que comprende los núcleos habitados de Espoz, Equiza, Gorraiz, Imízcoz, Lusarreta, Urdiroz y Usoz, con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. 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 84,38 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 03. 03HA

Área que comprende los núcleos habitados de Arrieta, Azparren, Lacabe, Saragüeta, Uriz, Villanueva y Zandueta con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. 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 55,32 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 04. 04UU

Área que comprende el núcleo de Nagore, con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. 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 39,92 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 05. Diseminado 05DD

Está formado por todos los suelos ocupados por las construcciones situadas en suelo con aprovechamiento agroforestal, así como el terreno que como consecuencia de su existencia vea restringida o eliminada su producción agraria profesional o comercial.

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

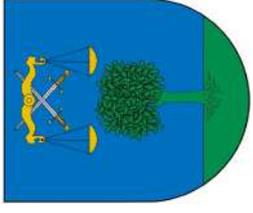
Formado por aquellos recintos incluidos en el Catastro de Valle de Arce/ Artzibar que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Valle de Arce/Artzibar

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:

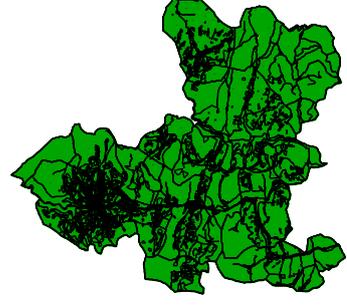
- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa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



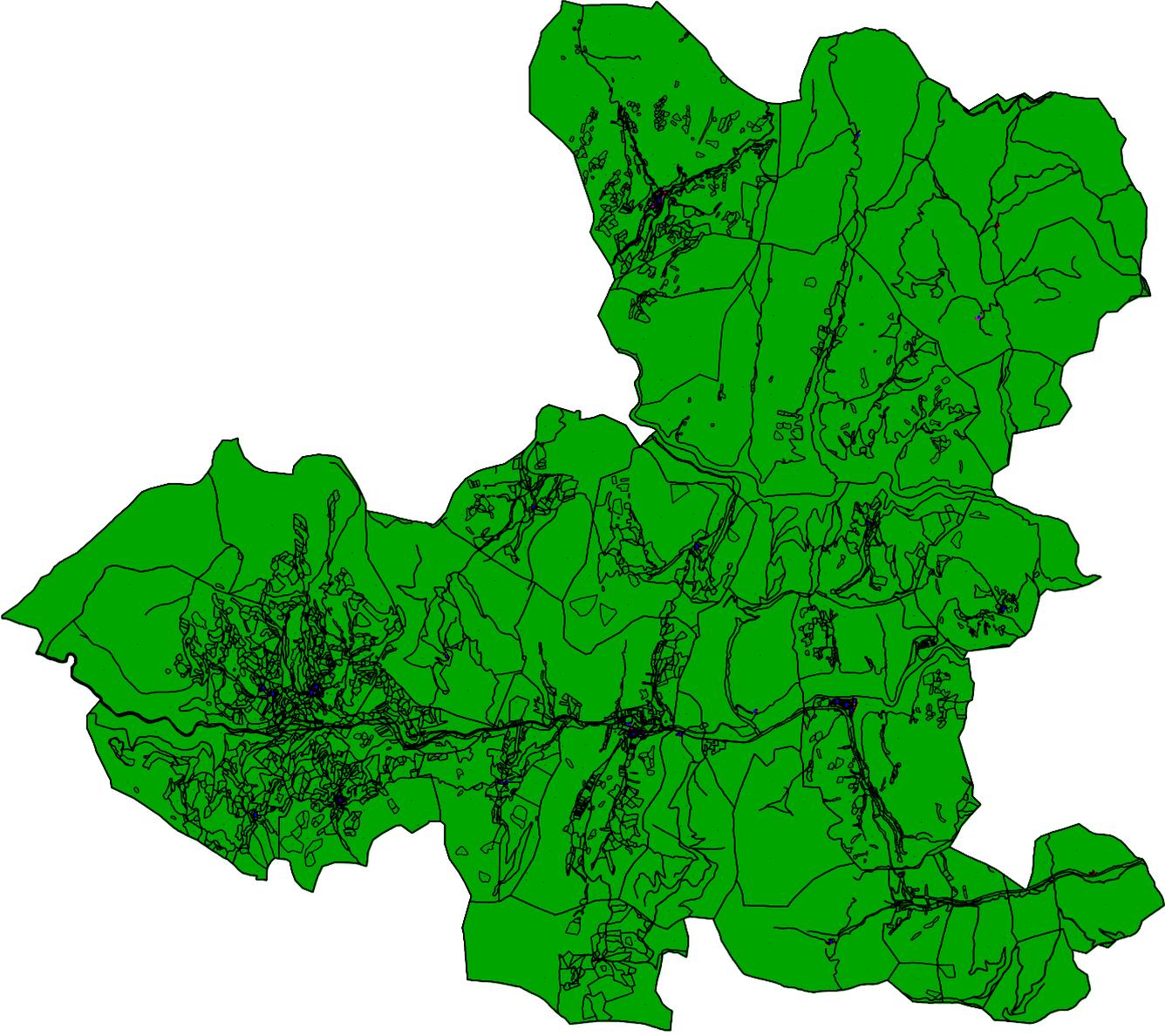
Leyenda

Zona de valor

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05



SERVICIOS DE CATASTROS
DE MIMAMI S.L.

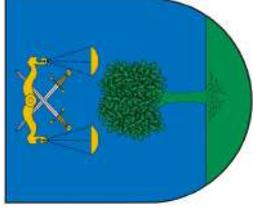


Zonas de valor

p00

ARCE

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

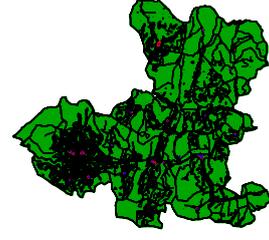


Leyenda

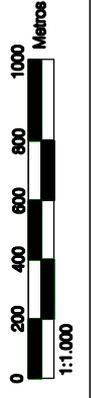
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

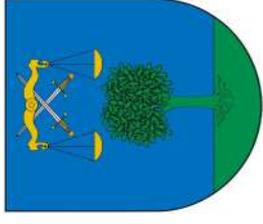


Zonas de valor

p01

ARCE

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

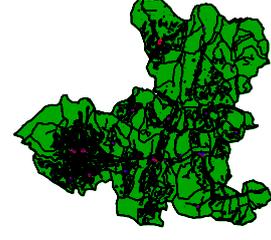


Leyenda

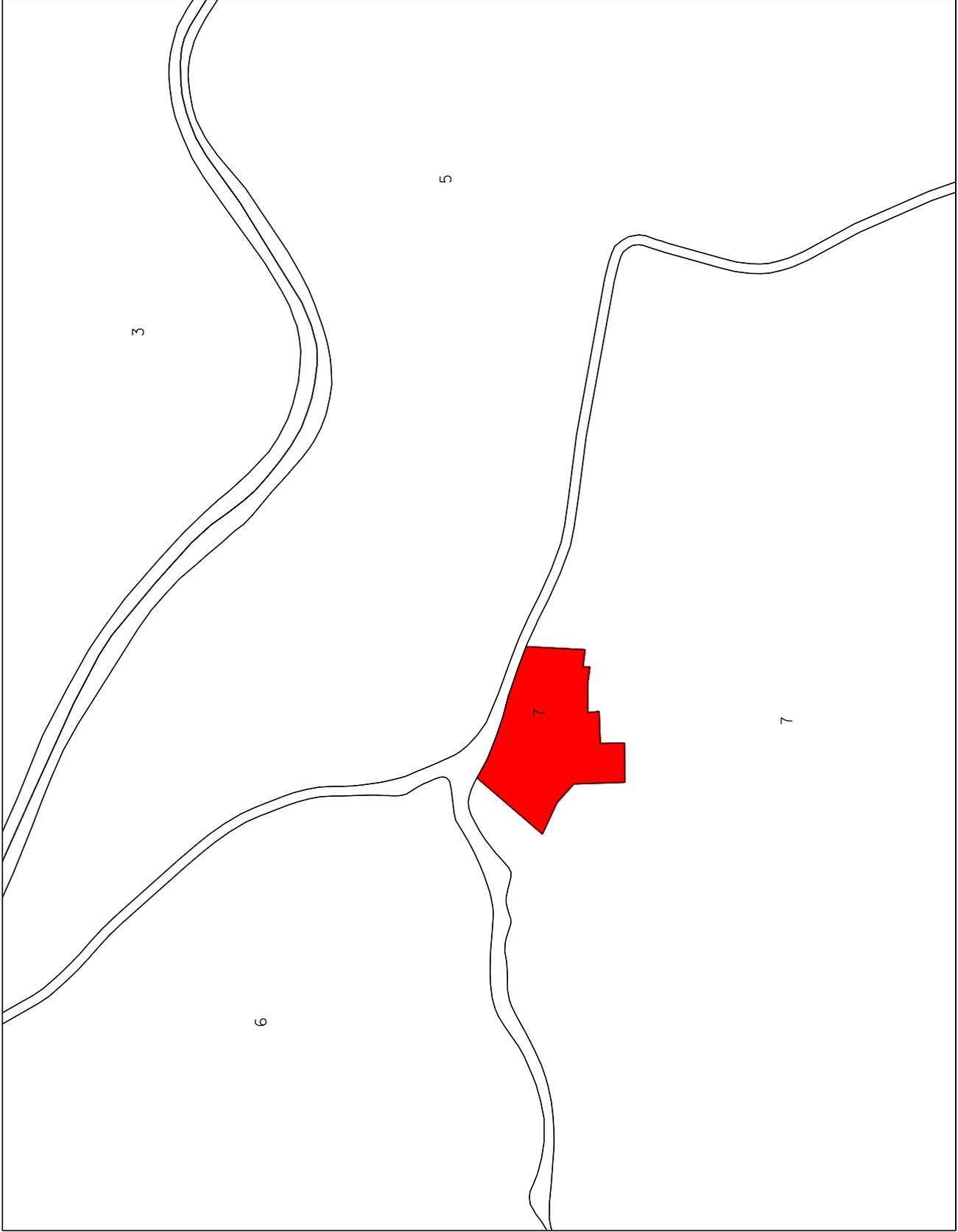
Zona de valor



01



SERVICIO DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



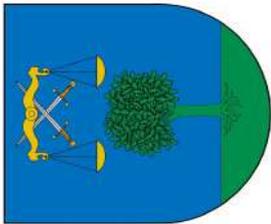
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

ARIZKUREN

p01

Zonas de valor

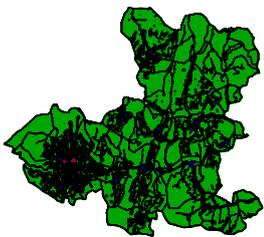




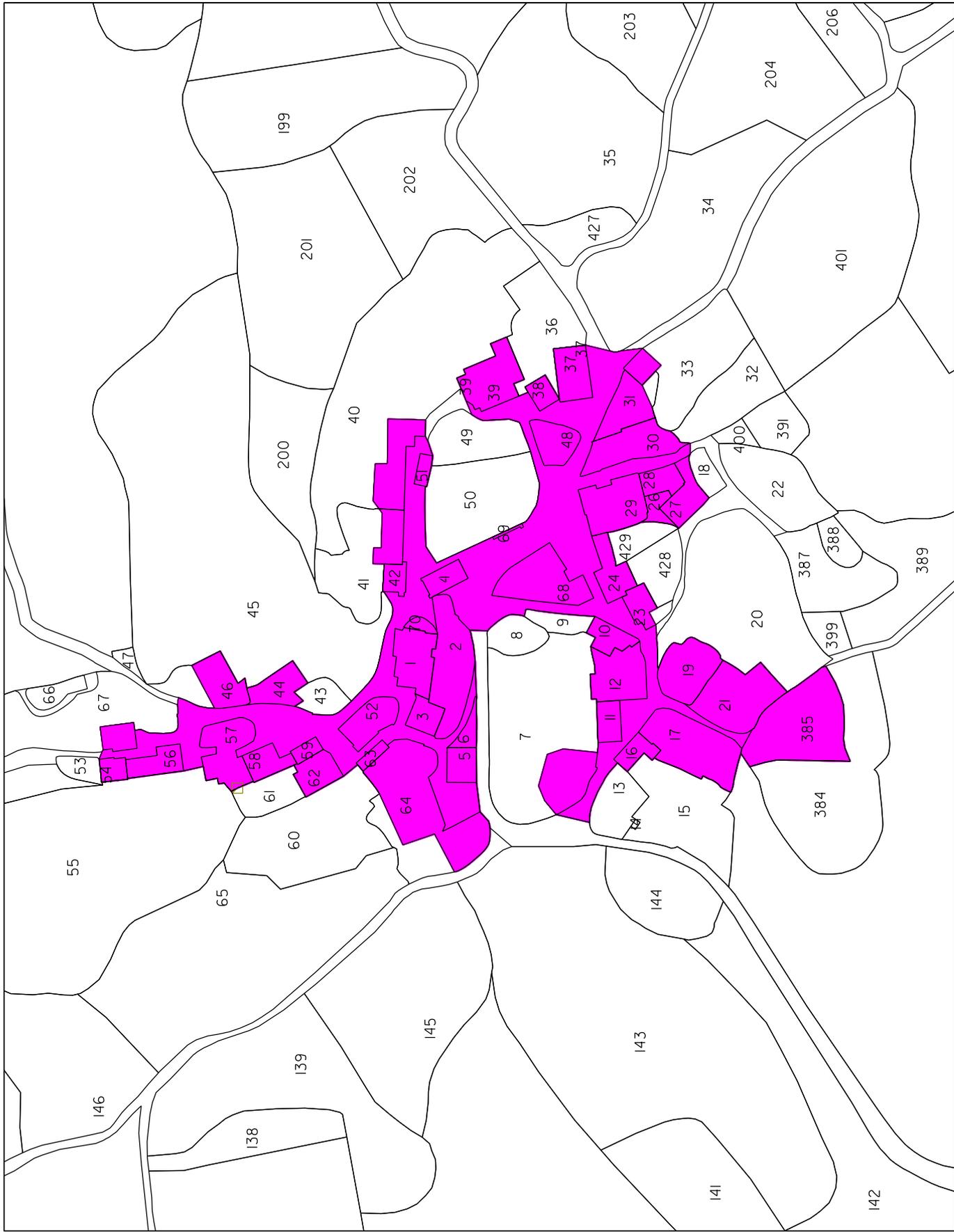
Leyenda

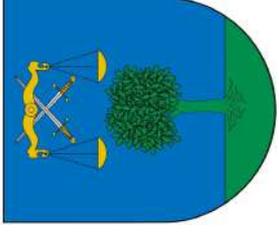
Zona de valor

■ 03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAIARRA S.L.



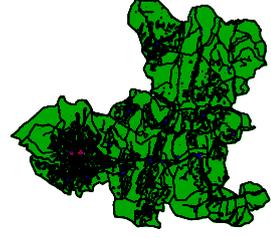


Leyenda

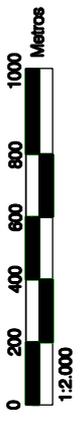
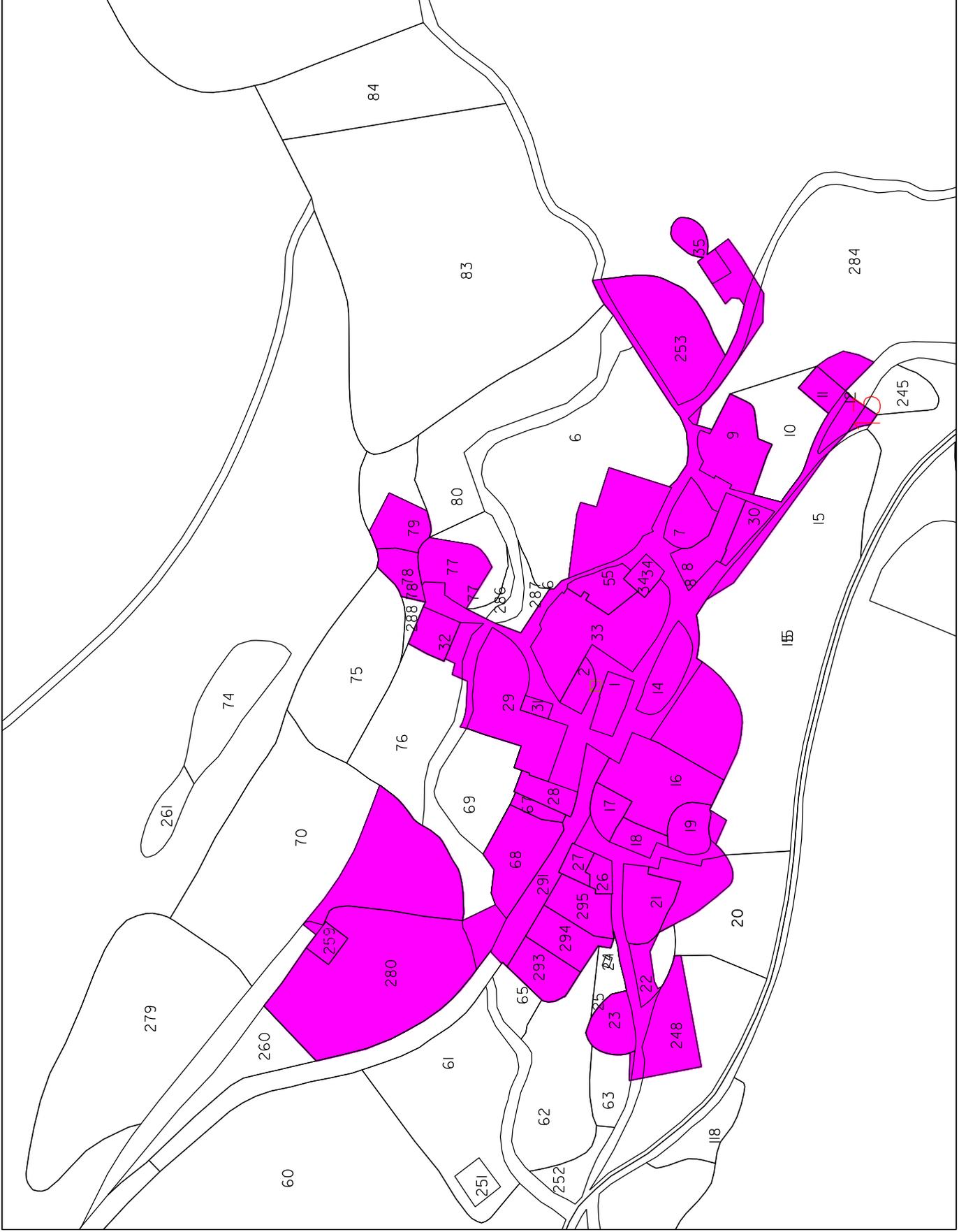
Zona de valor

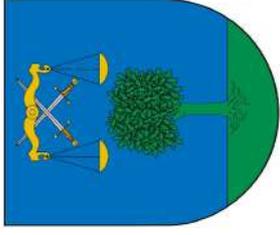


03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



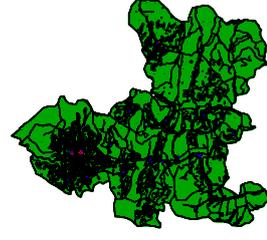


Leyenda

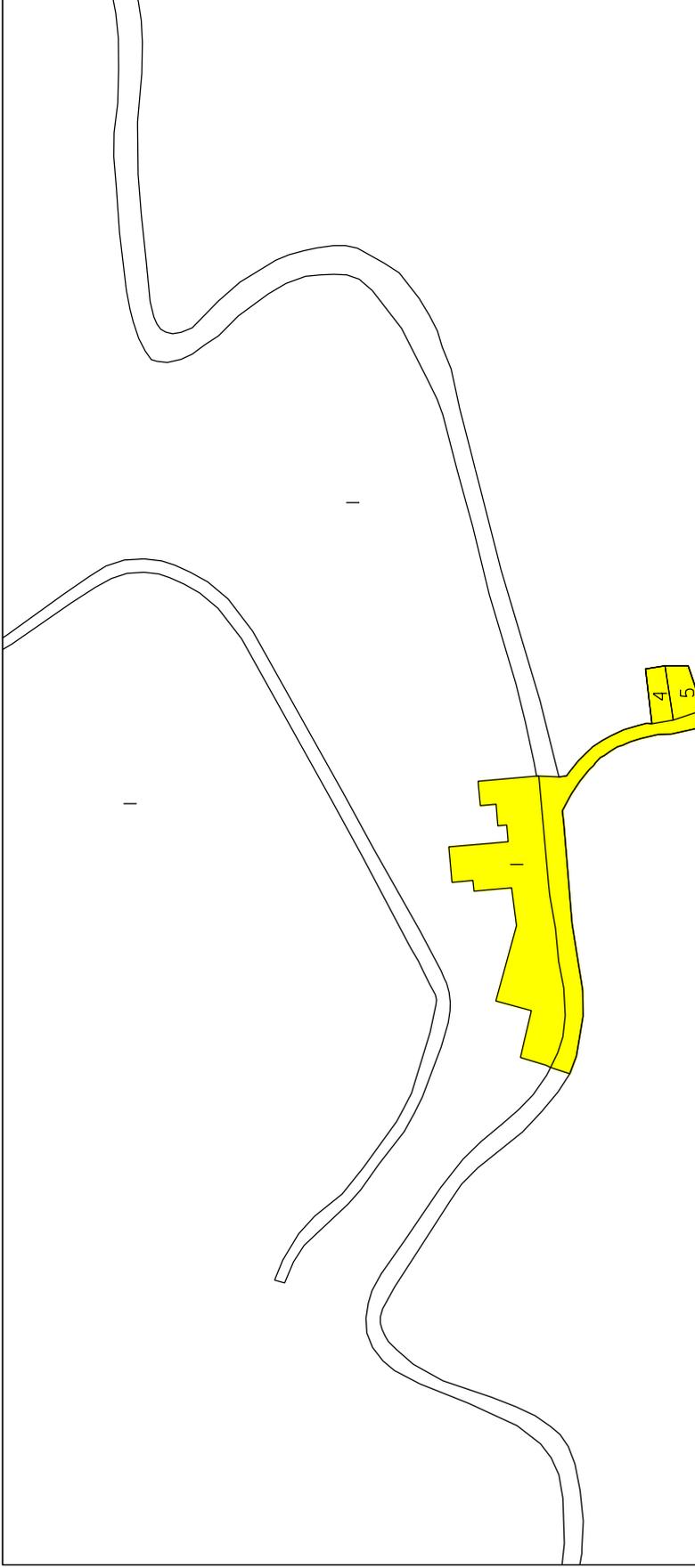
Zona de valor



02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE INIARRA S.L.



2

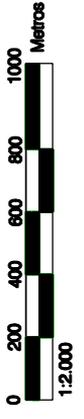
PONENCIA DE VALORACION

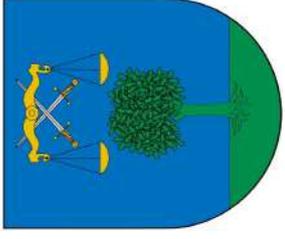
Documentación gráfica

EQUIZA

p02

Zonas de valor



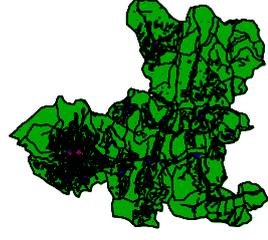


Leyenda

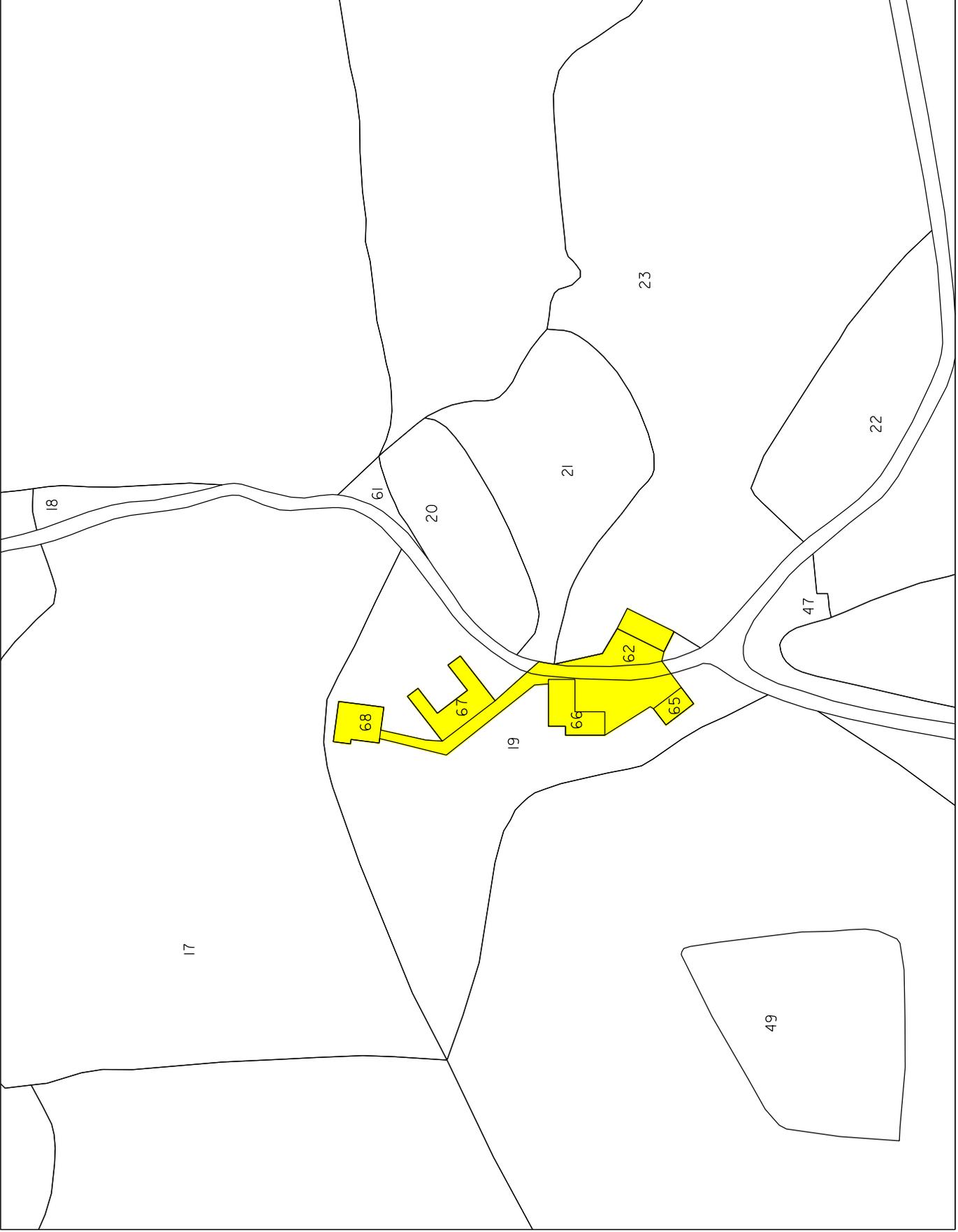
Zona de valor



02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



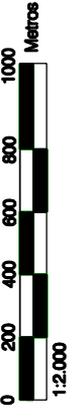
PONENCIA DE VALORACION

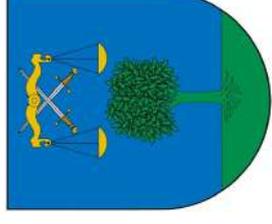
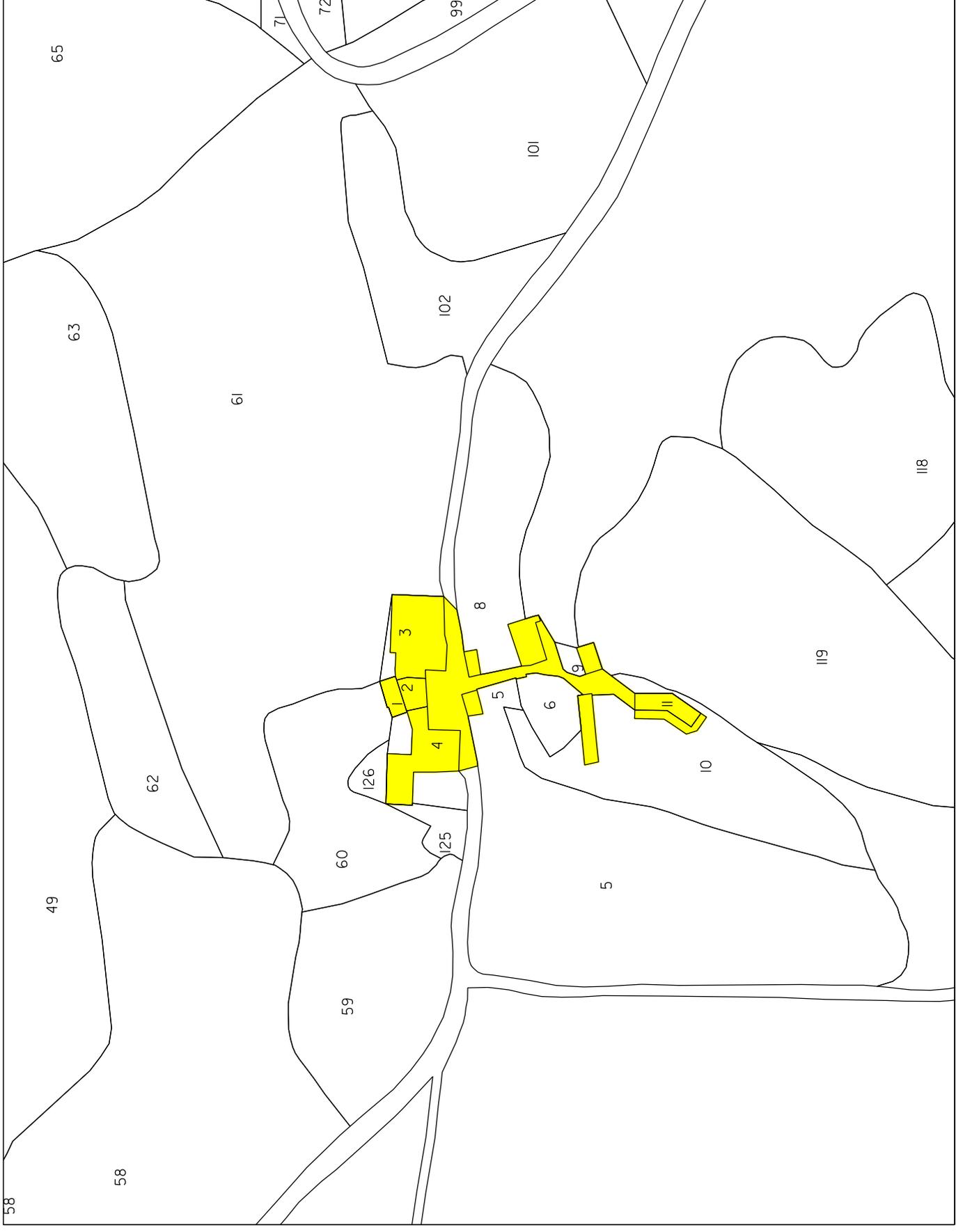
Documentación gráfica

ESPOZ

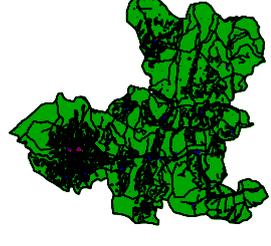
p02

Zonas de valor

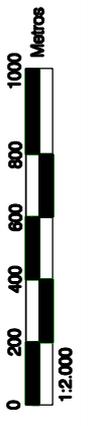




Leyenda
 Zona de valor
 02



SERVICIOS DE CATASTROS
 DE VALENCIA S.L.

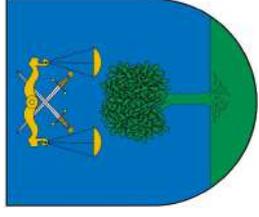


Zonas de valor

p02

GORRAIZ

PONENCIA DE VALORACION
 Documentación gráfica

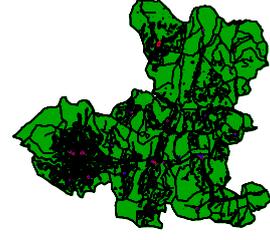


Leyenda

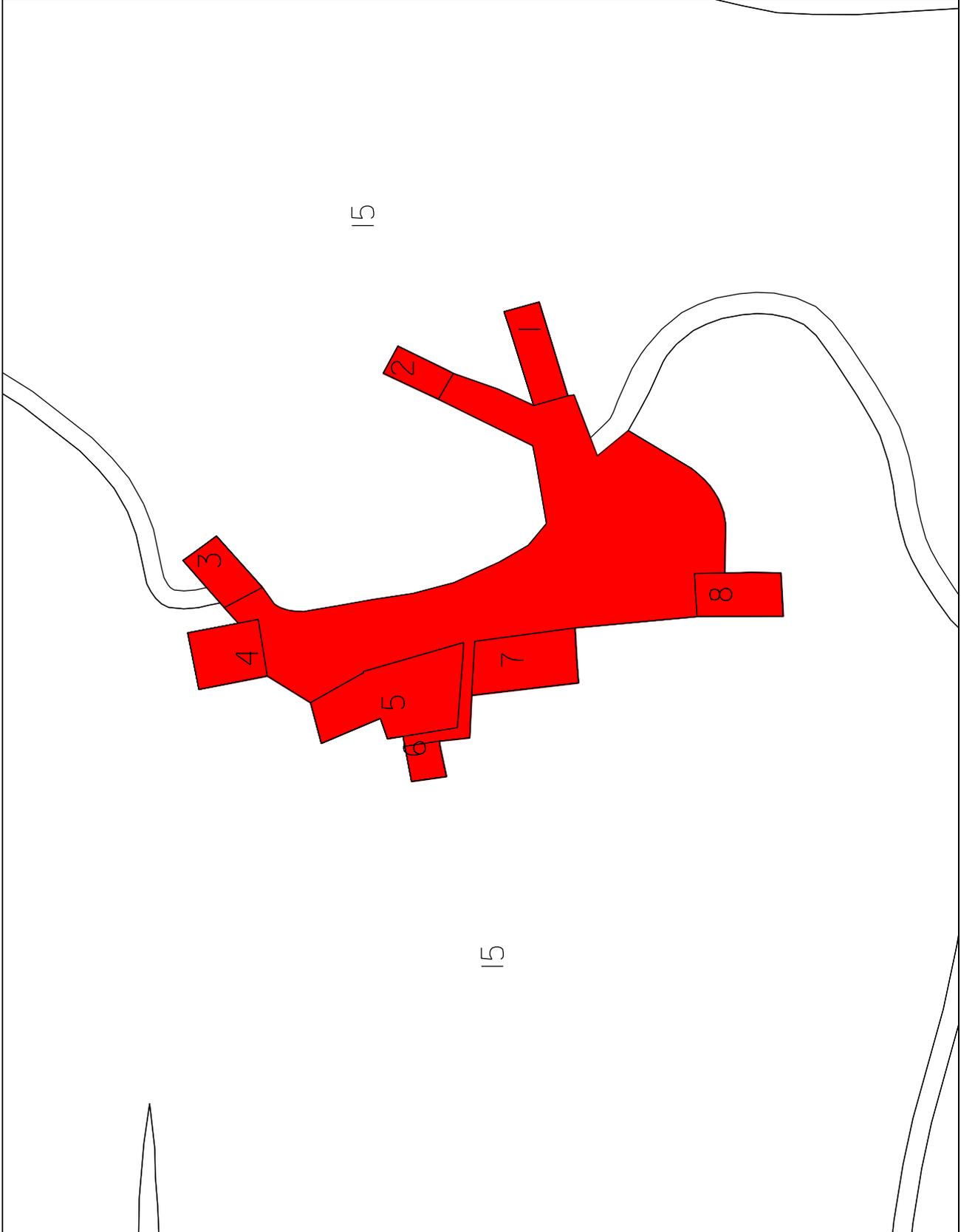
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS
DE VALÈNCIA S.L.

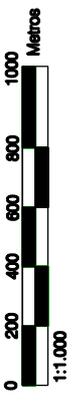


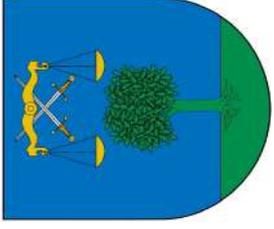
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

GURPEGUI

p01

Zonas de valor



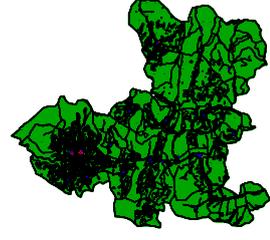


Leyenda

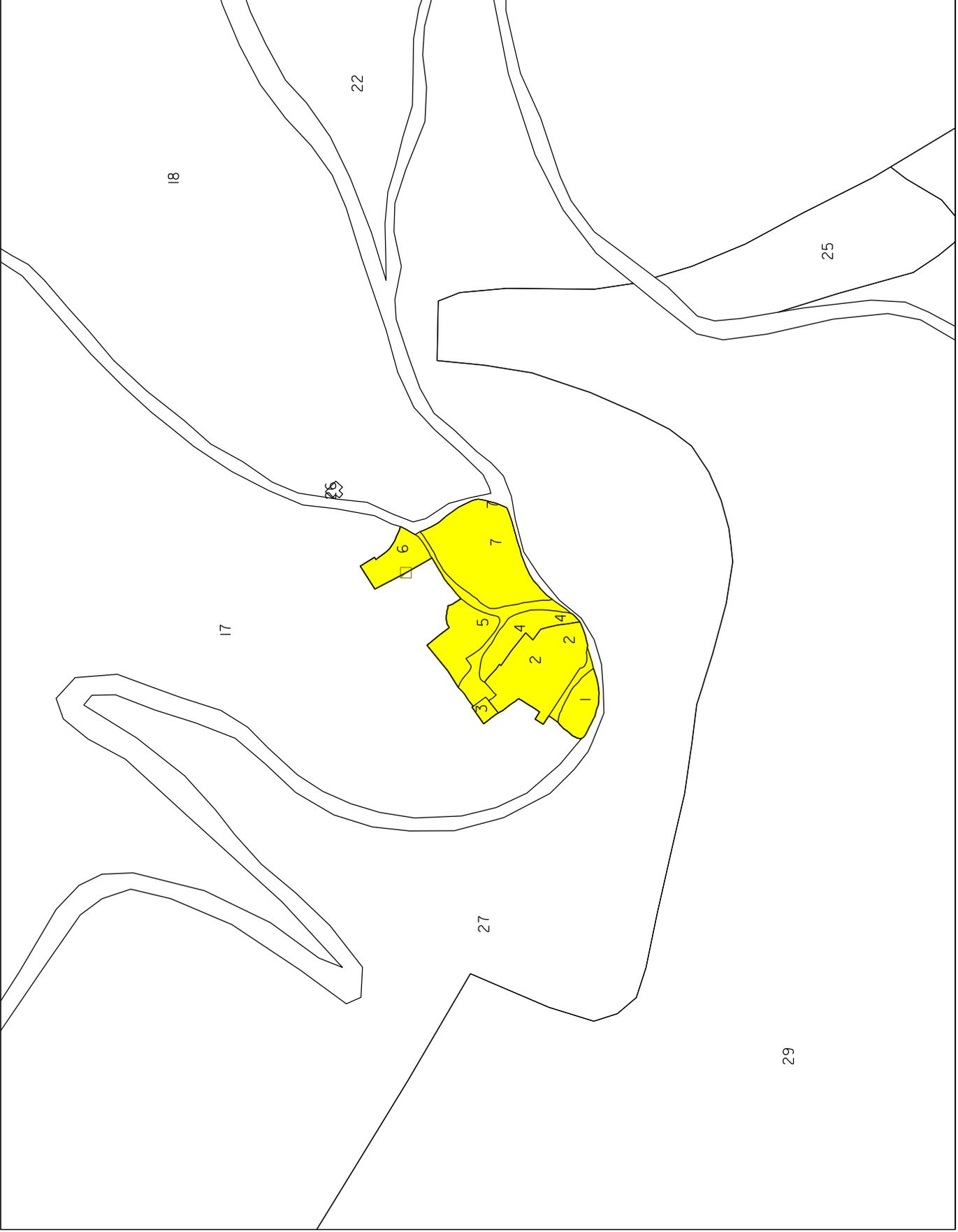
Zona de valor



02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



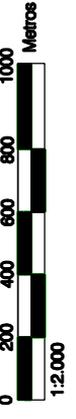
PONENCIA DE VALORACION

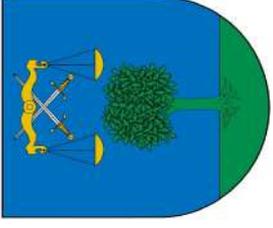
Documentación gráfica

IMIZCOZ

p02

Zonas de valor



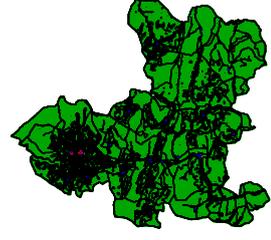


Leyenda

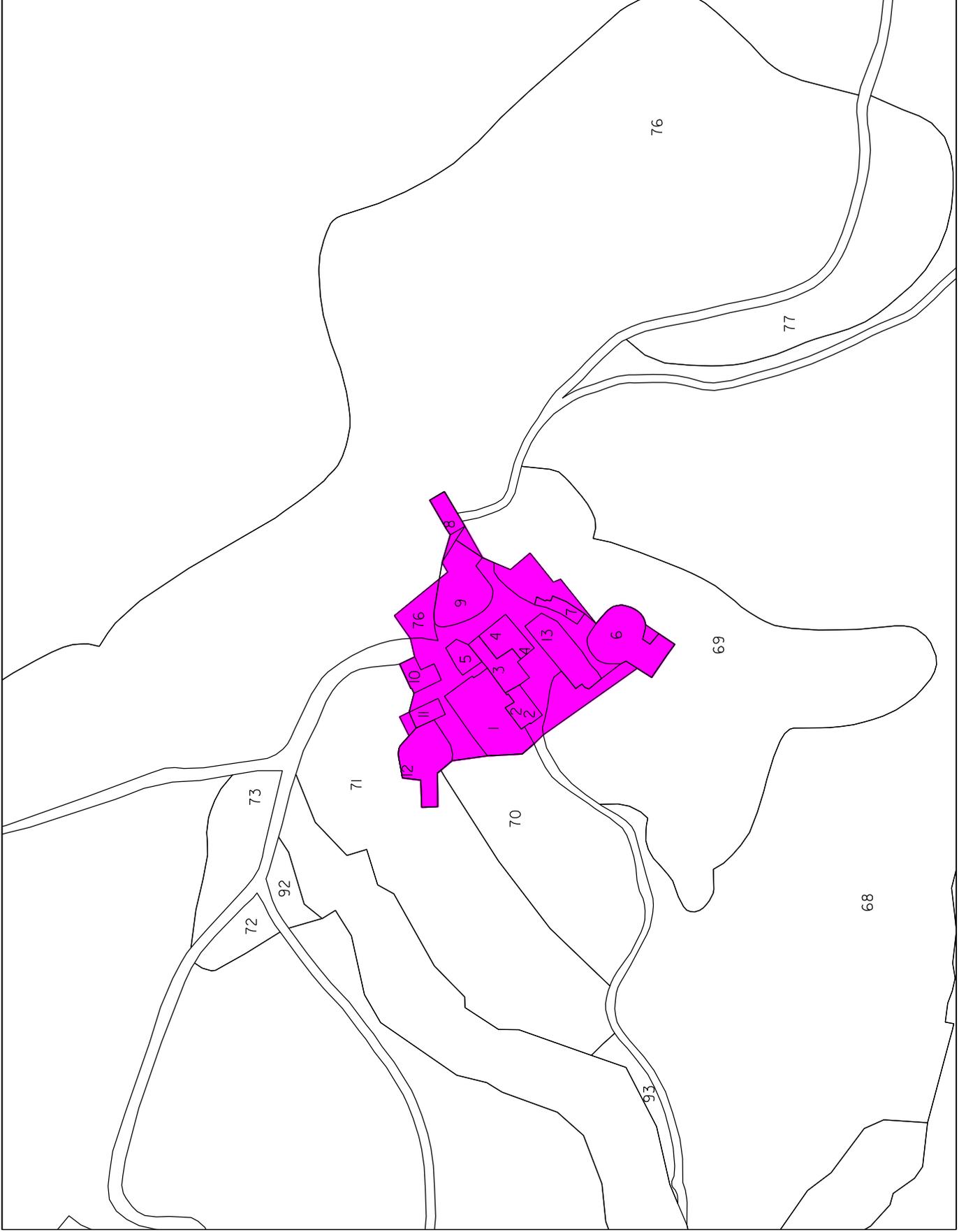
Zona de valor



03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



PONENCIA DE VALORACION

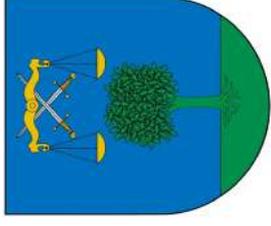
Documentación gráfica

LACABE

p03

Zonas de valor



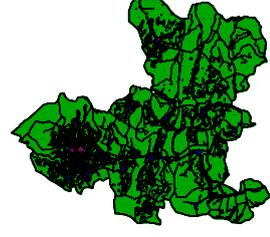


Leyenda

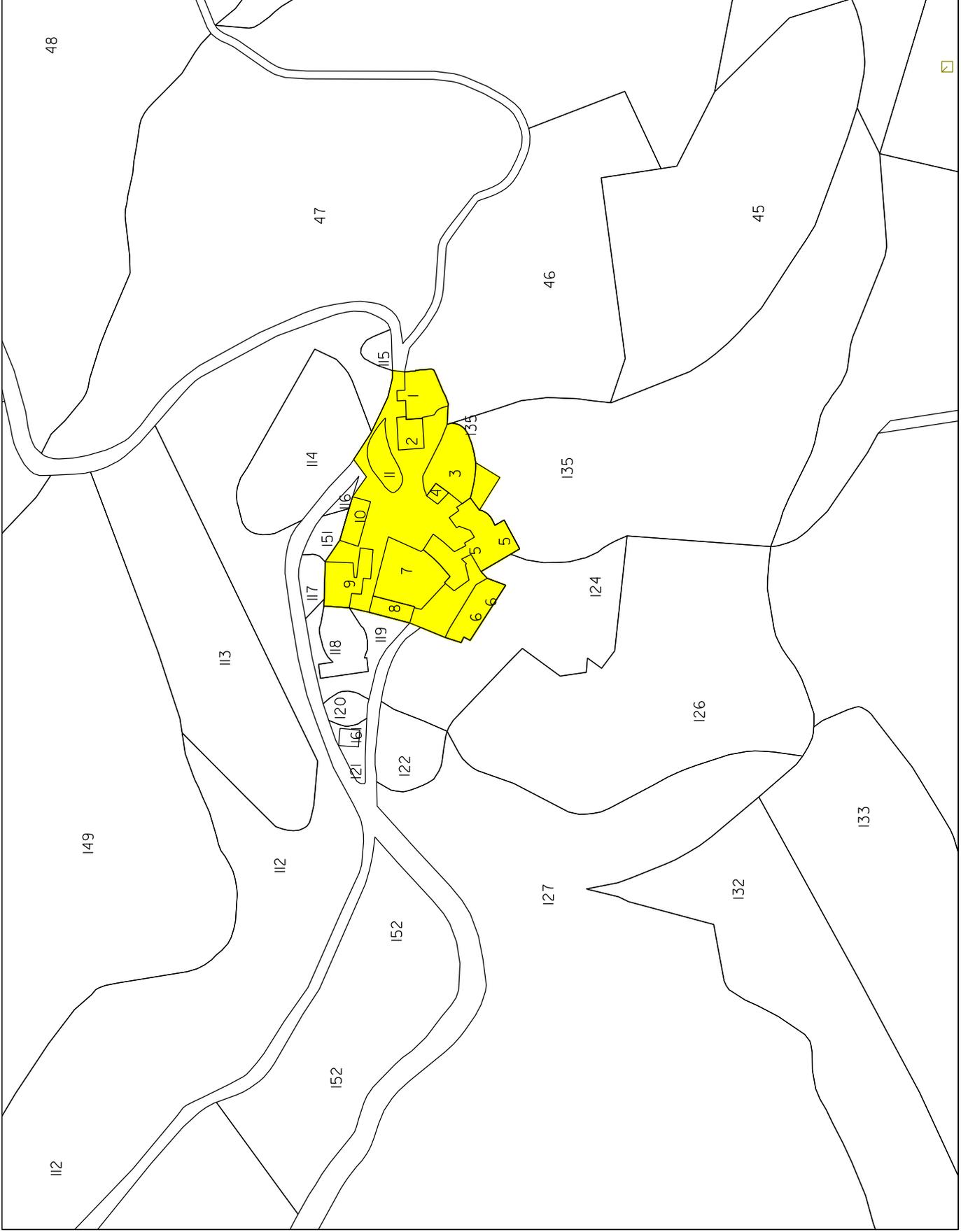
Zona de valor



02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



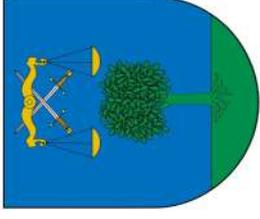
Zonas de valor

p02

LUSARRETA

PONENCIA DE VALORACION

Documentación gráfica

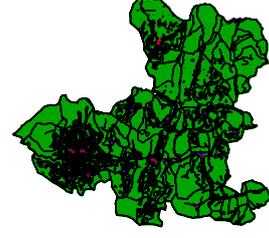


Leyenda

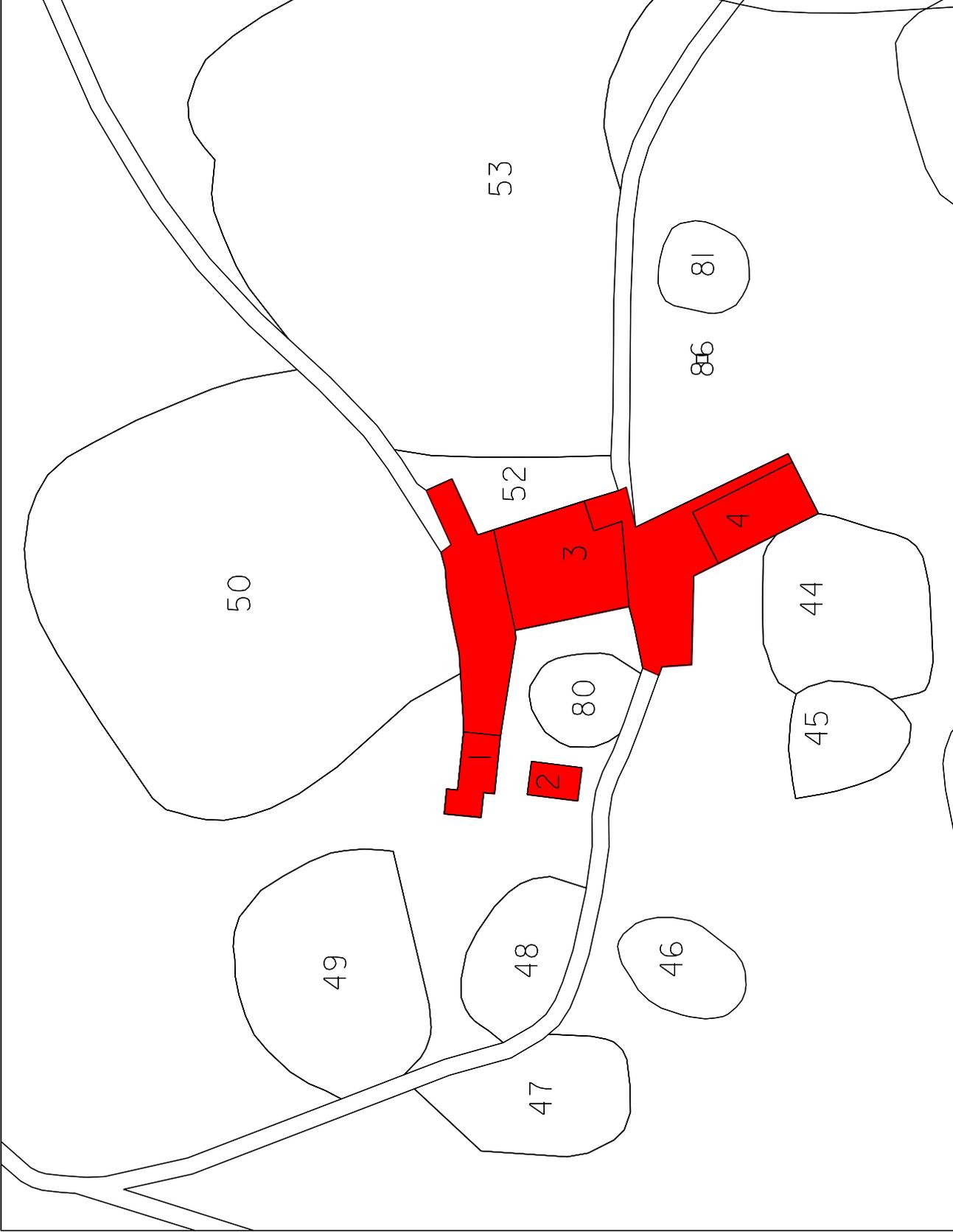
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS
DE VALENCIA S.L.



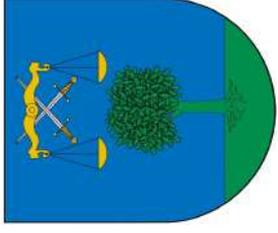
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

OSA

p01

Zonas de valor



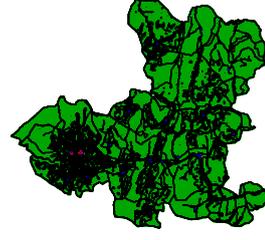


Leyenda

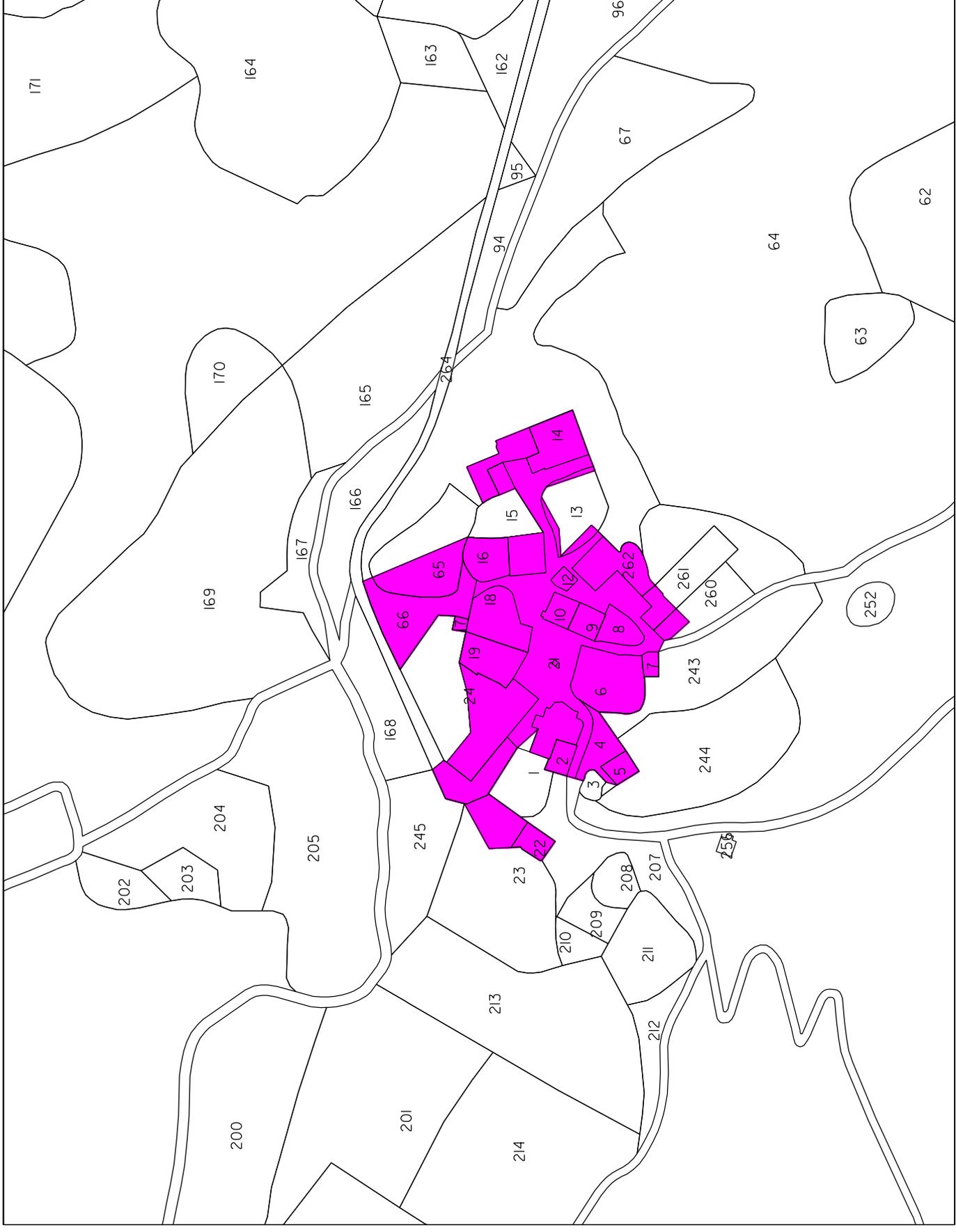
Zona de valor



03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NIÑARRA S.L.

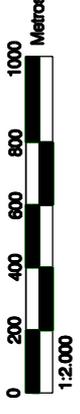


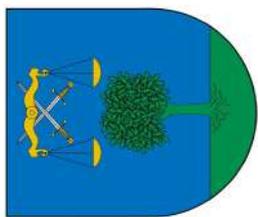
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

SARAGUETA

p03

Zonas de valor



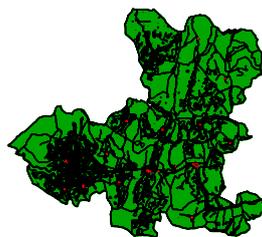


Leyenda

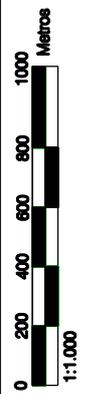
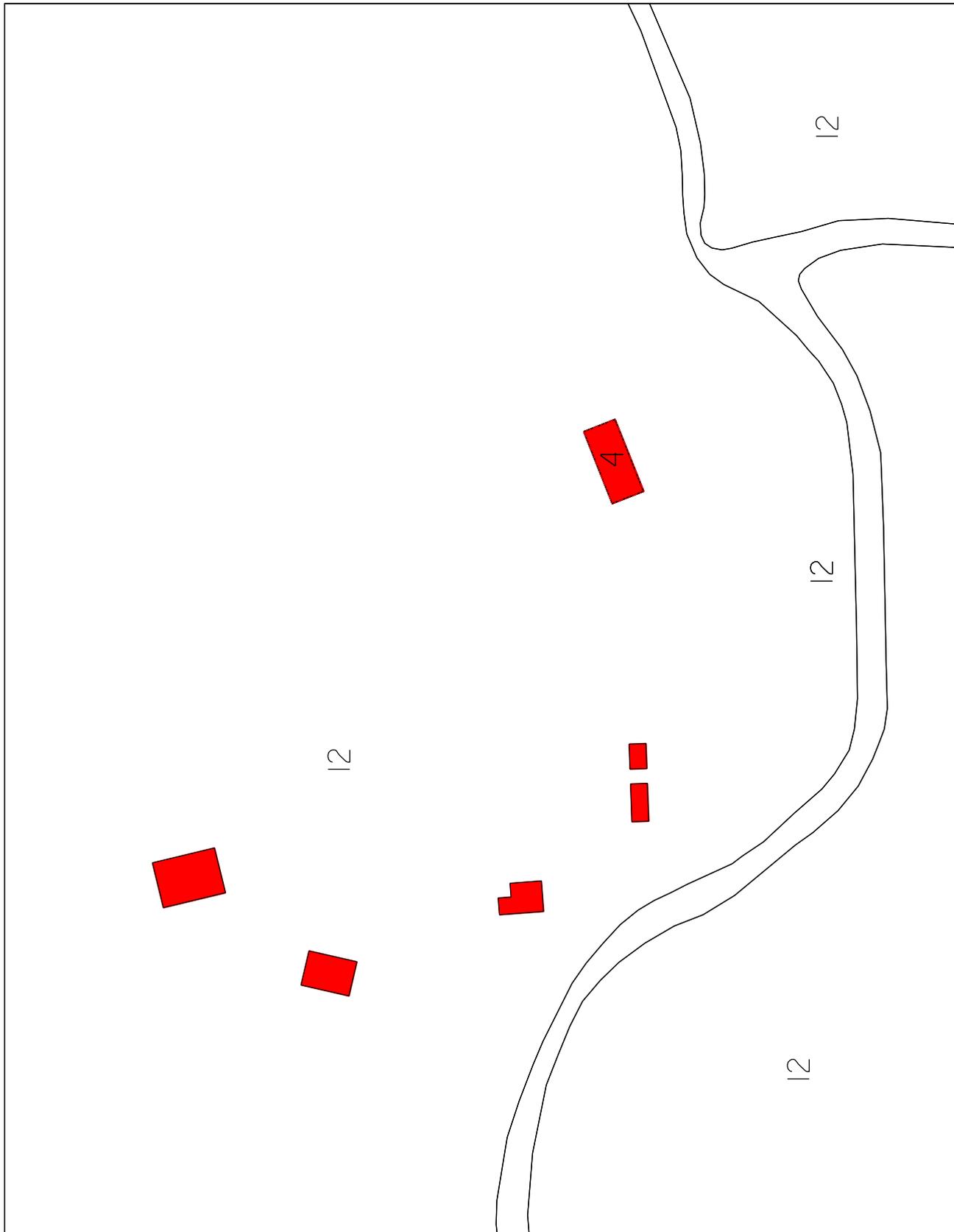
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

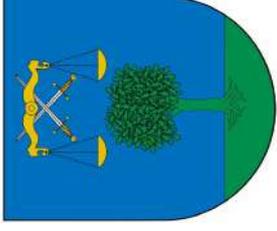


Zonas de valor

p01

ULI ALTO

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

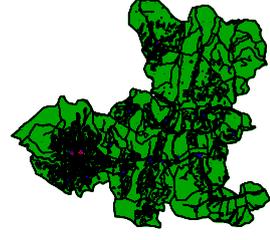


Leyenda

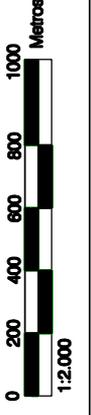
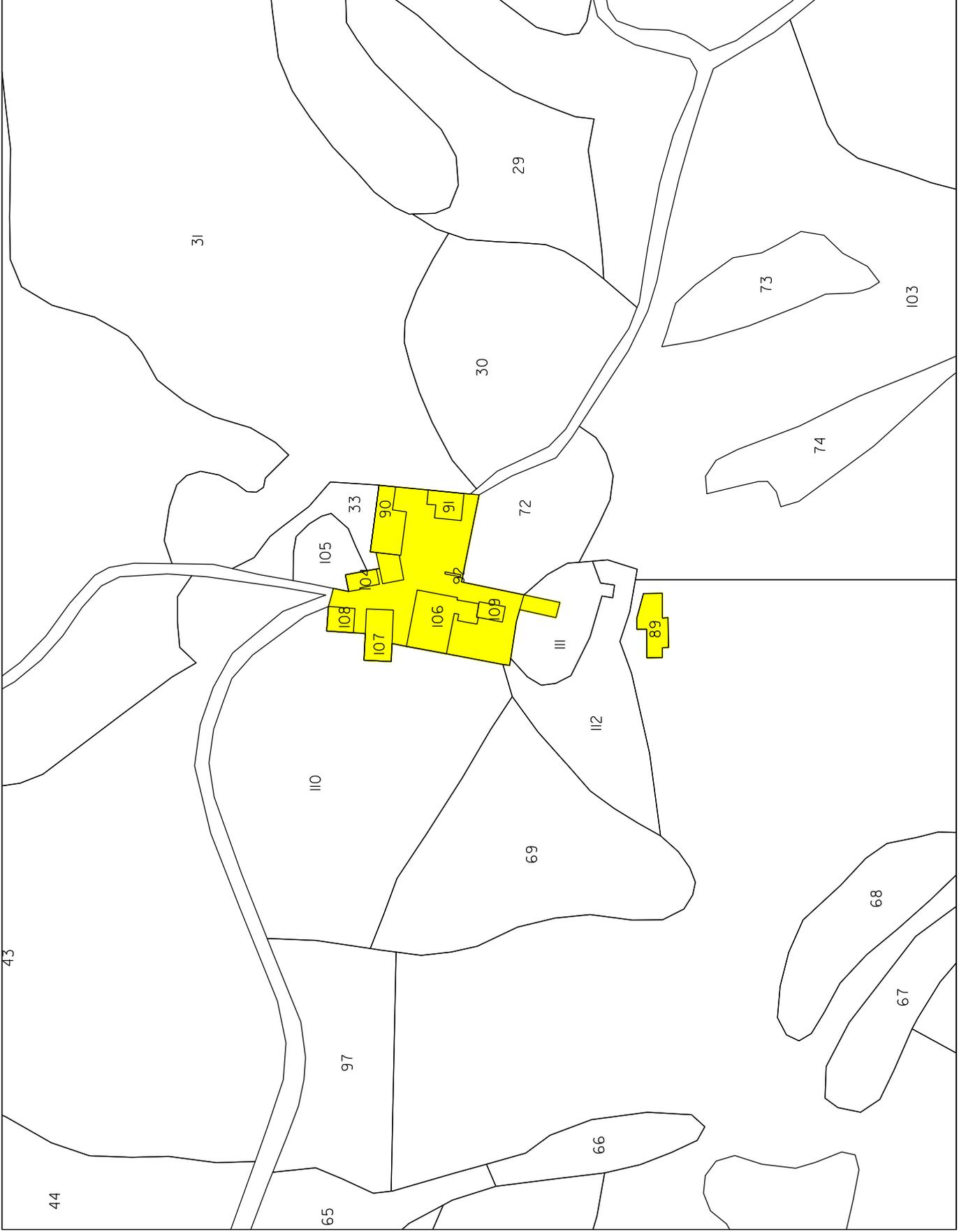
Zona de valor



02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

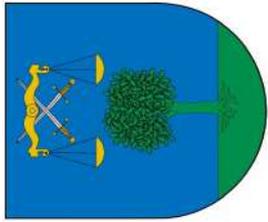


Zonas de valor

p02

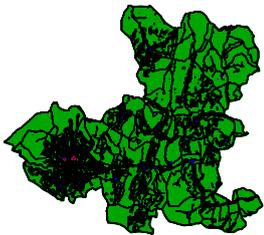
URDIOZ

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

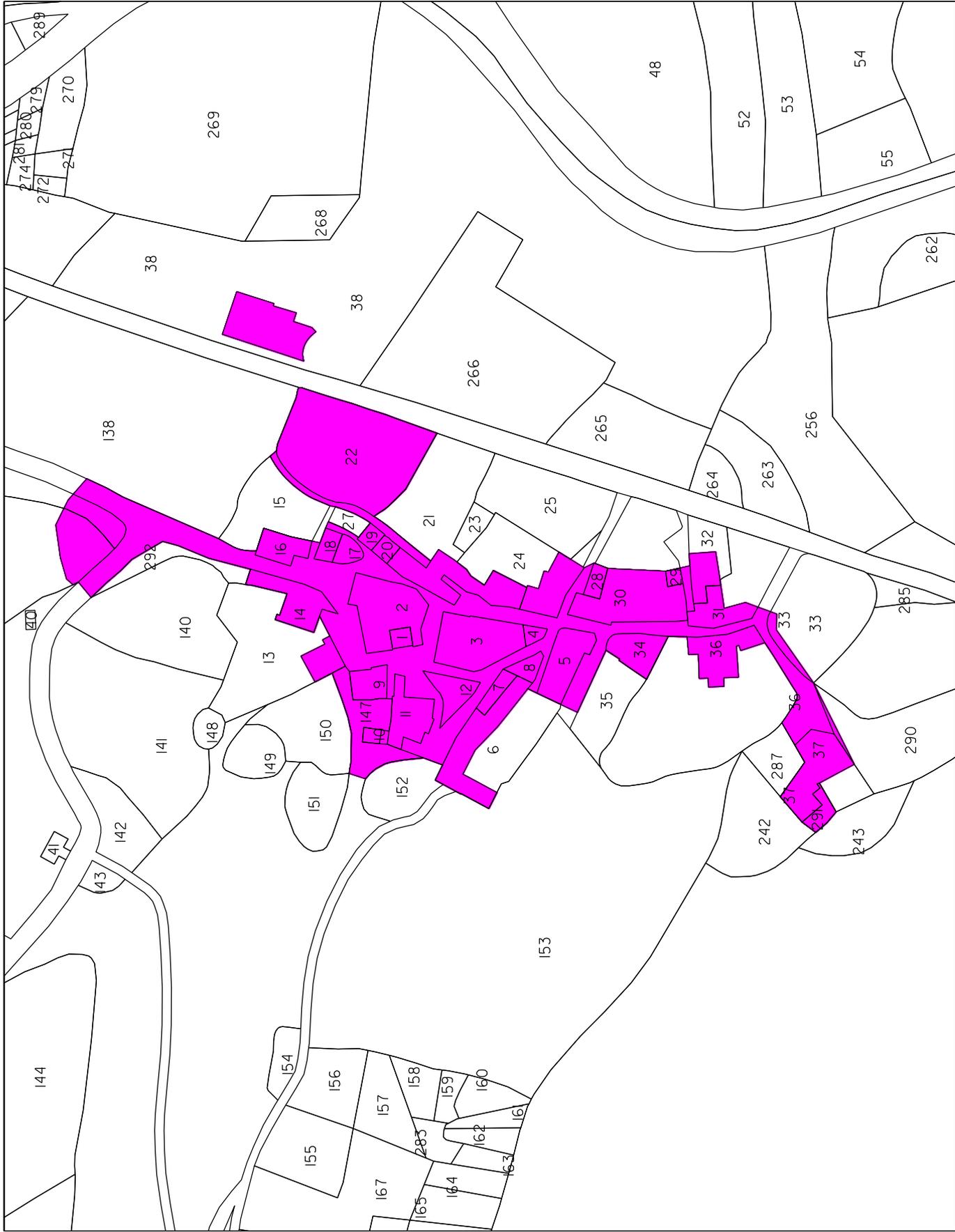


Leyenda

Zona de valor



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



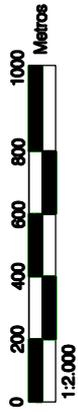
PONENCIA DE VALORACION

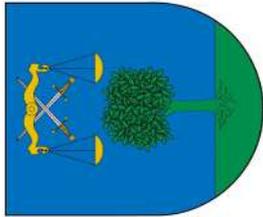
Documentación gráfica

URIZ

p03

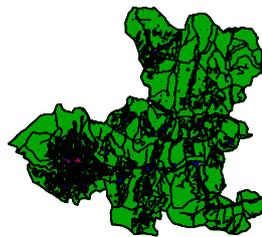
Zonas de valor



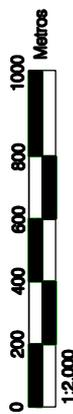
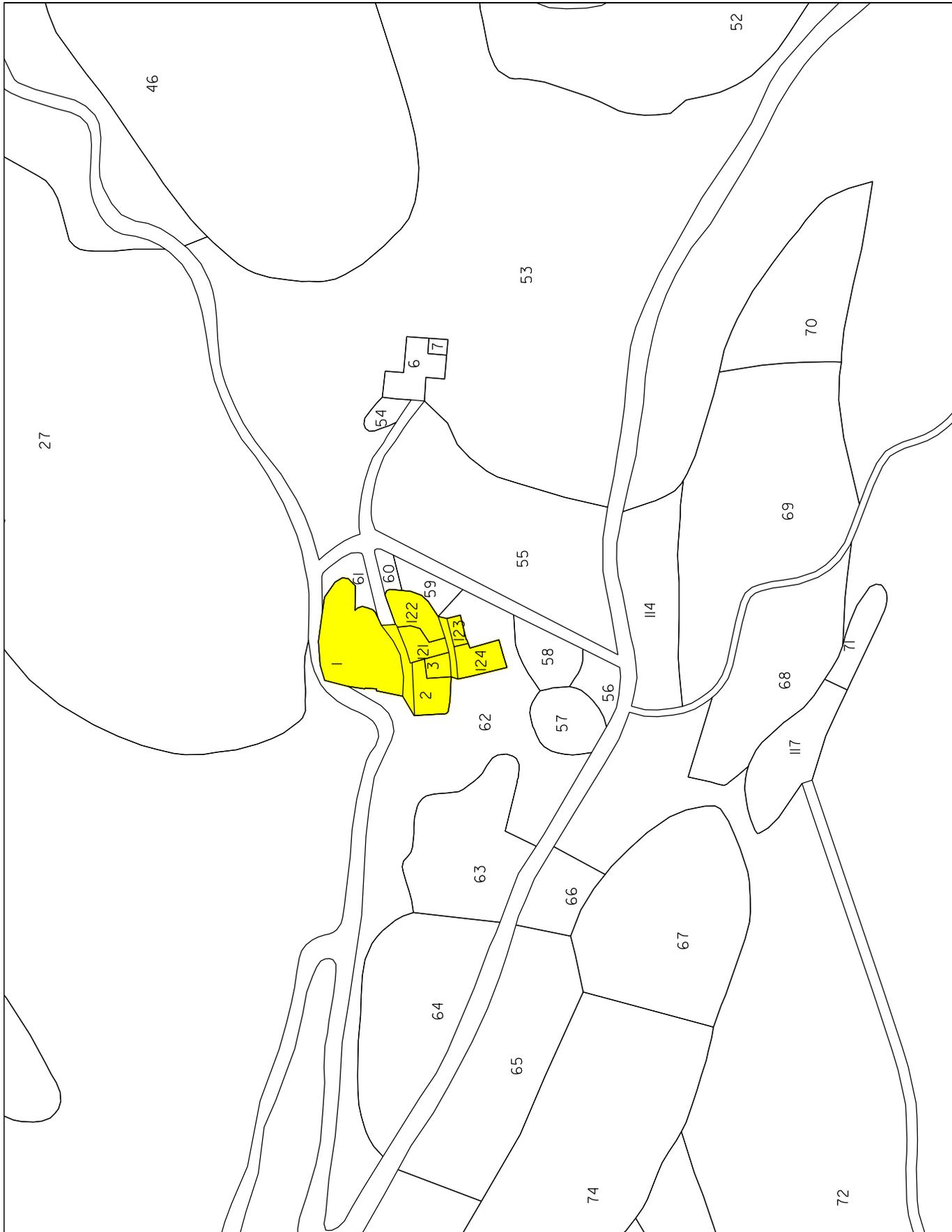


Leyenda

Zona de valor



**SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.**



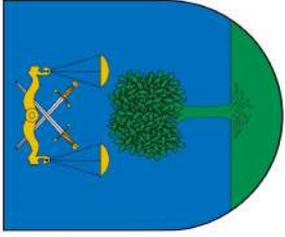
Zonas de valor

p02

USOZ

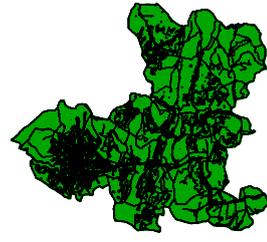
PONENCIA DE VALORACION

Documentación gráfica

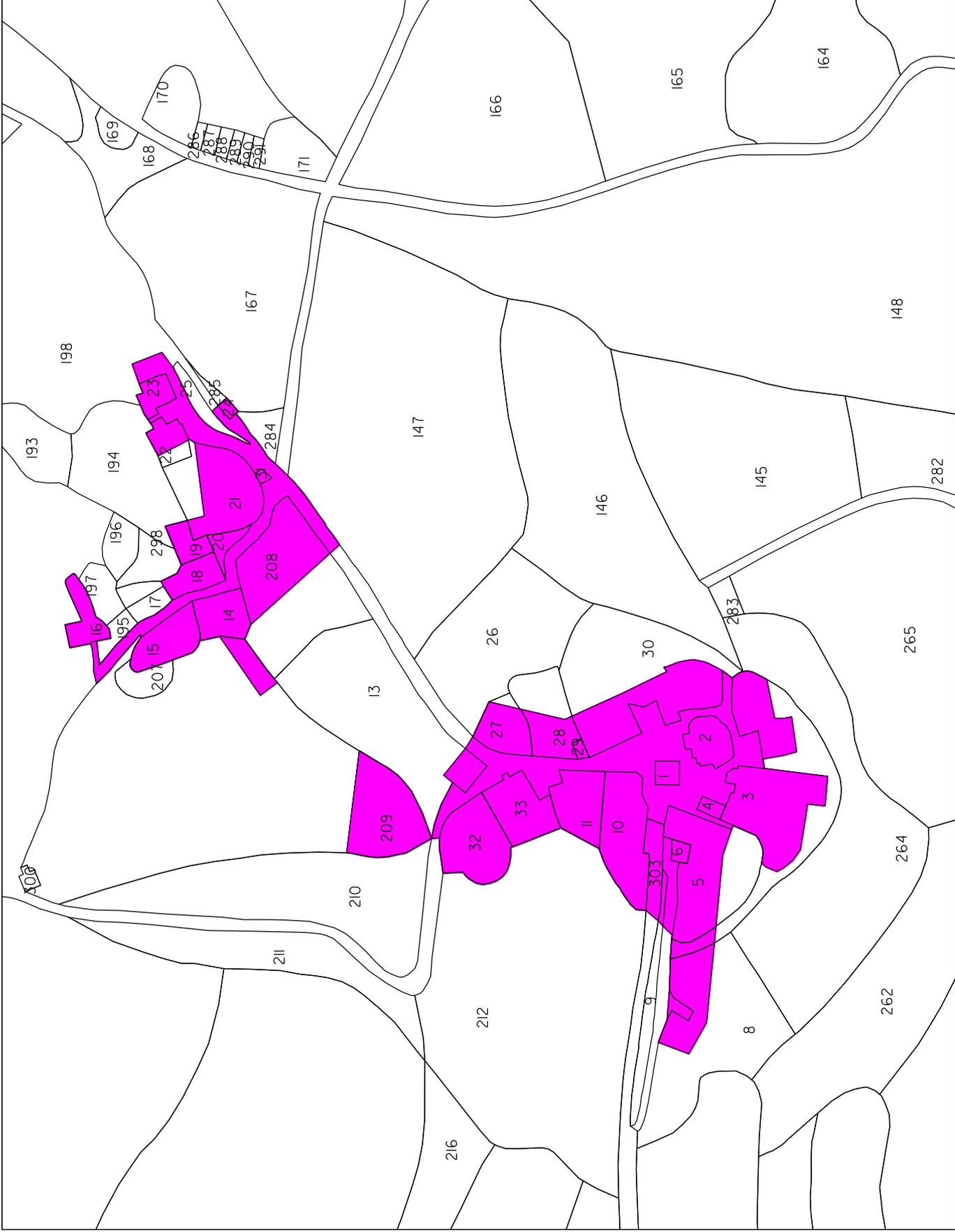


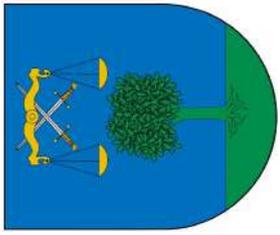
Leyenda

Zona de valor



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

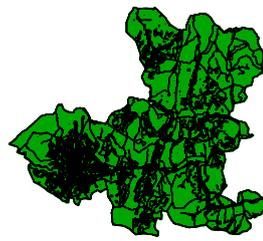




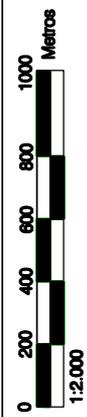
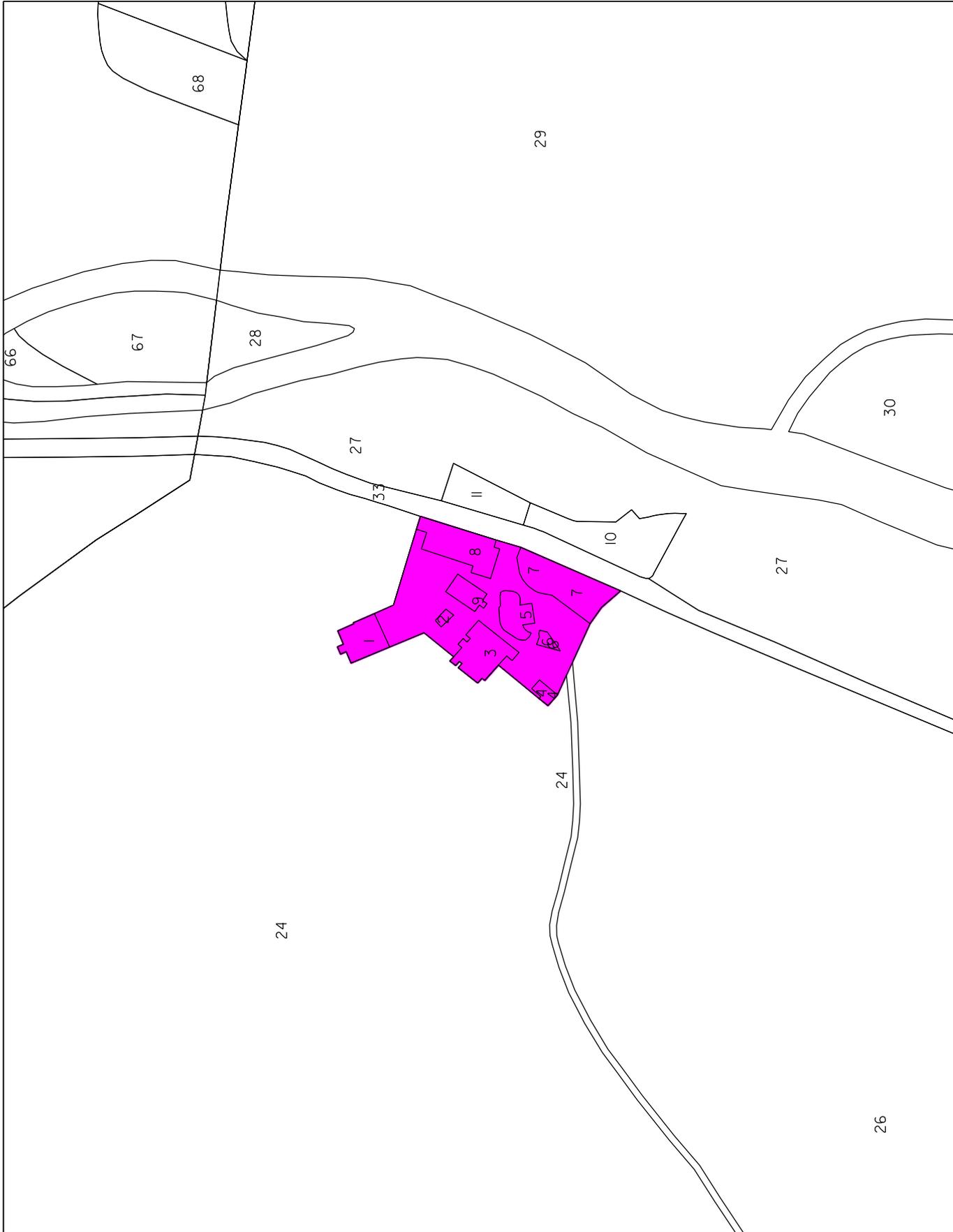
Leyenda

Zona de valor

■ 03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE ANIARRA S.L.



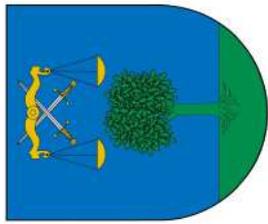
Zonas de valor

p03

ZANJUETA

PONENCIA DE VALORACION

Documentación gráfica

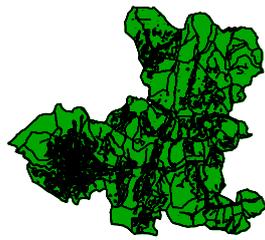


Leyenda

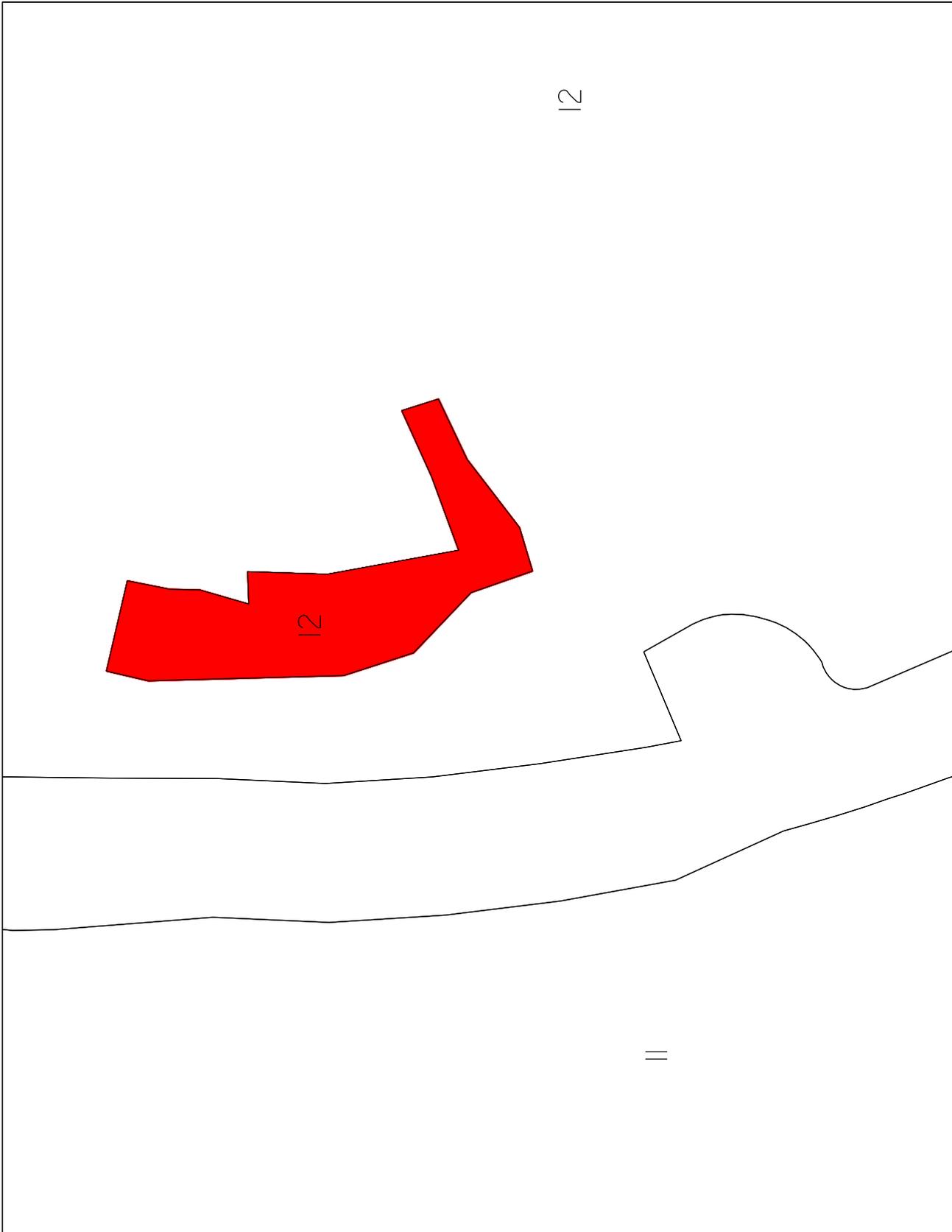
Zona de valor



01



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



0 200 400 600 800 1000 Metros

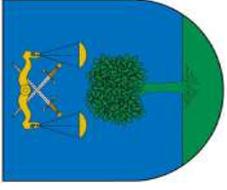
Zonas de valor

p01

ZAZPE

PONENCIA DE VALORACION

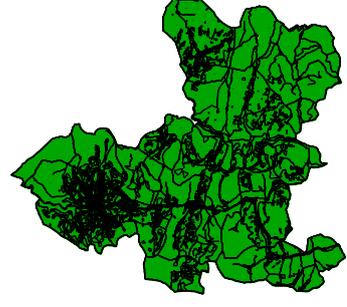
Documentación gráfica



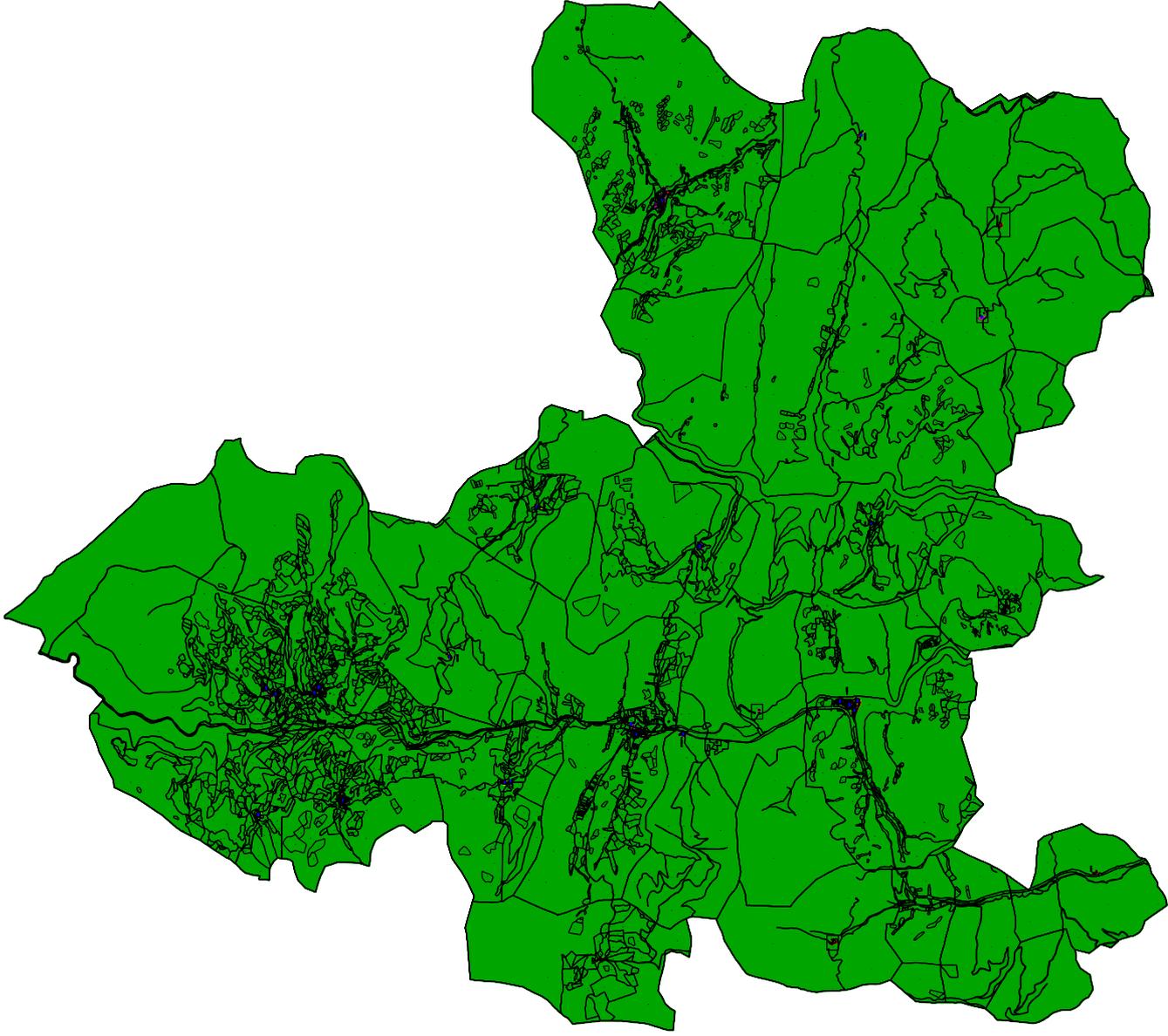
Leyenda

Zona de valor

■ 05



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

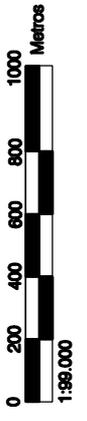


PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

ARCE

p05

Zonas de valor



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 con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado

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	02HA	03HA	04UU	05DD	
Tipo edificación	Unifamiliar en edf abierta					
Categoría	Media	Media	Media	Media	Media	
Superficie parcela	400,00 m2	300,00 m2	300,00 m2	300,00 m2	250,00 m2	
Alturas	B+I+entr.	B+I+entr.	B+I+entr.	B+I+entr.	B+I	
Nº viviendas	1	1	1	1	1	
Total superficie construida	240,00 m2	285,00 m2	215,00 m2	270,00 m2	315,00 m2	
Superficie vivienda	170,00 m2	200,00 m2	150,00 m2	190,00 m2	125,00 m2	
Plantas elevadas	Superficie	120,00 m2	171,00 m2		162,00 m2	115,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie					
	Uso					
Planta baja	Superficie	50,00 m2	29,00 m2	21,00 m2	28,00 m2	10,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	70,00 m2	75,00 m2	55,00 m2	70,00 m2	175,00 m2
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie		10,00 m2	10,00 m2	10,00 m2	15,00 m2
	Uso	Porche	Porche	Porche	Porche	Porche
Planta de sótano	Superficie					
	Uso					
Suelo	Libre consolidado	301,60 m2	170,40 m2	164,40 m2	186,00 m2	155,00 m2
	Sin consolidar	9,76 m2	36,11 m2	109,73 m2	15,79 m2	
Edificabilidad uso predominante	0,43 m2/m2	0,76 m2/m2	0,79 m2/m2	0,67 m2/m2	0,30 m2/m2	
Edificabilidad resto usos	0,19 m2/m2	0,32 m2/m2	0,34 m2/m2	0,28 m2/m2	0,46 m2/m2	
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	5.688,00 €	8.066,16 €	11.670,72 €	13.958,40 €	1.159,50 €
	Por m2	14,22 €/m2	26,89 €/m2	38,90 €/m2	46,53 €/m2	4,64 €/m2
Valor estimado	164.317,11 €	195.608,21 €	153.007,36 €	200.613,76 €	134.011,54 €	

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,

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 sitios 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 LFRRTCN, 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 DE ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTC ubicadas en el término municipal de Valle de Arce/ Artzibar.

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 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	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
03	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
04	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
05	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.

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 8 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 dé lugar a su valor más alto.

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Valle de Arce/ Artzibar, 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	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
03	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
04	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
05	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	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	25,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	9,00	0 2
02HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	29,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	10,00	0 2
03HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	38,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	20,00	0 2
04UU	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	54,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	25,00	0 2
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	01
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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.

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	02HA	03HA	04UU	05DD
Código	Descripción	Descripción					
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

Uso		Plantas	01HA	02HA	03HA	04UU	05DD
Código	Descripción	Descripción					
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Vía Urbana		02	02	02	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 04UU 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 54,00 €/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 lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de las zonas 01HA y 02HA de la que toma como referencia el valor obtenido en la zona 05DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	25,00 €/m2	10%	3,00 €/m2
02HA	29,00 €/m2	10%	3,00 €/m2
03HA	38,00 €/m2	10%	3,80 €/m2
04UU	54,00 €/m2		5,40 €/m2
05DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2

6.3.6.2. Recintos destinados a vía pública urbana

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

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

6.3.7. Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la Norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo 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	13.541,00	6.676,50	6.864,50		10	19	0,63	59,18	30,00
02	13.541,00	6.676,50	6.864,50		10	19	0,63	59,18	30,00
03	13.541,00	6.676,50	6.864,50		10	19	0,63	59,18	30,00
04	13.541,00	6.676,50	6.864,50		10	19	0,63	59,18	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	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles 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 05DD del término municipal de Valle de Arce/ Artzibar.

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

7.1.- Definición

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

7.2.-Ámbito de aplicación

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

7.3.-Coeficiente 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 Arce/Artzibar por hectárea, son los siguientes:

<u>Regadío</u>	<u>Secano</u>	<u>Forestal - Pastos</u>
600,557 €	98,107 €	16,815 €

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 Arce/ Artzibar, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal – Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (1)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (1)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (1)
1,00	1,78	1,00	61,46	1,00		
2,00	10,67	0,50	159,57	0,85	7.742,21	1,00
3,00			142,89	0,50	5.681,78	0,20

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 (I_{ij})	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CVij)
Regadío 1	1	600,557	1	12,45	7,12	1.050,87
	2		0,5			525,43
Secano 2	1	98,107	1	363,92	268,54	132,95
	2		0,85			113,01
	3		0,5			66,48
Forestal-Pastos 3		16,815		13.423,99	8.878,57	
	2		1			25,42
	3		0,2			5,08
Improductivo 04	0	0	0	644,11	0	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 7.3.3.3 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
04		1,00	3,00
05		1,00	3,00
		2,00	0,22

7.6.- Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, según se determina en el punto 7.3.3.3 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.-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 Valle de Arce/ Artzibar 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

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											
		Modulo 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	0,43	0,19	12,46	B+1+Entr	25,00	9,00	3,00	1,15	1,15	30,00		
02HA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,76	0,32	25,24	B+1+Entr	29,00	10,00	3,00	1,15	1,15	30,00		
03HA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,79	0,34	36,82	B+1+Entr	38,00	20,00	3,80	1,15	1,15	30,00		
04UU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,67	0,28	43,18	B+1+Entr	54,00	25,00	5,40	1,15	1,15	30,00		
05DD	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Diseminado			3,00	B+1	9,00	3,00	3,00	1,15	1,15			
00VV	Aditivo	520	1,40		1,40	Viaro			3,00				3,00	1,15	1,15			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

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

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Valle de Arce/ Artzibar 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.