Katastroaren eta Zerbitzuen Zuzendari Nagusiaren 1/2018 Ebazpena, abenduaren 27koa, Bizkaiko Lurralde Historikoko ezaugarri berezietako "Bermeo – Mundakako Portua" ondasun-higiezinaren balio-txostena onesten duena.

Resolución 1/2018, de 27 de diciembre de la Directora General de Catastro y Servicios por la que se aprueba la ponencia de valores del bien inmueble de características especiales "Puerto de Bermeo - Mundaka" del Territorio Histórico de Bizkaia.

Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauan ezarritakoaren babesean, hasiera eman zitzaion ezaugarri berezietako ondasun-higiezinen katastro-balioak berraztertzeko prozedurari. Prozedura horretan zehar, ezaugarri berezietako "Bermeo – Mundakako Portua" ondasun-higiezinaren balioen txosten-proposamen bat egin zen, zein helarazi baitzitzaien ukitutako udalei, nahitaezko txostena eman zezaten.

Al amparo de lo dispuesto en la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, se procedió al inicio del procedimiento de revisión de los valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales. En el curso de este procedimiento, se elaboró una propuesta de ponencia de valores del bien inmueble de características especiales "Puerto de Bermeo - Mundaka", la cual fue entregada a los Ayuntamientos afectados para que emitieran el correspondiente informe preceptivo.

Oinarritzat harturik bai hasieran bidalitako balio-txostenaren proposamena, bai udalak/udalek egindako nahitaezko txostena (halakorik egin denean) eta Katastro eta Balorazio Zerbitzuak ondorioz egindakoa, burutu da ezaugarri berezietako "Bermeo – Mundakako Portua" ondasun-higiezinaren balio-txostena.

En base a la propuesta inicial de ponencia de valores remitida y, en su caso, al informe preceptivo emitido por el/los Ayuntamiento/s y el consiguiente informe del Servicio de Catastro y Valoración, se ha elaborado la ponencia de valores del bien inmueble de características especiales "Puerto de Bermeo - Mundaka".

Azaldutakoa dela bide, honako hau

En virtud de lo expuesto,

EBAZTEN DUT:

RESUELVO:

Lehenengoa: Onartzea ezaugarri berezietako "Bermeo – Mundakako Portua" ondasun-higiezinaren balio-txostena.

Primero: Aprobar la ponencia de valores del bien inmueble de características especiales "Puerto de Bermeo - Mundaka".

Bigarrena: Balio-txosten hori jendaurrean jartzea Bizkaiko Foru Ogasunaren bulegoetan (Basurtuko Kaputxinoen kalea 4, Bilbo) eta dagokion/dagokien udaletxean/udaletxeetan, hamabost egun naturaleko epean zehar, iragarki hau

Segundo: Someter dicha ponencia de valores a exposición pública en las oficinas de la Hacienda Foral de Bizkaia (Camino Capuchinos de Basurto, nº 4, Bilbao) y en el/los Ayuntamiento/s respectivo/s durante el plazo de quince días naturales contados a

Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Hirugarrena: Agindua ematea dagokion/dagokien udaletxean/udaletxeetan jendaurreko erakusketari ekiteko, eta iragarkiak jartzeko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, www.bizkaia.eus web-orrian, eta Bizkaiko Lurralde Historikoan zabalkunde handiena duten egunkarietan.

Laugarrena: Ebazpen honen aurka berraztertze-errekurtsoa jarri ahal izango da Katastroaren eta Zerbitzuen Zuzendari Nagusiaren aurrean, edo erreklamazio ekonomiko-administratiboa Bizkaiko Foru Auzitegi Ekonomiko Administratiboaren aurrean, hilabeteko epean, jendaurreko informazio denbora amaitu eta hurrengo egunetik aurrera. Errekurtso biak ezin dira aldi berean jarri.

Bilbon, 2018ko abenduaren 27an

partir del siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

Tercero: Ordenar la publicación de la apertura de exposición pública en el/los Ayuntamiento/s respectivo/s y mediante anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia, en la página web www.bizkaia.eus y en los diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Bizkaia.

Cuarto: Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de reposición ante la Directora General de Catastro y Servicios o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Bizkaia en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que finalice el período de exposición pública, sin que puedan simultanearse ambos recursos.

En Bilbao, a 27 de diciembre de 2018

Katastroaren eta Zerbitzuen zuzendari nagusia

Directora General de Catastro y Servicios

Dña Maite Asensio de la Villa and.

Bizkaia
ogasun eta finantza saila
departamento de hacienda y finanzas

TXOSTENA / PONENCIA

PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

EDUKIA / CONTENIDO

- BALIO TXOSTENA
- PONENCIA DE VALORES
- ERANSKINAK / ANEXOS

2018ko URRIA / OCTUBRE - 2018

Bizkaia
ogasun eta finantza saila
departamento de hacienda y finanzas

EZAUGARRI BEREZIDUN ONDASUN HIGIEZINAREN BALIO TXOSTENA

BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA

GAI AURKIBIDE OROKORRA 3

1. AGIRIA.- MEMORIA, DESKRIBAPENA ETA BALORAZIO IRIZPIDEAK 5

I. KAPITULUA.- MEMORIA 6
1.1.- EREMUA ETA ARAUBIDE ESPARRUA 6
1.2.- TXOSTENA IDAZTEKO JUSTIFIKAZIOA 7
1.3.- EZAUGARRI BEREZIDUN ONDASUN HIGIEZINA MUGATZEKO IRIZPIDEAK 7

II. KAPITULUA.- HIGIEZINAREN DESKRIBAPENA 8
2.1.- LURZORUA 8
2.2.- ERAIKUNTZAK 8
2.2.1.- OHIKO ERAIKUNTZAK 8
2.2.2.- ERAIKUNTZA BEREZIAK 8

III. KAPITULUA.- BALORAZIO IRIZPIDEAK 9
3.1.- KOORDINAZIOA 9
3.2.- BALORAZIOA 10
3.2.1.- LURZORUAREN BALORAZIOA 10
3.2.1.1.- ATALAK EDO SEKTOREAK 10
3.2.1.2.- BALORAZIO IRIZPIDE OROKORRAK 10
3.2.1.3. LURZORUAREN BALIOAK 10
3.2.1.4. LURZORUAREN KOEFIZIENTE ZUZENTZAILEAK ETA HORIEN APLIKAZIO EREMUA 13
3.2.2.- OHIKO ERAIKUNTZEN BALORAZIOA 17
3.2.2.1.- DEFINIZIOAK 18
3.2.2.2.- BALORAZIOA 18
3.2.2.3.- ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTE TAULA 18
3.2.2.4.- ERAIKUNTZAREN KOEFIZIENTE ZUZENTZAILEAK 20
3.2.3.- ERAIKUNTZA BEREZIEN BALORAZIOA 22
3.2.3.1.- BALORAZIOA 22
3.2.3.2.- ERAIKUNTZA BEREZIEN KOEFIZIENTE TAULA 22
3.2.3.3. ERAIKUNTZAKO KOSTU UNITARIOKO MODULUEN KOEFIZIENTE ZUZENTZAILEA 23
3.2.4. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOAREN ADMINISTRAZIO EMAKIDA BIDEZKO KOEFIZIENTE ZUZENTZAILEA 23
3.2.5. KATASTRO BALIOAREN ZEHAZTAPENA 23

Bilbon, 2018ko urria

GAI AURKIBIDE OROKORRA

Agiri honetan ezaugarri berezidun ondasun higiezinaren katastro balioak definitzeko beharrezko elementuak jaso dira, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko **2016ko maiatzaren 18ko 3/2016 FAren 9. artikuluarekin** bat eginez.

BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA

Hauxe da edukia:

1. Agiria.- MEMORIA, DESKRIBAPENA ETA BALORAZIO IRIZPIDEAK

Agiri honetako I. kapituluan ezaugarri berezidun ondasun higiezinak baloratzeko eremua eta araubide esparrua definitu dira balio katastrala zehazteko prozeduraren barne. Hori guztia **3/2016 Foru Arauaren Lehenengo Xedapen Iragankorra** betez. Horrez gain, ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten berria idazteko justifikazioa eta higiezinaren mugatze irizpideak jaso dira.

II. kapituluan txosten honek aztertzen duen ezaugarri berezidun ondasun higiezina deskribatzen da.

III. kapituluan Eraginen Oinarrizko Balioak **(VBS)** eta Eraikuntzaren Oinarrizko Balioa **(VBC)** jaso dira, araubidearekin bat eginez BICEren balorazioan aplikatu beharrekoak hain zuzen ere.

Era berean, lurzoruaren eta eraikuntzen katastro balorazio irizpideak zehaztu dira, bai ohikoak baita bereziak ere, eta aplikatu beharreko balio eta koefiziente zuzentzaileak zehaztu dira, baita balio katastralaren zehaztapena ere, **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuan** zehaztutakoarekin bat eginez**.** Horren bidez onetsi ziren ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro baloraziorako arau teknikoak.

1. AGIRIA

MEMORIA, DESKRIBAPENA ETA BALORAZIO IRIZPIDEAK

I. kapitulua.- MEMORIA

1.1.- EREMUA ETA ARAUBIDE ESPARRUA

Ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten honen lurralde eremua honakoan kokatzen da

BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA

Ondasun higiezin bakarra denez, **uztailaren 3ko 92/2018 Foru Dekretuaren 2**. artikuluarekin bat eginez, hauxe da bere katastro erreferentzia:

4P06802PBER

Ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten honen lurralde eremua **Bermeo** eta **Mundaka** udalerrietan dago, eta horien hiriko eta landako ondasun higiezinen Balioen txostenak 2016ko ekainaren 13an onetsi ziren **25/2016 eta 80/2016** ebazpenetan. Horietatik kanpo geratu **Bermeo-Mundakako Portua BICEa**.

Balioen txosten hau Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko **maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 9. artikuluarekin** eta Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuan** jasotakoarekin bat eginez idatzi da.

Maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 27.1. artikuluarekin bat eginez, “balio txostenetan hauek agerrarazi behar dira: irizpideak, balio eremuak, balioztatzeko arau teknikoak, dagokion lurzoruaren mugapena eta ondasun higiezinen katastro balioak finkatzeko behar diren gainerako elementu guztiak”.

Era berean, ohiko eraikuntzen Hiri ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak onartzen dituen **abenduaren 3ko 163/2013 Foru Dekretua** aplikatu behar da.

Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko **maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 23.2. artikuluan** zehazten da ondasun higiezinen katastro balioak ezin izango duela merkatuko balio frogagarria gainditu, eta horretarako, maila bereko ondasunentzat merkatu erreferentziazko **(RM)** koefiziente bat ezarriko da Ogasun eta Finantza Saileko diputatuaren Foru Agindu bidez.

Uztailaren 25eko 1328/2018 Foru Aginduaren bidez merkatu erreferentziako koefizientea **(RM) 0,5ean** finkatu zen ezaugarri berezidun ondasun higiezinentzat.

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 3. artikulua** betez, txosten honen oinarria Bizkaiko Lurralde Historikoarentzat egindako Merkatu Azterketa da.

Balio txostenak sortzeari, onesteari eta aurkaratzeari dagokionez, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko **maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 27. artikuluan** xedatutakoa beteko da.

1.2. TXOSTENA IDAZTEKO JUSTIFIKAZIOA

Aipatutako txostenen aplikazio eremutik kanpo geratu zen **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA** izeneko Ezaugarri Berezidun Ondasun Higiezina **(BICE).**

Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinen Foru Katastroari buruzko **maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 9. artikuluan** eta aurrekoa garatzen duen **uztailaren 3ko 92/2018 Foru Dekretuaren 5. bis artikuluan** xedatutakoarekin bat eginez, ezaugarri berezidun ondasun higiezina da **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA**, erabilera espezializatuko multzo berezia eratzen duelako eta aipatutako artikuluko 1. atalean ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituelako.

Txosten hau **maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren lehenengo xedapen iragankorra** betez idatzi da. Bertan zehaztuta dago ezaugarri berezidun ondasun higiezinen txosten berriak Foru Araua indarrean jarri eta 2 urteko epean onetsiko direla.

1.3. EZAUGARRI BEREZIDUN ONDASUN HIGIEZINA MUGATZEKO IRIZPIDEAK

BERMEO-MUNDAKAKO PORTUKO eremuaren barne daude, katastro ondoreetarako, bere zirkulazio-ezaugarriak direla-eta bertan merkataritzari dagozkion portuko jarduerak burutzeko baldintza teknikoak, segurtasun-baldintzak eta administrazio kontroleko baldintzak biltzen dituztenak. Horrelakotzat hartzen ditugu amarratze, desamarratze, pilotaje, atoi, ontzi-aldaketa eta edozein motako merkantzien biltegiratze eragiketak. Horiek, bolumena eta aurkezpen modua dela eta, baliabide mekanikoak edo instalazio berezituak eta horien gainera dauden eraikinak behar dituzte.

Komertzial gisa sailkaturiko portu autonomikoek, era berean, ezaugarri bereziko ondasun higiezinaren baldintza izango du. Hainbat erabilera portuko instalazio batean batzen badira, erabilera nagusitzat merkataritza-erabilera izango duten kudeaketa autonomikoko portuak ezaugarri bereziko ondasun higiezintzat hartuko dira. Muga administratiboa badago, horretara egokituko da.

Merkataritza-portuaren esparruan sartuta daudela ulertzen da horren zerbitzura bideratutako lursailak, hots, zerbitzu eremuko lursail funtzionalak eta horien barruan kokatzen diren eraikinak. Aurrekoetatik kanpo egongo dira edonola ere garatu gabeko edo erreserbako lursailak, beraien helburuan erabili ahal izateko beharrezko baldintza fisikoak eta antolamendukoak betetzen ez dituzten heinean.

Mugapen horren zuzenketa edo doikuntza guztiek ez dituzte inolaz ere indarrean dauden eraginpeko hiri edo landa ondasun higiezinen balio txostenak aldatuko.

II. Kapitulua. HIGIEZINAREN DESKRIBAPENA

2.1. LURZORUA

BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA izeneko ezaugarri berezidun ondasun higiezinaren lurzorua mugatua da, ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten honetako **I. kapituluko 1.3.** epigrafean zehaztutako irizpideekin bat eginez.

2.2. ERAIKUNTZAK

Katastro baloraziorako, ezaugarri berezidun ondasun higiezinaren eraikuntzak ohiko eraikuntzetan eta eraikuntza berezietan sailkatuta daude.

Balio txostena berrikusteko beharrezko baldintzak gertatzen ez baldin badira eta eraikinen eraikuntza, eraiste, eraberritze edo handitzeen aldaketak direla-eta higiezinen errealitatea egokitu behar denean, Katastro eta Balorazio Zerbitzuak horiek egokituko ditu agiri honetan zehaztutakoarekin bat eginez, lehenengoa aldatu behar izan gabe.

2.2.1. Ohiko eraikuntzak

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 5. artikuluarekin** bat eginez, ohiko eraikuntza da hiri ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak onartzen dituen **abenduaren 3ko 163/2013 Foru Dekretuan** definitutako eraikuntza tipologiaren batekin identifikatu daitezkeen ezaugarriak dituena.

2.2.2. Eraikuntza bereziak

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 5. artikuluarekin** bat eginez, eraikuntza bereziak dira ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten honetako **3.2.3.2**. puntuko taulan jasotako ezaugarriekin identifikatu daitezkeenak.

III. kapitulua. BALORAZIO-IRIZPIDEAK

3.1. KOORDINAZIOA

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren** 2**. artikuluarekin** bat eginez, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA** izeneko ezaugarri berezidun ondasun higiezinaren balio txostenaren azterketa ekonomikoa egiteko oinarritzat hartu da **2018ko abuztuaren 3ko 149 zenbakidun BAOn** argitaratutako Bizkaiko Lurralde Historiko osoan egin zen Merkatu Azterketa **uztailaren 25eko 1329/2018 Foru Aginduaren** bitartez. Bertan koordinatu ziren eremuko oinarrizko balioak jasotzeko metodoa, eraikuntzaren oinarrizko balioa eta balio horien bateratzea. Azterlan hori Bizkaiko Lurralde Historikoko udalerri guztietan gauzatu zen aldi berean. Horietako batzuetan higiezinen merkatuak ez duenez garrantzia handirik, eskualdeka banatu dira, lagin kopuruaren, kokapenaren eta higiezinen merkatuaren antzekotasunaren arabera.

Bereziki, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUA** izeneko **BICEan** kokatutako udalerriak **URDAIBAI** izeneko eskualdea osatzen duten **BERMEO** eta **MUNDAKA** udalerriak dira. Eskualde hori honako udalerriek osatzen dute, eta Lurzoru eta Eraikuntzako Oinarrizko Balioak jasotzeko datuak hauek dira:

KOD	UDALERRIA	LAGINAK					TASAZIOAK					
		V	C	G	I	O	V	C	G	I	O	T
017	BERMEO	42	22	12	4	0	164	16	44	3	0	115
021	BUSTURIA	6	0	0	0	0	20	0	9	0	0	10
031	ELANTXOBE	3	0	0	1	0	5	0	0	0	0	2
033	EREÑO	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
041	GAUTEGIZ	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
046	GERNIKA	44	5	3	0	0	114	18	41	14	1	80
048	IBARRANGELU	1	0	1	0	0	16	0	2	0	0	6
062	MENDATA	1	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
067	MUXIKA	3	0	0	0	0	10	0	1	0	0	2
068	MUNDAKA	15	1	1	0	0	21	3	4	6	0	6
076	SUKARRIETA	2	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0
079	ERRIGOITI	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
906	FORUA	2	0	1	1	0	7	0	1	0	0	1
907	KORTEZUBI	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
908	MURUETA	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
909	NABARNIZ	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
911	AJANGIZ	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
914	ARRATZU	0	0	1	1	0	4	0	1	0	0	0
	GUZTIRA	126	28	19	7	0	381	37	103	23	1	222

Aurrekoarekin bat eginez, Lurzoruaren Oinarrizko Balioak **(VBS)** hauek dira:

EGOITZAZKOA	MERKATARITZA	INDUSTRIA	BULEGOA	GARAJEA	TRASTELEKUA
723,86 €/m2	203,31 €/m2	284,38 €/m2	247,72 €/m2	9.534,06 €	687,60 €/m2

Eta Eraikuntzaren Oinarrizko Balioa **(VBC) 700,00 €/m2**-koa da.

3.2. BALORAZIOA

3.2.1. Lurzoruaren balioztapena

3.2.1.1. Atalak edo sektoreak

Bertan zehaztutako balioaren aplikazio eremua adierazten duen lurzoruaren balio unitarioko atal edo sektore bakarra mugatu da, eta agiri honetako **3.2.1.3**. epigrafearekin lotuta dago.

3.2.1.2. Balorazio irizpide orokorrak

Orokorrean lurzorua baloratzeko lurzoruaren metro karratu bakoitzeko balio unitarioa erabiliko da, euro/metroan banatuta eta lurzoruaren azalerari aplikatuta.

Hirugarren mailako erabilerentzako edo egoitzazko erabilerentzako nagusiki erabiltzen den lurzoruaren eremua baloratzeko benetan existitzen den eraikuntzari aplikatutako eragin balioa erabiliko da.

3.2.1.3. Lurzoruaren balioak

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 4.3. artikuluarekin** bat eginez, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUKO** lurzoruko balio unitarioa (Bizkaiko Lurralde Historikoan egindako merkatu azterketarekin lortuta) kalkulatzeko erabilera industrialerako lortutakoa eraginagatik baloratu gabeko eraikuntzei dagokien eraikigarritasun materializatua eremu edo sektore bakoitzerako ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txostenean zehaztutako koefizientearekin biderkatu beharko da. Ondorio horietarako, portuentzako ezarritako arau mugen arteko koefiziente hauek ezarri dira, **2,00** eta **50,00**, eta dagokion eremu edo sektorearen arabera ezaugarri berezidun ondasun higiezina baloratzeko ateratako lurzoruaren balio unitarioak ere ezarri dira.

KOEFIZIENTEA -91/2018 FDko 4.3 artikulua	BALIO UNITARIOA €/m2
3,35	238,17

Eraginagatik baloratu gabeko eraikuntzei dagokien eraikigarritasun materializatua eta lursail mota horretarako inolako eraikuntzarik ez dagoenez, hiri ondasun higiezinei esleitu beharreko gutxieneko balioa zehazteko arau teknikoak onesten dituen **abenduaren 3ko 163/2013 Foru Dekretuko 10.8 arauan** hiriko lursailetarako besterik ezean ezartzen dena aplikatuko da, hots, **0,25**.

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 4.4. artikuluarekin** bat eginez, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUKO** ohiko eraikinei aplikatu beharreko eragin balioa (aipatutako merkatu azterketatik abiatuz) erabilera ezaugarridunari dagokion Eraginen Oinarrizko Balioa **(VBS)** izango da; horretarako merkataritzakoa erabiliko baita.

Lurzoruaren Eraginen Oinarrizko Balioak **(VBS)** egoitzaren, industriaren eta merkataritzaren erabilerei buruzkoak, hain zuzen ere, lurzoruaren eremu ekonomiko homogeneoei atxikitakoak, erreferentzia bezala erabiliko dira gainerako erabilerei dagokienez lurzoruaren oinarrizko balioa kalkulatzeko. Ildo horri jarraiki, hurrengo taulak kontuan hartuta, dagozkien **CRU** eta **CRZ** koefizienteak aplikatuko zaizkie:

CRU koefizientea: Erabilera Arautzeko Koefizientea.

ERABILERA	MOTA	MODALITATEA	Erreferentziazko VBS	CRU koefizientea
V. EGOITZA	V.1 HIRI IZAERAKO ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK	V.1.1 ERAIKUNTZA IREKIAN	Etxebizitza	1,00
		V.1.2 ETXADI ITXIAN		
	V.2 HIRI IZAERAKO FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK	V.2.1 ERAIKUNTZA ISOLATUAN		
		V.2.2 ETXADIAN EDO ATXIKITA		
	V.3 LANDA IZAERAKO ETXEBIZITZAK	V.3.1 ETXEBIZITZA-ERABILERA ESKLUSIBOA		
		V.3.2 BINAKAKO ETXEBIZITZA EDO ATXIKIA		
	V.4 ETXEBIZITZAKO BESTE BATZUK	V.4.1 AURREFABRIKATUTAKO ETXEBIZITZAK, BUNGALOWAK	Etxebizitza	0,80
		V.4.2 GAINERAKO ETXEBIZITZAK		
D. KIROLA	D.1 ESTALIAK	D.1.1 BALIO ANITZEKO KIROLAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70
		D.1.2 GAINERAKO KIROLAK		
		D.1.3 KIROL ERABILERAK BABESTEKO ZERBITZUAK		
	D.2 DESCUBIERTOS	D.2.1 HAINBAT KIROL	Etxebizitza	0,01
		D.2.2 IGERILEKUAK		
		D.2.3 KANPINAK		
		D.2.4 GOLF-ZELAIAK		
E. IKUSKIZUNAK ETA JOLASAK	E.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	E.1.1 ESTADIOAK - ZEZEN PLAZAK	Bulegoa / Merkataritza	0,70
		E.1.2 BELODROMOAK - HIPODROMOAK - AUDITORIOAK		
		E.1.3 AISIALDI ETA JOLASETARAKO ZENTROAK	Merkataritza	0,90
		E.1.4 ZINEMAK - JAI ARETOAK - DISKOTEKAK		
		E.1.5 ANTZOKIAK		
	E.2 ERAIKIN EZ ESKLUSIBOAN	E.2.1 JAI ARETOAK - DISKOTEKAK - ZINEMAK - ANTZOKIAK		
		E.2.2 AISIALDI ETA JOLASETARAKO ZENTROAK		
T. TURISMOA - AISIA ETA OSTALARITZA	T.1 EGOITZAREKIN	T.1.1 HOTELAK - APARTAHOTELAK	Bulegoa	1,00
		T.1.2 GAINERAKO OSTATUAK		
	T.2 Egoitzarik gabe ERAIKIN ESKLUSIBOAN	T.2.1 JATETXEAK	Merkataritza	0.90
		T.2.2 TABERNAK - KAFETEGIAK – ELKARTE GASTRONOMIKOAK		
		T.2.3 KASINOAK - GIZARTE KLUBAK - BINGOAK		
		T.2.4 ERAKUSKETAK - BILTZARRAK	Bulegoa / Merkataritza	0.70
B. OSASUNA ETA ONGINTZA	B.1 SANITARIOAK OHEEKIN	B.1.1 ERIETXEAK - KLINIKAK	Bulegoa / Merkataritza	0,70
		B.1.2 OSPITALEAK		
	B.2 HAINBAT SANITARIO	B.2.1 ANBULATORIOAK - LABORATEGIAK		
		B.2.2 BAINUETXEAK		
	B.3 ONGINTZA ETA/EDO LAGUNTZA	B.3.1 EGOITZAREKIN		
		B.3.2 EGOITZARIK GABE		
K. KULTURAKOAK	K.1 EGOITZAREKIN	K.1.1 BARNETEGIAK – UNIBERTSITATEKO EGOITZAK	Bulegoa / Merkataritza	0,70
		K.1.2 IKASTETXE NAGUSIAK		
	K.2 EGOITZARIK GABE	K.2.1 IRAKASKUNTZA ETA ZERBITZUAK		
		K.2.2 LIBURUTEGIAK – MUSEOAK – ARTE ZENTROAK		
R. ERLIJIOKOAK	R.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	R.1.1 KOMENTUAK - MINTEGIAK - PARROKIA EGOITZAK	Bulegoa / Merkataritza	0,70
		R.1.2 KULTU ZENTROAK		
	R.2 HAINBAT	R.2.1 BESTELAKOAK ERAIKIN EZ ESKLUSIBOAN		

ERABILERA	MOTA	MODALITATEA	Erreferentziazko VBS	CRU koefizientea
		R.2.2 HILERRIAK		
P. PUBLIKOAK - BITXIAK	P.1 HISTORIKOAK - ARTISTIKOAK	P.1.1 MONUMENTUAK	Bulegoa / Merkataritza	0,70
		P.1.2 BERTAKO TIPIKOAK EDO OHIKOAK		
	P.2 IZAERA OFIZIALEKOAK	P.2.1 ADMINISTRAZIOKOAK ETA ESANGURATSUAK		
		P.2.2 ZERBITZU PUBLIKOAK		
	P.3 IZAERA BEREZIKOAK	P.3.1 PRESONDEGIAK - MILITARRAK - POLIZIA ETXEAK		
I. INDUSTRIA	I.1 SOLAIRU BAT	I.1.1 BILTEGIAK	Industria.	1,00
		I.1.2 LANTEGIAK		
		I.1.3 TAILERRAK		
		I.1.4 ERAIKINA. GARAJEAK ETA APARKALEKUAK		
	I.2 HAINBAT SOLAIRU	I.2.1 BILTEGIAK		
		I.2.2 LANTEGIAK		
		I.2.3 TAILERRAK		
		I.2.4 APARKALEKUEN ETA GARAJEEN ERAIKINA		
	I.3 GARRAIO ZERBITZU PRIBATUAK	I.3.1 GARRAIO ETA ZERBITZU GUNEEN ERAIKINAK	Industria.	1,00
		I.3.3 NASA ESTALIAK - GELTOKIEN ERANSKINAK		
	I.4 ERAIKIN BEREZIAK	I.4.1 GAS BILTEGIAK	Industria.	0,50
		I.4.2 SOLIDO ETA LIKIDOEN SILOAK- BILTEGIAK		
	I.5 HAINBAT ERABILERA	I.5.1 HIRUGARREN SEKTOREA	Bulegoa	**0,90**
	I.6 ERANSKINAK	I.6.1 INDUSTRIA ERABILERAK BABESTEKO ZERBITZUAK	Industria.	1,00
C. MERKATARITZA	C.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	C.1.1 SOLAIRU BATEAN	Merkataritza	0,90
		C.1.2 HAINBAT SOLAIRUTAN		
		C.1.3 MERKATUAK		
		C. 1.4 HIPERMERKATUAK ETA SUPERMERKATUAK		
	C.2 ERAIKIN EZ ESKLUSIBOAN	C.2.1 MERKATARITZAKO LOKALAK	Merkataritza	1,00
		C.2.2 MERKATARITZA GALERIAK	Merkataritza	0,80
		C.2.3 MERKATUAK - POSTUAK		
		C. 2.4 HIPERMERKATUAK ETA SUPERMERKATUAK		
Y. BESTE ERAB. BATZUK	Y.1 HIRI IZAERAKO ETXEBIZITZEN ERANSKINAK	Y.1.1 TRASTELEKUAK	Trastelekua	
		Y.1.2 GARAJEAK	Garajea	
		Y.1.3 BANATU GABEKO SOTOAK	Etxebizitza	0,40
		Y.1.4 LORATEGIAK - ESPAZIO LIBREAK	Etxebizitza	0,01
	Y.2 BIDEAK, BARNE URBANIZAZIOA ETA AZPIEGITURAK	Y.2.1 GUNE URBANIZATUAK - MARKESINAK	Etxebizitza	0,02
		Y.2.2 SARRERAK - BIDEAK		
		Y.2.3 ZERBITZUETAKO SAREAK ETA EKIPOAK	Industria.	0,70
	Y.3 LANDA IZAERAKO ETXEBIZITZEN ERANSKINAK	Y.3.1 BESTE ERABILERA BATZUETAKO ERAIKINA ETA/EDO LOKALA	Etxebizitza	0,40
	Y.4 EKIPAMENDU ETA HORNIDUREN ERANSKINAK	Y.4.1 GARAJEAK ETA TRASTELEKUAK SOLAIRUAN ETA/EDO LOKALA	Bulegoa / Merkataritza	0,50
		Y.4.2 BABES ZERBITZUAK		0,70
		Y.4.3 INSTALAZIOEN ERAKIN EDOTA LOKALA - BILTEGIAK		
O. BULEGOAK	O.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	O.1.1 BULEGO ANITZAK	Bulegoa	1,00
		O.1.2 BANAKAKO BULEGOAK		
		O.1.3 BANKUAK ETA ASEGURUAK		

ERABILERA	MOTA	MODALITATEA	Erreferentziazko VBS	CRU koefizientea
	O.2 ERAIKIN EZ ESKLUSIBOAN	O.2.1 ETXEBIZITZADUN ERAIKINEAN		
		O.2.2 INDUSTRIADUN ERAIKINEAN		
		O.2.3 BANKUAK ETA ASEGURUAK		

CRU koefizientea-Orubeak: Erabilera Arautzeko Koefizientea

ERABILERA	MOTA/MODALITATEA	PLANGINTZAREN ERABILERA	Erreferentziazko VBS	CRU koefizientea
S. ORUBEAK	S.1.1 S.2.1 S.3.1	EGOITZAZKOA	Etxebizitza	0,90
		Merkataritza	Merkataritza	0,90
		INDUSTRIA	Industria	0,90
		HIRUGARREN SEKTOREKOA	Bulegoa	0,85
		SISTEMA OROKORRAK ETA EKIPAMENDUAK	Bulegoa / Merkataritza	0,65
		GARAJEA (ESKLUSIBOKI SESTRAREN AZPIAN)	Etxebizitza	0,40
	S.4.1	EGOITZAZKOA	Etxebizitza	0,85
		Merkataritza	Merkataritza	0,85
		INDUSTRIA	Industria	0,85
		HIRUGARREN SEKTOREKOA	Bulegoa	0,80

A eta B tauletan erreferentziazko bi **VBS** balio adierazten direnean, txikiena hartuko da kontuan.

3.2.1.4. Lurzoruaren koefiziente zuzentzaileak eta aplikazio eremua

1. Lurzoru eraikiaren balioaren koefiziente zuzentzaileak

- CCS1 koefizientea: Igogailua

Igogailurik ez duten eraikinetan kokaturik dauden hiri etxebizitza kolektiboei **(V.1)** aplikatuko zaie, honako taula honen arabera:

Solairu	Koefizientea
< 2	**1,000**
2	**0,950**
3	**0,900**
4	**0,800**
5	**0,750**
6	**0,700**

- CCS2 koefizientea: Barneko etxebizitza

Hiriko eraikin itxietako talde etxebizitzei aplikatuko zaie, hain zuzen ere argi bao guztiak lur-zatiko (ez etxadiko) patioetara begira edukitzeagatik barrukotzat jotzen direnei, taula honen arabera:

Solairu	Koefizientea
< 3	**0,800**
3	**0,825**
4	**0,850**
5	**0,875**
> 5	**0,900**

CCS3 koefizientea: Beheko etxebizitzak

Koefiziente hau etxebizitzaren erabilera bereziaren eta kokatuta dagoen solairuaren arabera aplikatzen da.

V.1 erabilera. Hiri etxebizitza kolektiboei aplikatuko zaie, honako taula honen arabera:

Solairu	Koefizientea
< BS	**0,840**
PB	**0,880**
1	**0,920**
>1	**1,000**

I.2 erabilera. Solairu batzuetako eraikinetan kokatuta dauden industria lokalei aplikatuko zaie, honako taula honi atxikiz.

Solairu	Koefizientea
< BS	**0,800**
PB	**1,200**
1	**1,000**
> 1	**0,800**

C, E, T, I.5, B, K, R, P, D, Y.4 erabilerak: Merkataritza, ikuskizun eta jolas, turismo, industria I.5 (hainbat erabilera), ongintza, osasun, kultura, erlijio, eraikin publiko berezi, kirol eta beste erabilera batzuetarako ondasun higiezinei aplikatuko zaie, ekipamendu eta horniduren eranskinak direnean (Y.4) Taula honetan azaltzen diren balioak izango ditu:

Solairua	Koefizientea
Sotoa	**0,500**
Erdisotoa	**0,800**
Beheko solairua	**1,000**
Solairuartea	**0,600**

Solairua	Koefizientea
Lehen solairua	0,700
Bigarren solairua	0,650
Hirugarrenetik	0,550
Bosgarrenetik gorako	0,500
Behegaina	0,600

Y.3 erabilera. Landa izaerako etxebizitza eranskinei aplikatuko zaie eta taula honetan azaltzen diren balioak izango ditu:

Solairua	Koefizientea
Sotoa	0,600
Erdisotoa	0,700
Beheko solairua	1,000
Lehen solairua	0,700
Lehenengo solairutik gora	0,500

- CCS4 koefizientea: Barruko lokalaren koefizientea

Ondokoei aplikatuko zaie: merkataritza erabilerako ondasun higiezinak (C), kaletik sarbiderik ez dutenak: Balio hauek izango ditu:

Tokikoa	Koefizientea
Sarbidea beste ondasun higiezin batetik	0,750
Sarbidea eraikineko atarian zehar	0,800
Sarbidea merkataritza galeriatik eta/edo merkatuetatik	0,900

- CCS5 koefizientea: Izkinako koefizientea

Kale batera baino gehiagotara ematen duten merkataritza erabilerarako ondasun higiezinei aplikatuko zaie. 1,100eko balioa izango du.

- CCS6 koefizientea: Lokalaren altueraren koefizientea

Koefiziente hau merkataritza erabilerako ondasun higiezinei (C) aplikatuko zaie altuera askearen arabera (altuera hau zorutik sabairainokoa da, forjatuen artean neurtuta, apaingarriak kontuan hartu gabe).

Altuera	Koefizientea
Gehienez 2,25 m	0,700
2,25 m eta 3,00 m artean	0,850
2,25 m eta 3,00 m artean	1,000
5,00 m baino gehiago	1,100

- CCS7 koefizientea: Sestrarekiko egoeraren koefizientea

Koefiziente hau merkataritza erabilerako ondasun higiezinei aplikatuko zaie kaleko sestraren eta lokalaren behealdearen artean dagoen distantziaren arabera (behealdearen altuera beheren dagoen tokian neurtuko da).

Altuera	Koefizientea
< - 1,00 m	0,850

Altuera	Koefizientea
- 1,00 m-tik 1,00 m-ra	**1,000**
> 1,00 m	**0,850**

Atal honetako bi koefiziente edo gehiago elkartzen direnean, koefizientea ez da inoiz **0,500**etik beherakoa izango, eraikin esklusiboetako merkataritzarako (**C.1**) izan ezin. Halakoetan, gutxienekoa **0,400** da.

2. **Orube eta lurzoru hutsen balioaren koefiziente zuzentzaileak**

Honako koefiziente zuzentzaile hauek aplikatu beharko dira:

a. Koefiziente baztertzaileak: Aurretiazko baldintzak betetzen dituztenen artean, honako koefizienteetatik baxuena aplikatuko da soilik.

- CCL1 - Barruko lur-zatia

Eraikuntza finkatuz inguraturik dauden eta bide publikoetatik sarbide zuzena ez duten orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie (S.2.1).

Honako koefiziente hau aplikatuko da: **CCL1 = 0,500**

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL2 – Sestrapeko aprobetxamendua

Sestrapeko eraikuntza aprobetxamendua baino ez duten orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie **(S.1.1 eta S.2.1).**

Honako koefiziente hau aplikatuko da: **CCL2 = 0,500**

Aurretiazko baldintza betetzen duten azalera partzialetan aplikatuko da.

- CCL3 – Aprobetxamendu agortua

Eraikuntza aprobetxamendu agortua duten orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie **(S.3.1).**

Honako koefiziente hau aplikatuko da: **CCL3 = 0,020**

Aurretiazko baldintza betetzen duten azalera partzialetan aplikatuko da.

Koefiziente ez baztertzaileak: Hurrengo koefiziente hauek aplikatuko dira:

- CCL5 – Azalera guztia

Azalera osoaren arabera aplikatuko zaie orube eta lurzoru hutsei **(S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.).**

Hurrengo koefiziente hauek aplikatuko dira:

Azalera	Koefizientea
Gehienez 200 m²	**1,000**
200 m² eta 1.000 m² artean	**0,900**
1.000 m² eta 10.000 m² artean	**0,800**
10.000 m² eta 30.000 m² artean	**0,750**
30.000 m² eta 75.000 m² artean	**0,700**
75.000 m² baino gehiago	**0,650**

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL6 – Bide publikoetarako aurrealdeak

Orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie, bide publikoetarako aurrealdeen arabera aprobetxamendua agortu ez badute **(S.1.1).**

Hurrengo koefiziente hauek aplikatuko dira:

Bide publikoetarako aurrealde kopurua	Koefizientea
Bi aurrealde baino gehiago	**1,150**
Bi aurrealde	**1,100**
Bi aurrealde baino gutxiago	**1,000**

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL7 – Aprobetxamendu pribatizagarria

Indarreko plangintzari jarraiki bete behar dituzten aprobetxamendu lagapenen arabera aplikatuko zaie lurzoru hutsei **(S.4.1).**

Honako koefiziente hau aplikatuko da: **CCL7 = aprobetxamendu pribatizagarriaren ehunekoa 0,85.**

Azalera partzialei aplikatuko zaie, beren ehunekoen arabera.

CCL10 – Garatu gabeko lurzorua

Garatzeko zain dauden lurzoru hutsei (bai hiri lurzoruari, bai lurzoru urbanizagarriari, garatu gabe badago) aplikatuko zaie, indarreko plangintzak atxiki dien aprobetxamendu edo eraikigarritasunaren arabera **(S.4.1.).**

Hurrengo koefiziente hauek aplikatuko dira:

Aprobetxamendua/Eraikigarritasuna	Egoitzazkoa	Industria/Tertziarioa/Merkataritza
+1,30 m²/m²	**0,65**	**0,75**
+0,80 m²/m² eta 1,30 m²/m² bitartean	**0,60**	**0,70**
+0,50 m²/m² eta 0,80 m²/m² bitartean	**0,55**	**0,65**
+0,30 m²/m² eta 0,50 m²/m² bitartean	**0,50**	**0,60**
0,30 m²/m² arte	**0,45**	**0,55**

3.2.2. Ohiko eraikuntzen balorazioa

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 6. artikuluaren** arabera, ohiko eraikuntzen eta eraikuntza berezien eraikuntza balio oinarrizkoa **VBC = 700 €/m2-koa** izango da.

3.2.2.1. Definizioak

Ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten hau aplikatzeko ondorioetarako, ohiko eraikuntzaren eraikitako azalera iritziko zaio eraikuntza baten perimetroko parametroen kanpo lerroaren barruan eta, hala badagokio, mehelinen ardatzen barruan sartutako azalerari, argi patioen azalera kenduta

Halaber, balkoiak, terrazak, ataripeak eta gainerako elementu analogoak, estalita daudenean, beren azaleraren ehuneko % 50ean konputatuko dira, salbu eta beren lau orientazioetatik hirutan estalita daudenean, orduan % 100ean konputatuko baitira.

Ez dira eraikitako azaleratzat hartuko 1,50 metro altueratik beherako guneak.

3.2.2.2. Balorazioa

1. Ohiko eraikuntzak balioztatzeko birjarpen metodoa erabiliko da: oraingo kostua kalkulatuko da, erabilera, mota, modalitate eta kategoriagatik esleitzen diren koefizienteak hartuko dira kontuan, eta hala dagokionean, merkatura egokitzeko aurrez ikusi diren zuzenketarako antzinatasun eta kontserbazio egoeraren koefizienteen arabera baztertuko da. Egungo kostua kalkulatzeko batuketa hau egin behar da: egikaritze kostua, kontratako mozkinak barne, gehi lanbide ordainsariak eta eraikuntza kargatzen duten zergen zenbatekoa.

2. Eraikuntza kategoriak lortzeko **abenduaren 3ko 163/2013 FDaren 15., 16. eta 17. arauetan** xedatutakoa aplikatuko da. Aurrekoaren barne ez daudenei **3.** kategoria esleituko zaie.

3. Ohiko eraikuntzak sailkatzeko **3.2.2.3** ataleko taula oinarri hartuko da, erabilera, mota, modalitate eta kategoriaren arabera.

4. Eraikuntza mota bakoitzerako prezio unitarioa (eraikitako metro karratu bakoitzeko eurotan definitutakoa) ohiko eraikuntza oinarrizko balioari **(VBC)** aurretik aipatutako taulan dagokion koefizientea eta **3.2.2.4**. atalean adierazitako koefiziente zuzentzaileak biderkatuz kalkulatuko da.

5. Eraikin baten balioa kalkulatzeko eraikitako azalerari lortutako prezio unitarioa biderkatu beharko zaio.

3.2.2.3. Eraikuntzen balioaren koefiziente taula

ERABILERA, MOTA, MODALITATE ETA KATEGORIEN ESPARRU TAULA: CMCUC KOEFIZIENTEA

ERABILERA	MOTA	MODALITATEA	KATEGORIAK						
			1	2	3	4	5	6	7
V. EGOITZA	V.1 Hiri izaerako etxebizitza kolektiboak	V.1.1 Eraikuntza irekian	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70
		V.1.2 Etxadi itxian	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
	V.2 Hiri izaerako familia bakarreko etxebizitzak	V.2.1 Eraikuntza isolatuan	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65
		V.2.2 Etxadian edo atxikia	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60
	V.3 Landa izaerako etxebizitzak	V.3.1 Etxebizitza erabilera esklusiboa	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
		V.3.2 Binakako etxebizitza edo atxikia	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35
	V.4 Beste etxebizitza batzuk	V.4.1 Aurrefabrikatutako etxebizitzak, bungalowak	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30
		V.4.2 Gainerako etxebizitzak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
I. INDUSTRIALA	I.1 Solairu bat	I.1.1 Biltegiak	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
		I.1.2 Lantegiak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.3 Tailerrak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.4 Aparkalekuen eta garajeen eraikina	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.2 Hainbat solairu	I.2.1 Biltegiak	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20
		I.2.2 Lantegiak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.3 Tailerrak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.4 Aparkalekuen eta garajeen eraikina	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
	I.3 Garraio zerbitzu pribatuak	I.3.1 Garraio eta zerbitzu guneen eraikinak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		I.3.3 Nasa estaliak - geltokien eranskinak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.4 Eraikin bereziak	I.4.1 Gas biltegiak	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
		I.4.2 Solido eta likidoen siloak- biltegiak	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,15	0,12
	I.5 Hainbat erabilera	I.5.1 Hirugarren sektorea	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
	I.6 Eranskinak	I.6.1 Industria erabilerak babesteko zerbitzuak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
O. BULEGOAK	O.1 Eraikin esklusiboan	O.1.1 Bulego anitzak	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
		O.1.2 Banakako bulegoak	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
		O.1.3 Bankuak eta aseguruak	2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90
	O.2 Eraikin ez esklusiboan	O.2.1 Etxebizitzadun eraikinean	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
		O.2.2 Industriadun eraikinean	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O.2.3 Bankuak eta aseguruak	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
C. MERKATARITZA	C0,1 Eraikin esklusiboan	C.1.1 Solairu batean	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C.1.2 Hainbat solairutan	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50

ERABILERA	MOTA	MODALITATEA	KATEGORIAK						
			1	2	3	4	5	6	7
		C.1.3 Merkatuak	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C 1.4 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C.2 Eraikin ez esklusiboan	C.2.1 Merkataritzako lokalak	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C.2.2 Merkataritza galeriak	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C.2.3 Merkatuak - postuak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C 2.4 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30
B. OSASUNA ETA ONGINTZA	B.1 Sanitarioak oheekin	B.1.1 Erietxeak - klinikak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B.1.2 Ospitaleak	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B.2 Hainbat sanitario	B.2.1 Anbulatorioak - laborategiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B.2.2 Bainuetxeak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B.3 Ongintza edota laguntza	B.3.1 Egoitzarekin	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		B.3.2 Egoitzarik gabe	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
D. KIROLAK	D.1 Estaliak	D.1.1 Balio anitzeko kirolak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D.1.2 Gainerako kirolak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D.1.3 Kirol erabilerak babesteko zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	D.2 Estali gabeak	D.2.1 Hainbat kirol	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D.2.2 Igerilekuak	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
		D.2.3 Kanpinak	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D.2.4 Golf-zelaiak	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005
E. IKUSKIZUNAK ETA OLGETA	E.1 Eraikin esklusiboan	E.1.1 Estadioak - Zezen plazak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E.1.2 Belodromoak - Hipodromoak - Auditorioak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.3 Aisialdi eta jolasetarako zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.4 Zinemak - Jai aretoak - Diskotekak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E.1.5 Antzokiak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E.2 Eraikin ez esklusiboan	E.2.1 Jai aretoak, Diskotekak, Zinemak, -Antzokiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.2.2 Aisialdi eta jolasetarako zentroak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
K. KULTURALAK	K.1 Egoitzarekin	K.1.1 Unibertsitateko egoitza eta barnetegiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K.1.2 Ikastetxe nagusiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K.2 Egoitzarik gabe	K.2.1 Irakaskuntza eta zerbitzuak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		K.2.2 Liburutegiak – Museoak - Arte-zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
P. PUBLIKOAK - BEREZIAK	P.1 Historikoak - Artistikoak	P.1.1 Monumentuak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P.1.2 Tipikoak edo ohikoak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P.2 Izaera ofizialekoak	P.2.1 Administraziokoak eta esanguratsuak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		P.2.2 Zerbitzu publikoak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P.3 Izaera berezikoak	P.3.1 Presondegiak - Militarrak - Polizia etxeak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R. ERLIJIOSOAK	R.1 Eraikin esklusiboan	R.1.1 Komentuak, Mintegiak, Parrokia egoitzak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R.1.2 Kultur zentroak	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R.2 Hainbat	R.2.1 Bestelakoak eraikin ez esklusiboan	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R.2.2 Hilerriak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
T. TURISMOA - AISIA ETA OSTALARITZA	T.1 Egoitzarekin	T.1.1 Hotelak - Apartahotelak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.1.2 Gainerako ostatuak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T.2 Egoitzarik gabe Eraikin esklusibo batean	T.2.1 Jatetxeak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T.2.2 Tabernak - Kafetegiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T.2.3 Kasinoak, Gizarte klubak, Bingoak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.2.4 Erakusketak - Biltzarrak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
Y. BESTE ERABILERA BATZUK	Y.1 Hiri izaerako etxebizitzen eranskinak	Y.1.1 Trastelekuak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.2 Garajeak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.3 Banatu gabeko sotoak	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y.1.4 Lorategiak - Espazio libreak	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y.2 Bideak, barne urbanizazioa eta azpiegiturak	Y.2.1 Gune urbanizatuak - Markesinak	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y.2.2 Sarrerak - Bideak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y.2.3 Zerbitzuetako sareak eta ekipoak	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y.3 Landa izaerako etxebizitzen eranskinak	Y.3.1 Beste erabilera batzuetako eraikina edota lokala	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y.4 Ekipamendu eta horniduren eranskinak	Y.4.1 Garajeak eta trastelekuak solairuan edota lokala	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
		Y.4.2 Babes zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y.4.3 Instalazioen erakin edota lokala - Biltegiak	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
S. ORUBE ETA LURZORU HUTSAK	Orube eta lurzoru hutsak	**S.1.1. Orube eta lurzoru hutsak**	-	-	-	-	-	-	-
		S.2.1. Orube eta lurzoru hutsak, bide publikoetara sarbiderik ez duten eraikin finkatuek inguratzen dituztenean	-	-	-	-	-	-	-
		S.3.1. Orube eta lurzoru hutsak, eraikuntza aprobetxamendua agortuta dagoenean	-	-	-	-	-	-	-
		S.4.1 Lurzoru hutsak garapenaren zain	-	-	-	-	-	-	-

Oharrak : **CMCUC** koefizienteen taulari dagokionez:

1.- Taulan egoitza erabilerari dagozkien koefizienteetan sartutzat jotzen da obra osagarrien zati proportzionala, hala nola, itxiturak, barruko lorategiak, barruko urbanizazio obrak, jolasguneak, etab.; aitzitik, ez daude sartuta igerilekuen, tenis edo bestelako kiroletarako zelaien kostuak, edo beste edonolako instalazio berezienak.

2.- Egoitzadun turismo erabilerari dagozkien koefizienteetan, igerileku, mini-golf, kirol eta abarreko instalazioen kostuaren zati proportzionala barruan dagoela ulertzen da, baina ez dira sartzen beste erabilera batzuetarako (adibidez, merkataritza galeriak, diskotekak, eta abar) eraikuntza erantsiak.

3.- Aurreko atalean ezarritakoa gorabehera, instalazio osagarri horiek eraikuntza nagusiaren azaleraren aldean garrantzi handikoak direnean, bereizita baloratuko dira.

4.- Etxebizitzei erantsitako lorategi eta espazio libreen koefizienteetan **(Y.1.4),** lursaila aipatu xedera egokitzeko beharrezko azpiegitura obren kostua aurreikusten da lorategi publiko nahiz pribatuetan.

5.- Eraikin baten tipifikazioan, zenbait lokalen erabilera eraikuntza tipologiarekin bat ez datorrenean (esate baterako, etxebizitzetan kokatutako bulegoak, etxebizitzetan kokatutako dendak, etab.), aipatutako lokalei beren eraikuntza tipologiaren arabera dagokien balioa aplikatuko zaie.

6.- Eraikuntzen balioaren koefizienteen taulan ezarritako tipologien barruan sartzen diren eraikuntza guztiei kategoria zehatz bat ematen zaie katastroko datu-basean, Arau Teknikoetan ezartzen diren aldagai ezberdinen arabera.

3.2.2.4. Eraikuntzaren koefiziente zuzentzaileak.

1. Ondokoak dira, hala behar denean, aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

- CCC1 koefizientea: Eraikuntzaren antzinatasuna

Eraikuntzari ezarritako balio oinarria zuzentzeko eraikuntzaren antzinatasunaren araberako haztapen koefizientea aplikatuko da, eta haztapenerako eraikinaren erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea hartuko dira kontuan. Koefizientea kalkulatzeko ondoko taula erabiliko da, eta beraren oinarri matematikoa adierazpen hau da:

D =[1 - 1,5 *d/(u*c*100)]t

hau da:

d = 1- (t - 35)/350

u: eraikinaren erabilera nagusia; formula horretan ondoko balioak hartzen ditu:

- **1. erabilera.** Egoitza (V), bulegoak (O), kultura (K), erlijioa (R), eraikin publiko bereziak (P) eta beste erabilera batzuk (Y): **1,000**.

-**2. erabilera**. Industria (I), merkataritza (C), ikuskizun eta jolasak (E), turismoa, aisia eta ostalaritza (T), ongintza eta osasuna (B) eta kirolak (D): **0,900**.

c : eraikuntza kalitatea koefiziente taulako kategorien arabera; formula horretan, ondoko balioak hartzen ditu:

- 1. eta 2. kategoriak: **1,200**.
- 3., 4. eta 5. kategoriak: **1,100**.
- 6. eta 7. kategoriak: **1,000**.

t: eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu denetik igarotako urteak.

Aurreko definizioen arabera **CCC1** koefizienteak honako taulako balioak izan ditzake:

t	CCC1					
Urte Osoak	Egoitza, bulegoak, kultura, erlijioa, eraikin publikoak eta bereziak, eta beste erabilera batzuk			Industria, merkataritza, ikuskizun eta jolasak, turismoa-aisia eta ostalaritza, ongintza, osasuna eta kirolak		
	Kategoriak			Kategoriak		
	1- 2	3- 4- 5	6 - 7	1 - 2	3 - 4 - 5	6 - 7
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,93	0,92	0,93	0,92	0,91
10-14	0,87	0,86	0,85	0,86	0,85	0,84
15-19	0,82	0,80	0,79	0,80	0,78	0,77
20-24	0,77	0,75	0,73	0,75	0,73	0,70
25-29	0,72	0,70	0,68	0,70	0,68	0,65
30-34	0,68	0,66	0,63	0,65	0,63	0,60
35-39	0,64	0,62	0,59	0,61	0,59	0,56
40-44	0,61	0,58	0,55	0,58	0,55	0,52
45-49	0,58	0,55	0,52	0,54	0,51	0,48
50-54	0,55	0,52	0,49	0,51	0,48	0,45
55-59	0,52	0,49	0,46	0,48	0,45	0,42
60 urte edo gehiago	0,50	0,47	0,43	0,46	0,43	0,39

Antzinatasuna eraikina eraiki, berreraiki edo guztiz birgaitu zenetik balorazioa egin arte igarotako urteen kopuru bidez adieraziko da.

- CCC3 koefizientea: Kontserbazio egoera

Eraikinei kontserbazio egoeraren arabera aplikatuko zaie, hurrengo taularen arabera:

Kontserbazio egoera	CCC3
Ohikoa; duten antzinatasuna izanda ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak	**1,00**
Arrunta; huts iraunkorrak dituzte, baina eraikinen bizigarritasunerako eta egonkortasunerako ohiko baldintzak ez dituzte arriskuan jartzen	**0,85**
Urria; nahiko konponketa garrantzitsuak behar dituzten eraikinak dira, eta ohiko bizigarritasun eta egonkortasun baldintzak arriskuan jartzen dituzte. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak	**0,50**
Aurri egoera; argi dago eraikin horietan ezin dela bizi, edo eraikin horien aurri egoera legez aitortu da	**0,00**

3.2.3. Eraikuntza berezien balorazioa.

3.2.3.1. Balorazioa.

1. Eraikin berezien balioa berrezartze balioa kontuan hartuz zehaztuko da, eta hala dagokionean zuzendu egingo da balio galtze fisikoaren, funtzionalaren, ekonomikoaren eta zaharkitze teknologikoaren arabera.

2. Berrezartze balioa izango da egungo kostua, kostu zuzenak eta zeharkakoak eta higiezina martxan jartzeko gainerako gastuak batuz kalkulatuko dena. Balio hori kalkulatzeko eraikuntza elementuen unitate linealak edo azalerakoak eraikuntza kostu unitario moduluekin biderkatuko dira **(MCUC).**

Eraikuntza kostu unitarioen moduluak **(MCUC)** metodo horrekin baloratutako eraikuntza unitate bakoitzerako izango dira, eta horiek kalkulatzeko **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuan** horretarako ezarritako koefizienteak (ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten honetako eraikuntza berezien balio koefiziente taulan adierazita daudenak) eraikuntza oinarrizko baliorako **(VBC)** zehaztutako zenbatekoarekin biderkatu beharko dira, kapitulu honetako **3.2.2**. atalean definituta daudenak.

3. Moduluen arabera baloratzeko, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUAN** honako eraikuntza bereziak kontuan hartuko dira:

a) Betetzeak, lur-berdinketa eta urbanizazioa. Betetze, lur-berdinketa eta urbanizaziotzat hartuko da portuko eremu osoaren azalera osoa.

b) Babesteko obrak: ezponda-dikeak eta dike bertikalak.

c) Atrakatzeko obrak.

3.2.3.2. Eraikin berezien koefiziente taula

MERKATARITZA-PORTUAK			UNITATEAK	KOEFIZIENTEAK
BETELANAK, BERDINKETA-LANAK, URBANIZAZIOA	5.1.1	Portuko eremuaren azalera	m^2	Hiriko higiezinen eraikuntzen katastro-baloraziorako araudi teknikoan ezarritako koefizienteak urbanizazio-obretarako
BABES-OBRA	5.2.1	Ezponda-dikeak	m	0,67
	5.2.2	Dike bertikalak	m	0,54
ATRAKATZEKO OBRA	5.3.1	Atrakatzeko lerroak	m	0,45

Betetzeei, lur-berdinketari eta urbanizazioari aplikatu dakieken koefizientea aurreko **3.2.2.3** ataleko **CMUCM** taulako **1. kategoriako Y21 (Gune urbanizatuak)** katastro tipifikazioari dagokiona da.

3.2.3.3. Eraikuntzako kostu unitarioko moduluen koefiziente zuzentzailea

1. **3.2.3.2**. ataleko eraikin berezien tipologia moten koefizienteak aplikatuz obrak eta portuko instalazioak baloratzeko lortutako kostu unitarioen moduluak zuzentzeko antzinakotasunaren araberako balio galera koefizientea kontuan hartuko da. Antzinakotasuna urte osoetan adieraziko da, eta horretarako kontuan hartuko da Bermeo-Mundakako Portuko eraikuntza elementu bakoitza martxan jarri zen egunetik igarotako urte osoetatik hasi eta ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten hau onetsi eta hurrengo urteko urtarrilera batera arteko epea izango da; honako taula honen arabera:

Balio galera taula, antzinakotasunaren arabera

Urte Osoak	Zuzenketa koefizientea
10 baino gutxiago	**1,00**
10 eta 25 bitartean	**0,90**
26 eta 50 bitartean	**0,80**
50 baino gehiago	**0,70**

2. Antzinakotasuna kalkulatzeko eta Bermeo-Mundakako Portua faseetan eraiki baldin bada, kontuan hartuko da fase bakoitzari dagokion antzinakotasuna, betiere erabilera independentekoak baldin badira. Horrela ez bada, azaleraren arabera kalkulatutako batez besteko antzinakotasuna hartuko da kontuan.

3. Bermeo-Mundakako Portuko eraikuntza singularretan eraberritze obrak egiten badira eta horiek guztiz eguneratu behar izanez gero, antzinakotasuna kalkulatzeko obra horiek bukatzen diren egunetik ezaugarri bereziko ondasunaren balioen txosten hau eta hurrengo urtarrilera arteko epea hartuko da kontuan.

3.2.4. Lurzoruaren balioen eta eraikuntzen balioen administrazio emakidako koefiziente zuzentzailea

Ezaugarri berezidun ondasun higiezinen katastro balorazioaren arau teknikoak onesten dituen **uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren 7. artikuluarekin** bat eginez, administrazio emakida araubideari lotutako ezaugarri berezidun ondasun higiezinaren lurzoru balioei eta eraikuntzei **0,9ko** koefiziente zuzentzailea aplikatuko zaie, kapitulu honen **3.2.1., 3.2.2.** eta **3.2.3.** atalen arabera zehaztutakoak.

3.2.5. Katastro balioaren zehaztapena.

Uztailaren 3ko 91/2018 Foru Dekretuaren Bigarren Xedapen Gehigarriarekin bat eginez, **BERMEO-MUNDAKAKO PORTUAREN** katastro balioa kalkulatzeko merkatuko erreferentzia koefizientea **(0,5)** aplikatuko da, ezaugarri berezidun ondasun higiezinen merkatuko erreferentzia koefizientea zehazten duen **uztailaren 25eko 1328/2018 Foru Aginduan** zehaztutakoa, eta hori guztia lurzoru balioen eta eraikuntzen balioen batura kontuan hartuz, aurreko ataletan deskribatutako arauen arabera lortutakoak.

Maiatzaren 18ko 3/2016 FORU ARAUAREN 26.5. artikuluarekin bat eginez, hala zehaztutako balioa urtero eguneratuko da dagokion Foru Arauaren bitartez ezartzen diren koefizienteak aplikatuz.

Bizkaia
ogasun eta finantza saila
departamento de hacienda y finanzas

PONENCIA DE VALORES DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL

3

DOCUMENTO 1 - MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN 5

CAPÍTULO I.- MEMORIA 6
1.1.- ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO 6
1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA 7
1.3.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES 7

CAPÍTULO II.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
2.1.- SUELO 8
2.2.- CONSTRUCCIONES 8
2.2.1.- CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES 8
2.2.2.- CONSTRUCCIONES SINGULARES 8

CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN 9
3.1.- COORDINACIÓN 9
3.2.- VALORACIÓN 10
3.2.1.- VALORACIÓN DEL SUELO 10
3.2.1.1.- ÁREAS O SECTORES. 10
3.2.1.2.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN 10
3.2.1.3. VALORES DE SUELO 10
3.2.1.4. COEFICIENTES CORRECTORES DEL SUELO Y SU CAMPO DE APLICACION 13
3.2.2.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES 17
3.2.2.1.- DEFINICIONES 18
3.2.2.2.- VALORACIÓN 18
3.2.2.3.- CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES 18
3.2.2.4.- COEFICIENTES CORRECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 20
3.2.3.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SINGULARES. 22
3.2.3.1.- VALORACIÓN. 22
3.2.3.2.- CUADRO DE COEFICIENTES DE LAS CONSTRUCCIONES SINGULARES. 22
3.2.3.3. COEFICIENTE CORRECTOR DE LOS MÓDULOS DE COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN. 23
3.2.4. COEFICIENTE CORRECTOR POR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES. 23
3.2.5. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL. 23

En Bilbao, octubre de 2018

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL

Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales, de acuerdo con el **artículo 9 de la NF 3/2016 de 18 de mayo de 2016** del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el **Capítulo I** de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral, al amparo de la **Disposición Transitoria Primera de la Norma Foral 3/2016** y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia de valores del bien de características especiales y los criterios de delimitación del inmueble.

El **Capítulo II** contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el **Capítulo III**, se recogen los Valores Básicos de Repercusión **(VBS)** y Valor Básico de Construcción **(VBC)** aplicables en la valoración del BICE, de acuerdo con la normativa de aplicación

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares y se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la determinación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Capítulo I MEMORIA

1.1.- ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito territorial de esta Ponencia de valores del bien de características especiales se circunscribe al

PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

Al ser un único bien inmueble, en virtud del artículo **2** del **Decreto Foral 92/2018, de 3 de Julio,** la referencia catastral del mismo es:

4P06802PBER

El ámbito territorial de esta Ponencia de valores del bien de características especiales incluye los Municipios de **Bermeo** y **Mundaka**, cuyas Ponencias de Valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica fueron aprobadas con fecha de 13 de junio de 2.016 resoluciones, **25/2016** y **80/2016** quedando fuera del ámbito de las mismas el **BICE Puerto de Bermeo-Mundaka.**

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el **artículo 9** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, así como en el **Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

De acuerdo con el **artículo 27.1** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, "las ponencias de valores recogerán los criterios, zonas de valor, normas técnicas de valoración, delimitación del suelo que corresponda y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales de los bienes inmuebles".

Así mismo es de aplicación el **Decreto Foral 163/2013 de 3 de diciembre**, por el que se aprueban las normas técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, para las construcciones convencionales.

El **artículo 23.2** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia especifica que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá exceder el valor probable de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Foral del Diputado Foral de Hacienda y Finanzas, un coeficiente de referencia al mercado **(RM)** para los bienes de una misma clase.

Mediante la **Orden Foral 1.328/2018, de 25 de julio**, se fija el coeficiente de referencia al mercado **(RM)** en **0'5** para los bienes inmuebles de características especiales.

En cumplimiento del **artículo 3** del **Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, esta ponencia se fundamenta en el Estudio de Mercado realizado para el Territorio Histórico de Bizkaia

En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el **artículo 27** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

En las citadas ponencias quedaron fuera de su ámbito de aplicación el Bien Inmueble de Características Especiales **(BICE)** denominado **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**.

Conforme a lo dispuesto en el **artículo 9** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia y en el **artículo 5 bis** del **Decreto Foral 92/2018 de 3 de julio** por el que se desarrolla el anterior, se considera bien inmueble de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, el **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**.

La presente ponencia se redacta al amparo de la **disposición transitoria primera** de la **Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo**, en la que se dispone que las nuevas ponencias de los bienes inmuebles de características especiales se aprobarán en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor de esa Norma Foral.

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Se entienden incluidos en el ámbito del **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**, a los solos efectos catastrales, los que en razón a las características de su tráfico reúnen condiciones técnicas, de seguridad y de control administrativo para que en ellos se realicen actividades comerciales portuarias, entendiendo por tales las operaciones de estiba, desestiba, carga, descarga, transbordo y almacenamiento de mercancías de cualquier tipo, en volumen o forma de presentación que justifiquen la utilización de medios mecánicos o instalaciones especializadas, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.

Los puertos autonómicos clasificados como comerciales tendrán igualmente la condición de bien inmueble de características especiales. En el caso de combinaciones de usos en una misma instalación portuaria, se considerarán bien inmueble de características especiales aquellos puertos de gestión autonómica que tengan como uso predominante el comercial. Si existe una delimitación administrativa se ajustará a ella.

Se entenderán incluidos en el ámbito del puerto comercial los terrenos destinados al servicio del mismo, siendo estos los terrenos funcionales de la zona de servicio, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso al fin a que se destinan.

Todas las correcciones o ajustes que esta delimitación origine no supondrán modificación alguna de las Ponencias de Valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica vigentes que se vean afectadas.

Capítulo II. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**, es el delimitado conforme a los criterios señalados en el epígrafe **1.3 del capítulo I** de la presente ponencia de valores del bien de características especiales.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

En tanto no concurran las condiciones necesarias para la Revisión de la Ponencia de Valores y cuando sea necesario adaptar la realidad de los inmuebles por alteraciones que consistan en la construcción, derribo, reforma o ampliación de las edificaciones, se procederá por el Servicio de Catastro y Valoración a la adecuación de los mismos de acuerdo a lo especificado en este documento, sin que ello suponga modificación del mismo.

2.2.1. Construcciones convencionales

De acuerdo con el **artículo 5** del **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con algunas de las tipologías constructivas definidas en el **Decreto Foral 163/2013 de 3 de Diciembre** por el que se aprueban las normas técnicas de valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2.2.2. Construcciones singulares

De acuerdo con el **artículo 5** del **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se entiende por construcción singular aquélla cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el cuadro del punto **3.2.3.2**. de la presente ponencia de valores del bien de características especiales.

Capítulo III. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

En virtud del artículo 2 del **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, para el estudio económico de esta ponencia de valores del bien de características especiales del **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**, se ha partido del estudio de Mercado realizado en todo el Territorio Histórico de Bizkaia publicado en el **BOB número 149 de 3 de agosto de 2018**, aprobado en la **Orden Foral 1.329/2018 de 25 de julio**, en el que se ha coordinado tanto el método de obtención de los valores básicos de zona y el valor básico de construcción como la unificación de dichos valores. Dicho estudio se realizó con todos los municipios del Territorio Histórico de Bizkaia a la vez. Dado que existen algunos de ellos en los que el mercado inmobiliario es de escasa entidad, se han agrupado en Comarcas en función del número de muestras, de su localización y similitud del mercado inmobiliario.

Concretamente los municipios en los que se ubica el **BICE PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**, forman parte los Municipios de **BERMEO** y **MUNDAKA** integrados en la Comarca denominada **URDAIBAI**, que está integrada por los siguientes municipios y los datos utilizados para la obtención de los Valores Básicos de Suelo y Construcción son los siguientes:

COD	MUNICIPIO	MUESTRAS					TASACIONES					
		V	C	G	I	O	V	C	G	I	O	T
017	BERMEO	42	22	12	4	0	164	16	44	3	0	115
021	BUSTURIA	6	0	0	0	0	20	0	9	0	0	10
031	ELANTXOBE	3	0	0	1	0	5	0	0	0	0	2
033	EREÑO	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
041	GAUTEGIZ	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
046	GERNIKA	44	5	3	0	0	114	18	41	14	1	80
048	IBARRANGELU	1	0	1	0	0	16	0	2	0	0	6
062	MENDATA	1	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
067	MUXIKA	3	0	0	0	0	10	0	1	0	0	2
068	MUNDAKA	15	1	1	0	0	21	3	4	6	0	6
076	SUKARRIETA	2	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0
079	ERRIGOITI	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
906	FORUA	2	0	1	1	0	7	0	1	0	0	1
907	KORTEZUBI	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
908	MURUETA	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
909	NABARNIZ	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
911	AJANGIZ	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
914	ARRATZU	0	0	1	1	0	4	0	1	0	0	0
	TOTAL	126	28	19	7	0	381	37	103	23	1	222

En virtud de lo anterior los valores básicos de suelo **(VBS)** son los siguientes:

RESIDENCIAL	COMERCIO	INDUSTRIAL	OFICINA	GARAJE	TRASTERO
723,86 €/m2	203,31 €/m2	284,38 €/m2	247,72 €/m2	9.534,06 €	687,60 €/m2

Y el valor básico de construcción **(VBC)** es **700,00 €/m2**.

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Áreas o sectores.

Se ha delimitado una sola área o sector de valor unitario de suelo que representa el ámbito de aplicación del valor en ella determinado, y que se relaciona en el epígrafe **3.2.1.3**. de este Documento.

3.2.1.2. Criterios generales de valoración

Como norma general se valorará el suelo por el valor unitario correspondiente definido en euros/metro cuadrado de suelo, aplicado a la superficie de suelo.

El área de suelo ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales se valorará por valor de repercusión aplicado a la construcción realmente existente.

3.2.1.3. Valores de suelo

De acuerdo con el artículo **4.3** del **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, el valor unitario de suelo del **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA** será el resultado de multiplicar al obtenido para el uso industrial, obtenido en el estudio de mercado realizado en el Territorio Histórico de Bizkaia, teniendo en cuenta la edificabilidad materializada correspondiente a las construcciones no valoradas por repercusión por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores del bien de características especiales para cada área o sector. A estos efectos se fijan los siguientes coeficientes comprendidos entre los límites reglamentarios para Puertos de **2,00** y **50,00**, y los valores unitarios de suelo resultantes para la valoración del bien inmueble de características especiales según el área o sector correspondiente.

COEFICIENTE Art 4.3 DF-91/2018	VALOR UNITARIO €/m2
3,35	238,17

La edificabilidad materializada correspondiente a las construcciones no valoradas por repercusión y dado que no existe edificación alguna sobre ese tipo de suelo se tomará como aplicable la establecida en defecto de otras para suelos urbanos en la **Norma 10.8 del D.F. 163/2013 de 3 de Diciembre** por el que se aprueban las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana que se cuantifica en **0,25**.

De acuerdo con el artículo **4.4** del **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, el valor de repercusión aplicable a los edificios convencionales del **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA** será, a partir del referido Estudio de Mercado, el producto del valor básico de repercusión de suelo **(VBS)** que corresponda para el uso característico.

Los valores básicos de repercusión de suelo **(VBS)** referidos a los usos residencial, industria y comercio, asignados a las áreas económicas homogéneas del suelo, zonas de valor, servirán de referencia para el cálculo del valor básico del suelo para el resto de los usos, aplicando los coeficientes **CRU** y **CRZ** que les correspondan en las siguientes tablas:

Coeficiente CRU: Coeficiente Regulador de Uso.

USO	CLASE	MODALIDAD	VBS de Referencia	Coeficiente CRU
V. RESIDENCIAL	V.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	V.1.1. EN EDIFICACION ABIERTA	Vivienda	1,00
		V.1.2 EN MANZANA CERRADA		
	V.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON CARÁCTER URBANO	V.2.1. EN EDIFICACION AISLADA		
		V.2.2 EN MANZANA O ADOSADA		
	V.3 VIVIENDAS DE CARÁCTER RURAL	V.3.1 USO EXCLUSIVO VIVIENDA		
		V.3.2 VIVIENDA PAREADA O ADOSADA		
	V.4 OTRAS DE VIVIENDAS	V.4.1 VIVIENDAS PREFABRICADAS, BUNGALOWS	Vivienda	0,80
		V.4.2 RESTO VIVIENDAS		
D. DEPORTES	D.1 CUBIERTOS	D.1.1 DEPORTES POLIVALENTES	Oficinas/Comercio	0,70
		D.1.2 RESTO DEPORTES		
		D.1.3 SERVICIOS DE APOYO A USOS DEPORTIVOS		
	D.2 DESCUBIERTOS	D.2.1 DEPORTES VARIOS	Vivienda	0,01
		D.2.2 PISCINAS		
		D.2.3 CAMPINGS		
		D.2.4 CAMPOS DE GOLF		
E. ESPECTACULOS Y RECREATIVOS	E.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	E.1.1 ESTADIOS - PLAZAS DE TOROS	Oficina / Comercio	0,70
		E.1.2 VELODROMOS – HIPODROMOS - AUDITORIOS		
		E.1.3 CENTROS DE OCIO Y RECREATIVOS	Comercio	0,90
		E.1.4 CINES - SALAS DE FIESTAS - DISCOTECAS		
		E.1.5 TEATROS		
	E.2 EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	E.2.1 SALAS DE FIESTAS – DISCOTECAS – CINES - TEATROS		
		E.2.2 CENTROS DE OCIO Y RECREATIVOS		
T. TURISMO - OCIO Y HOSTELERIA	T.1 CON RESIDENCIA	T.1.1 HOTELES - APARTHOTELES	Oficina	1,00
		T.1.2 RESTO HOSPEDAJE		
	T.2 SIN RESIDENCIA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	T.2.1 RESTAURANTES	Comercio	0.90
		T.2.2 BARES - CAFETERIAS – SOCIEDADES GASTRONOMICAS		
		T.2.3 CASINOS - CLUBS SOCIALES - BINGOS		
		T.2.4 EXPOSICIONES – CONGRESOS	Oficina/Comercio	0.70
B. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	B.1 SANITARIOS CON CAMAS	B.1.1 SANATORIOS - CLINICAS	Oficina / Comercio	0,70
		B.1.2 HOSPITALES		
	B.2 SANITARIOS VARIOS	B.2.1 AMBULATORIOS - LABORATORIOS		
		B.2.2 BALNEARIOS - CASAS DE BAÑOS		
	B.3 BENEFICIENCIA Y/O ASISTENCIA	B.3.1 CON RESIDENCIA		
		B.3.2 SIN RESIDENCIA		
K. CULTURALES	K.1 CON RESIDENCIA	K.1.1 INTERNADOS – RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS	Oficina / Comercio	0,70
		K.1.2 COLEGIOS MAYORES		
	K.2 SIN RESIDENCIA	K.2.1 ENSEÑANZA Y SERVICIOS		
		K.2.2 BIBLIOTECAS - MUSEOS - CENTROS DE ARTE		
R. RELIGIOSOS	R.1 EN EDIF, EXCLUSIVO	R.1.1 CONVENTOS - SEMINARIOS - CENTROS PARROQUIALES	Oficina / Comercio	0,70
		R.1.2 CENTROS DE CULTO		

USO	CLASE	MODALIDAD	VBS de Referencia	Coeficiente CRU
	R.2 VARIOS	R.2.1 OTROS EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO		
		R.2.2 CEMENTERIOS		
P. PUBLICOS - SINGULARES	P.1 HISTORICO - ARTISTICOS	P.1.1 MONUMENTALES	Oficina / Comercio	0,70
		P.1.2 AMBIENTALES Ó TIPICOS		
	P.2 DE CARÁCTER OFICIAL	P.2.1 ADMINISTRATIVOS y REPRESENTATIVOS		
		P.2.2 SERVICIOS PUBLICOS		
	P.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	P.3.1 PENITENCIARIOS – MILITARES – CENTROS POLICIALES		
I. INDUSTRIAL	I.1 UNA PLANTA	I.1.1 ALMACENES	Industria	1,00
		I.1.2 FABRICAS		
		I.1.3 TALLERES		
		I.1.4 EDIFICIO. GARAJES Y APARCAMIENTOS		
	I.2 VARIAS PLANTAS	I.2.1 ALMACENES		
		I.2.2 FABRICAS		
		I.2.3 TALLERES		
		I.2.4 EDIFICIO GARAJES Y APARCAMIENTOS		
	I.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE PRIVADOS	I.3.1 EDIFICIOS DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y TRANSPORTES	Industria	1,00
		I.3.3 ANDENES CUBIERTOS - ANEXOS DE LAS ESTACIONES		
	I.4 EDIFICIOS SINGULARES	I.4.1 DEPOSITOS DE GASES	Industria	0,50
		I.4.2 SILOS- DEPOSITOS DE SÓLIDOS Y LIQUIDOS		
	I.5 VARIOS USOS	I.5.1 TERCIARIO	Oficina	0,90
	I.6 ANEXOS	I.6.1 SERVICIOS DE APOYO A USOS INDUSTRIALES	Industria	1,00
C. COMERCIAL	C.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	C.1.1 EN UNA PLANTA	Comercio	0,90
		C.1.2 EN VARIAS PLANTAS		
		C.1.3 MERCADOS		
		C.1.4 HIPERMECADOS Y SUPERMECADOS		
	C.2 EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	C.2.1 LOCALES COMERCIALES	Comercio	1,00
		C.2.2 GALERIAS COMERCIALES	Comercio	0,80
		C.2.3 MERCADOS - PUESTOS		
		C.2.4 HIPERMECADOS Y SUPERMECADOS		
Y. OTROS USOS	Y.1 ANEXOS A VIVIENDAS DE CARÁCTER URBANO	Y.1.1 TRASTEROS	Trastero	
		Y.1.2 GARAJES	Garaje	
		Y.1.3 SOTANOS SIN DISTRIBUIR	Vivienda	0,40
		Y.1.4 JARDINES -ESPACIOS LIBRES	Vivienda	0,01
	Y.2 VIALES, URBANIZACION INTERIOR E INFRAESTRUCTURAS	Y.2.1 ZONAS URBANIZADAS - MARQUESINAS	Vivienda	0,02
		Y.2.2 ACCESOS – VIALES		
		Y.2.3 REDES Y EQUIPOS DE SERVICIOS	Industria	0,70
	Y.3 ANEXOS A VIVIENDA DE CARACTER RURAL	Y.3.1 EDIFICIO Y/O LOCAL OTROS USOS	Vivienda	0,40
	Y.4 ANEXOS A EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Y.4.1 GARAJES Y TRASTEROS EN PLANTA Y/O LOCAL	Oficina / Comercio	0,50
		Y.4.2 SERVICIOS DE APOYO		0,70
		Y.4.3 EDIFICIO Y/O LOCAL INSTALACIONES -ALMACENES		
O. OFICINAS	O.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	O.1.1 OFICINAS MULTIPLES	Oficina	1,00
		O.1.2 OFICINAS UNITARIAS		

USO	CLASE	MODALIDAD	VBS de Referencia	Coeficiente CRU
		O.1.3 BANCA Y SEGUROS		
	O.2 EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	O.2.1 EN EDIFICIO CON VIVIENDAS		
		O.2.2 EN EDIFICIO CON INDUSTRIAS		
		O.2.3 BANCA Y SEGUROS		

Coeficiente CRU-Solares: Coeficiente Regulador de Uso

USO	CLASE/MODALIDAD	USO DE PLANEAMIENTO	VBS de referencia	Coeficiente CRU
S. SOLARES	S.1.1 S.2.1 S.3.1	RESIDENCIAL	Vivienda	0,90
		COMERCIO	Comercio	0,90
		INDUSTRIA	Industria	0,90
		TERCIARIO	Oficina	0,85
		SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS	Oficina/Comercio	0,65
		GARAJE (EXCLUSIVO BAJO RASANTE)	Vivienda	0,40
	S.4.1	RESIDENCIAL	Vivienda	0,85
		COMERCIO	Comercio	0,85
		INDUSTRIA	Industria	0,85
		TERCIARIO	Oficina	0,80

En la tabla **A** y **B**, cuando se indican dos valores (**VBS)** de referencia, se toma el menor.

3.2.1.4. Coeficientes correctores del suelo y su campo de aplicación

1. Coeficientes correctores del valor del suelo edificado

- Coeficiente CCS1: Ascensor

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano **(V.1)**, ubicadas en edificios que no posean ascensor, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
< 2	**1,000**
2	**0,950**
3	**0,900**
4	**0,800**
5	**0,750**
6	**0,700**

- Coeficiente CCS2: Vivienda interior

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano en edificación cerrada considerada como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), de acuerdo a la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
< 3	0,800
3	0,825
4	0,850
5	0,875
> 5	0,900

Coeficiente CCS3: Pisos bajos

Este coeficiente se aplica en función del uso característico y de la planta en la que se sitúe el elemento.

Uso V.1 Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
< PB	0,840
PB	0,880
1	0,920
>1	1,000

Uso I.2 Se aplicará a aquellos locales industriales situados en edificaciones con varias plantas, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
< PB	0,800
PB	1,200
1	1,000
> 1	0,800

Usos C, E, T, I.5, B, K, R, P, D, Y.4: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio, espectáculos y recreativos, turismo, industria I.5 (varios usos), beneficencia, sanidad, culturales, religiosos, edificios públicos-singulares, deportivos y a otros usos cuando se trate de anexos a equipamientos y dotaciones (Y.4.) Tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
Sótano	0,500
Semisótano	0,800
Planta baja	1,000
Entreplanta	0,600
Planta primera	0,700
Planta segunda	0,650
Planta tercera a quinta	0,550
Planta superior a quinta	0,500
Entresuelo	0,600

Uso Y.3. Se aplicará a los anexos de viviendas de carácter rural y tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

Planta	Coeficiente
Sótano	**0,600**
Semisótano	**0,700**
Planta baja	**1,000**
Planta primera	**0,700**
Superior a planta primera	**0,500**

- Coeficiente CCS4: Coeficiente de local interior

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio (C) que no tengan acceso desde la calle. Tendrá los siguientes valores:

Local	Coeficiente
Acceso por otro bien inmueble	**0,750**
Acceso por el portal del edificio	**0,800**
Acceso por galería comercial y/o mercados	**0,900**

- Coeficiente CCS5: Coeficiente de esquina

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio que den a más de una calle. Su valor será de 1,100.

- Coeficiente CCS6: Coeficiente de altura del local

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio (C) en función de la altura libre de los mismos, medida entre el suelo y techo (entre forjados) sin tener en cuenta los elementos decorativos.

Altura	Coeficiente
Hasta 2,25 m	**0,700**
Superior a 2,25 m hasta 3,00 m	**0,850**
Superior a 3,00 m hasta 5,00 m	**1,000**
Superior a 5,00 m	**1,100**

- Coeficiente CCS7: Coeficiente de situación respecto a rasante

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio en función de la diferencia de nivel existente entre la rasante de la calle y la parte inferior del local, tomada en el punto en que sea menor la misma.

Altura	Coeficiente
< - 1,00 m	**0,850**
- 1,00 m a 1,00 m	**1,000**
> 1,00 m	**0,850**

Cuando concurran dos o más coeficientes, de los considerados en este apartado, el coeficiente resultante nunca será inferior a **0,500**, excepto para comercio en edificio exclusivo **(C.1)** en cuyo caso el mínimo se fija en **0,400**

2. Coeficientes correctores del valor de los solares y suelos vacantes

Serán de aplicación los siguientes coeficientes correctores:

a. Coeficientes excluyentes: Se aplicará exclusivamente el menor, entre los que cumplan las condiciones previas, de los siguientes coeficientes:

- CCL1 - Parcela interior

Se aplicará a los solares y suelos vacantes que estando rodeados por edificación consolidada no tengan acceso directo a vías públicas (S.2.1)

Se aplicará el coeficiente **CCL1 = 0,500**

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante

- CCL2 – Aprovechamiento bajo rasante

Se aplicará a los solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio sea exclusivamente bajo rasante **(S.1.1 y S.2.1)**

Se aplicará el coeficiente **CCL2 = 0,500**

La aplicación se realizará a las superficies parciales que cumplan la condición previa.

- CCL3 – Aprovechamiento agotado

Se aplicará a los solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio esté agotado **(S.3.1)**

Se aplicará el coeficiente **CCL3 = 0,020**

La aplicación se realizará a las superficies parciales que cumplan la condición previa.

Coeficientes no excluyentes: Se aplicarán los siguientes coeficientes:

- CCL5 – Superficie total

Se aplicará a los solares y suelos vacantes en función de la superficie total **(S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.)**

Se aplicarán los coeficientes:

Superficie	Coeficiente
Hasta 200 m²	**1,000**
Superior 200 m² y hasta 1.000 m²	**0,900**
Más de 1.000 m² y hasta 10.000 m²	**0,800**
Más de 10.000 m² y hasta 30.000 m²	**0,750**
Más de 30.000 m² y hasta 75.000 m²	**0,700**
Más de 75.000 m²	**0,650**

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante

- CCL6 – Frentes a vías públicas

Se aplicará a los solares y suelos vacantes, que no hayan agotado su aprovechamiento, en función del número de frentes a vías públicas **(S.1.1)**

Se aplicarán los coeficientes:

Nº de frentes a vías públicas	Coeficiente
Más de dos frentes	**1,150**
Dos frentes	**1,100**
Menos de dos frentes	**1,000**

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante.

- CCL7 – Aprovechamiento privatizable

Se aplicará a los suelos vacantes en función de las cesiones de aprovechamiento a que se encuentren obligados por el planeamiento vigente **(S.4.1)**

Se aplicará el coeficiente **CCL7 = porcentaje de aprovechamiento privatizable 0,85**

La aplicación se realizará a las superficies parciales según sus respectivos porcentajes.

CCL10 – Suelo sin desarrollar

Se aplicará a suelos vacantes pendientes de desarrollo (tanto a suelo urbano como al suelo urbanizable que esté sin desarrollar), en función del aprovechamiento o edificabilidad que tengan asignado por el planeamiento vigente **(S.4.1.)**

Se aplicarán los coeficientes:

Aprovechamiento/Edificabilidad	Residencial	Industrial/Terciario/Comercio
+1,30 m²/m²	**0,65**	**0,75**
+0,80 m²/m² hasta 1,30 m²/m²	**0,60**	**0,70**
+0,50 m²/m² hasta 0,80 m²/m²	**0,55**	**0,65**
+0,30 m²/m² hasta 0,50 m²/m²	**0,50**	**0,60**
Hasta 0,30 m²/m²	**0,45**	**0,55**

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

El Valor básico de construcción, para construcciones convencionales y singulares, en función del **artículo 6** del: **Decreto Foral 91/2018, de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales será de **VBC = 700 €/m2**

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente Ponencia de valores del bien de características especiales, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

No se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta los coeficientes que se asignan por el uso, clase, modalidad y categoría, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Para la obtención de las categorías de construcción se estará a lo dispuesto en las **Normas 15, 16 y 17** del **D. F. 163/2013 de 3 de diciembre**. Aquellas que no se encuentren incluidas en la misma se le asignará la categoría **3**.

3. Las construcciones convencionales se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere el apartado **3.2.2.3** en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

4. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del valor básico de construcción convencional **(VBC)** por el coeficiente que le corresponda del cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado **3.2.2.4**.

5. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

CUADRO MARCO DE USO, CLASE, MODALIDAD Y CATEGORÍA: COEFICIENTE CMCUC

USO	CLASE	MODALIDAD	CATEGORIAS						
			1	2	3	4	5	6	7
V. RESIDENCIAL	V.1 Viviendas colectivas de carácter urbano	V.1.1 En edificación abierta	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70
		V.1.2 En manzana cerrada	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
	V.2 Viviendas unifamiliares con carácter urbano	V.2.1 En edificación aislada	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65
		V.2.2 En manzana o adosada	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60
	V.3 Viviendas de carácter rural	V.3.1 Uso exclusivo vivienda	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
		V.3.2 Vivienda pareada o adosada	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35
	V.4 Otras viviendas	V.4.1 Viviendas prefabricadas, bungalows	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30
		V.4.2 Resto viviendas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
I. INDUSTRIAL	I.1 Una planta	I.1.1 Almacenes	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
		I.1.2 Fabricas	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.3 Talleres	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.4 Edificio garajes y aparcamientos	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.2 Varias plantas	I.2.1 Almacenes	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20
		I.2.2 Fabricas	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.3 Talleres	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.4 Edificio garajes y aparcamientos	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
	I.3 Servicios de transporte privados	I.3.1 Edificios de las estaciones de servicios y transportes	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		I.3.3 Andenes cubiertos – Anexos de las estaciones	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.4 Edificios singulares	I.4.1 Depósitos de gases	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
		I.4.2 Silos- Depósitos de sólidos y líquidos	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,15	0,12
	I.5 Varios usos	I.5.1 Terciario	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
	I.6 Anexos	I.6.1 Servicios de apoyo a usos industriales	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
O. OFICINAS	O.1 En edificio exclusivo	O.1.1 Oficinas múltiples	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
		O.1.2 Oficinas unitarias	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
		O.1.3 Banca y seguros	2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90
	O.2 En edificio no exclusivo	O.2.1 En edificio con viviendas	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65

USO	CLASE	MODALIDAD	CATEGORIAS						
			1	2	3	4	5	6	7
		O.2.2 En edificio con industrias	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O.2.3 Banca y seguros	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
C. COMERCIAL	C.1 En edificio exclusivo	C.1.1 En una planta	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C.1.2 En varias plantas	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		C.1.3 Mercados	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C.1.4 Hipermercados y supermercados	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C.2 En edificio no exclusivo	C.2.1 Locales comerciales	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C.2.2 Galerías comerciales	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C.2.3 Mercados - puestos	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C.2.4 Hipermercados y supermercados	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30
B. SANIDAD Y BENEFICENCIA	B.1 Sanitarios con camas	B.1.1 Sanatorios - clínicas	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B.1.2 Hospitales	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B.2 Sanitarios varios	B.2.1 Ambulatorios - Laboratorios	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B.2.2 Balnearios - Casas de baños	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B.3 Beneficencia y/o asistencia	B.3.1 Con residencia	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		B.3.2 Sin residencia	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
D. DEPORTES	D.1 Cubiertos	D.1.1 Deportes polivalentes	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D.1.2 Resto deportes	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D.1.3 Servicios de apoyo a usos deportivos	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	D.2 Descubiertos	D.2.1 Deportes varios	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D.2.2 Piscinas	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
		D.2.3 Campings	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D.2.4 Campos de golf	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005
E. ESPECTACULOS Y RECREATIVOS	E.1 En edificio exclusivo	E.1.1 Estadios - Plazas de toros	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E.1.2 Velódromos - Hipódromos - Auditorios	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.3 Centros de ocio y recreativos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.4 Cines - Salas de fiestas - Discotecas	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E.1.5 Teatros	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E.2 En edificio no exclusivo	E.2.1 Salas de fiestas, Discotecas, Cines, Teatros	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.2.2 Centros de ocio y recreativos	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
K. CULTURALES	K.1 Con residencia	K.1.1 Internados – Residencias universitarias	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K.1.2 Colegios mayores	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K.2 Sin residencia	K.2.1 Enseñanza y servicios	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		K.2.2 Bibliotecas - Museos - Centros de arte	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
P. PUBLICOS - SINGULARES	P.1 Histórico - Artísticos	P.1.1 Monumentales	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P.1.2 Ambientales ó típicos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P.2 De carácter oficial	P.2.1 Administrativos y representativos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		P.2.2 Servicios públicos	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P.3 De carácter especial	P.3.1 Penitenciarios – Militares – Centros policiales	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R. RELIGIOSOS	R.1 En edificio exclusivo	R.1.1 Conventos, Seminarios, Centros parroquiales	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R.1.2 Centros de culto	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R.2 Varios	R.2.1 Otros en edificio no exclusivo	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R.2.2 Cementerios	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
T. TURISMO - OCIO Y HOSTELERIA	T.1 Con residencia	T.1.1 Hoteles - Aparthoteles	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.1.2 Resto hospedaje	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T.2 Sin residencia en edificio exclusivo	T.2.1 Restaurantes	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T.2.2 Bares - Cafeterías	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T.2.3 Casinos - Clubs sociales - Bingos	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.2.4 Exposiciones – Congresos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
Y. OTROS USOS	Y.1 Anexos a viviendas de carácter urbano	Y.1.1 Trasteros	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.2 Garajes	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.3 Sótanos sin distribuir	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y.1.4 Jardines -Espacios libres	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y.2 Viales, urbanización interior e infraestructuras	Y.2.1 Zonas urbanizadas - Marquesinas	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y.2.2 Accesos – Viales	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y.2.3 Redes y equipos de servicios	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y.3 Anexos a vivienda de carácter rural	Y.3.1 Edificio y/o local otros usos	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y.4 Anexos a equipamientos y dotaciones	Y.4.1 Garajes y trasteros en planta y/o local	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
		Y.4.2 Servicios de apoyo	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y.4.3 Edificio y/o local instalaciones -Almacenes	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
S. SOLARES Y SUELOS VACANTES	Solares y suelos vacantes	S.1.1 Solares y suelos vacantes	-	-	-	-	-	-	-
		S.2.1 Solares y suelos vacantes rodeados por edificación consolidada que no tengan acceso a vías públicas	-	-	-	-	-	-	-
		S.3.1 Solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio está agotado	-	-	-	-	-	-	-
		S.4.1 Suelos vacantes pendientes de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-

Notas: En relación con el cuadro de coeficientes **CMCUC**:

1.- En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis, o de otros deportes, o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

2.- En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso de turismo con

residencia, se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

3.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte.

4.- En los coeficientes del cuadro correspondientes a jardines y espacios libres anexos a viviendas **(Y.1.4)** se contempla el coste de las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

5.- Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.

6.- Todas las edificaciones incluidas dentro de las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, se encuentran categorizadas en la Base de Datos de Catastro en función de diferentes variables que se regulan en las Normas Técnicas.

3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son los siguientes:

- Coeficiente CCC1: Antigüedad de la construcción

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

D =[1 - 1,5 *d/(u*c*100)]t

en la que:

d = 1- (t - 35)/350.

u : uso predominante del edificio; adopta en la fórmula los siguientes valores:

-**Uso 1º**. Residencial (V), oficinas (O), culturales (K), religiosos (R), edificios públicos-singulares (P) y otros usos (Y): **1,000**.

-**Uso 2º**. Industrial (I), comercio (C), espectáculos y recreativos (E), turismo-ocio y hostelería (T), beneficencia y sanidad (B) y deportes (D): **0,900**.

c : calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes; adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Categorías 1 y 2: **1,200**.
- Categorías 3, 4 y 5: **1,100**.
- Categorías 6 y 7: **1,000**.

t : años transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

En función de estas definiciones, el coeficiente **CCC1** adopta los valores incluidos en la siguiente tabla:

t	CCC1					
Años completos	Residencial, Oficinas, Culturales, Religiosos, Edificios Públicos-Singulares y Otros Usos			Industrial, Comercio, Espectáculos y Recreativos, Turismo-Ocio y Hostelería, Beneficencia, Sanidad y Deportes		
	Categorías			Categorías		
	1- 2	3- 4- 5	6 - 7	1 - 2	3 - 4 - 5	6 - 7
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,93	0,92	0,93	0,92	0,91
10-14	0,87	0,86	0,85	0,86	0,85	0,84
15-19	0,82	0,80	0,79	0,80	0,78	0,77
20-24	0,77	0,75	0,73	0,75	0,73	0,70
25-29	0,72	0,70	0,68	0,70	0,68	0,65
30-34	0,68	0,66	0,63	0,65	0,63	0,60
35-39	0,64	0,62	0,59	0,61	0,59	0,56
40-44	0,61	0,58	0,55	0,58	0,55	0,52
45-49	0,58	0,55	0,52	0,54	0,51	0,48
50-54	0,55	0,52	0,49	0,51	0,48	0,45
55-59	0,52	0,49	0,46	0,48	0,45	0,42
60 o más	0,50	0,47	0,43	0,46	0,43	0,39

El período de antigüedad se expresará en años transcurridos desde el año de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral del edificio, hasta el año en que se produzca la valoración.

- Coeficiente CCC3: Estado de conservación

Se aplicará a los edificios en función de su estado de conservación, según la tabla siguiente:

Estado de conservación	CCC3
Normal, construcciones que a pesar de su edad, no necesitan reparaciones importantes	**1,00**
Regular, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad	**0,85**
Deficiente, construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Construcciones fuera de ordenación	**0,50**
Ruinoso, construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina	**0,00**

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.

3.2.3.1. Valoración.

1. El valor de las construcciones singulares se determinará a partir del valor de reposición, que se corregirá, cuando proceda, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica.

2. Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales o de superficie de los elementos constructivos por los módulos de coste unitario de construcción **(MCUC).**

Los módulos de coste unitario de construcción **(MCUC)** para cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que se establecen al efecto en el **Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio** y que se señalan en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares de la presente ponencia de valores del bien de características especiales, por la cuantía determinada para el valor básico de construcción **(VBC)** definido en el apartado **3.2.2**. del presente Capítulo.

3. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en el **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA** las siguientes construcciones singulares:

a) Rellenos, explanación y urbanización. Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad del recinto portuario.

b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.

c) Obras de atraque.

3.2.3.2. Cuadro de coeficientes de las construcciones singulares.

PUERTOS COMERCIALES			UNIDADES	COEFICIENTES
RELLENOS, EXPLANACION, URBANIZACION	**5.1.1**	**Superficie del recinto portuario**	**M^2**	**Coeficientes establecidos en la normativa técnica de valoración catastral de las construcciones de los inmuebles urbanos para la tipología de obras de urbanización**
OBRA DE ABRIGO	**5.2.1**	**Diques en talud**	**M**	**0,67**
	5.2.2	**Diques verticales**	**M**	**0,54**
OBRA DE ATRAQUE	**5.3.1**	**Líneas de atraque**	**M**	**0,45**

El coeficiente aplicable a los rellenos, explanación y urbanización será el correspondiente a la tipificación catastral **Y21 (Zonas urbanizadas) categoría 1** de la tabla **CMUCM** del apartado **3.2.2.3** anterior.

3.2.3.3. Coeficiente corrector de los módulos de coste unitario de construcción.

1. Los módulos de coste unitario obtenidos para la valoración de las obras e instalaciones portuarias por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del apartado **3.2.3.2**. serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El periodo de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de puesta en funcionamiento de cada uno de los elementos constructivos del Puerto de Bermeo-Mundaka hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores del bien de características especiales, según el cuadro siguiente:

Cuadro de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menos de 10	**1,00**
De 10 a 25	**0,90**
De 26 a 50	**0,80**
Más de 50	**0,70**

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el Puerto de Bermeo-Mundaka haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

3. En caso de obras de reforma en las construcciones singulares del Puerto de Bermeo-Mundaka que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores del bien de características especiales.

3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

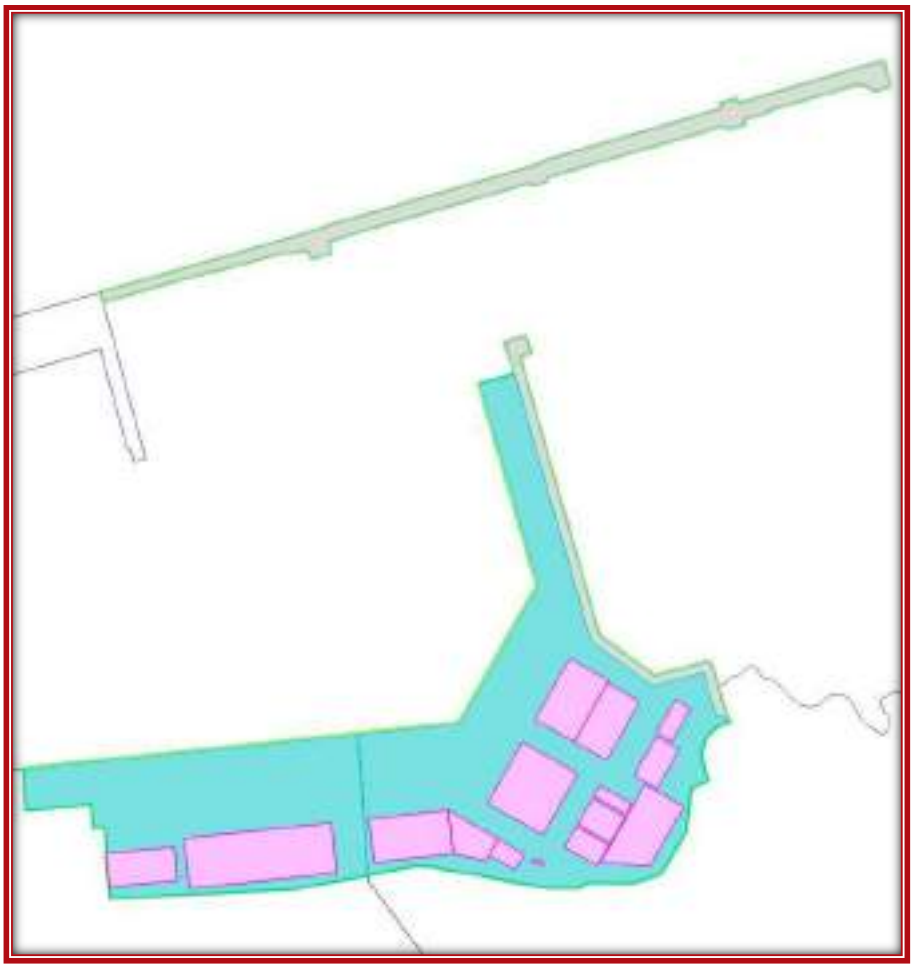
De acuerdo con el **artículo 7 del Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se aplicará un coeficiente corrector de **0,9** a los valores del suelo y de las construcciones de la parte del bien inmueble de características especiales sujeta a régimen de concesión administrativa, determinados según los apartados **3.2.1., 3.2.2.** y **3.2.3.** del presente capitulo.

3.2.5. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con la **Disposición Adicional Segunda del Decreto Foral 91/2018 de 3 de julio**, el valor catastral del **PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA**, se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado **(0,5)** establecido por la **Orden Foral 1.328/2018, de 25 de julio**, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles de características especiales, sobre la suma de los valores del suelo y de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

Conforme establece el **artículo 26.5** de la **NORMA FORAL 3/2016, de 18 de mayo** el valor así determinado se actualizará anualmente por la aplicación de los coeficientes que se establezca al efecto mediante la correspondiente Norma Foral.

ERANSKINAK / ANEXOS



2018ko URRIA / OCTUBRE - 2018

Indizea / Índice

Edukia / Contenido

ZERRENDAK ETA DOKUMENTAZIO GRAFIKOA / LISTADOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

LOTUTA DAUDEN LURZORUAREN MUGAKETA ETA ZONA-SALNEURRI ZERRENDA / DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y LISTADO VALORES-ZONA

ERAIKUNTZAK-ZONAN ZERRENDA / LISTADO EDIFICIOS-ZONA

Zerrendak eta dokumentazio grafikoa / Listados y documentación gráfica

Lotuta dauden lurzoruaren mugaketa eta zona-salneurri zerrenda / Delimitación del bien inmueble de características especiales y listado valores-zona

DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

LEYENDA

- Delimitación BICE Puerto de Bermeo-Mundaka
- Limites municipales

EDIFICIOS CONVENCIONALES
- Resto

EDIFICIOS SINGULARES
- Superficie del recinto portuario
- Diques verticales
- Lineas de atraque

MUNICIPIO/ZONA					
USO	**MUNDAKA**		**BERMEO**		**VALOR**
COMERCIO	06800012	RESTO URBANO	01700027	RESTO URBANO I	203,31 €
INDUSTRIA	06800200	LAMIAREN	01701000	PUERTO	284,38 €
OFICINA	06800801	RESTO MUNDAKA	01701305	CTRA. MUNDAKA	247,72 €
VIVIENDA	06800801	RESTO MUNDAKA	01701305	CTRA. MUNDAKA	723,86 €
TRASTERO	06800801	RESTO MUNDAKA	01701305	CTRA. MUNDAKA	687,60 €
GARAJE	06800801	RESTO MUNDAKA	01701305	CTRA. MUNDAKA	9.534,06 €

BERMEO

MUNDAKA

Eraikuntzak-zonan zerrenda / Listado edificios-zona

BALIOEN TXOSTENA/PONENCIAS DE VALOR
PUERTO DE BERMEO-MUNDAKA

ERAIKUNTZAK-ZONA ZERRENDA/LISTADO EDIFICIOS-ZONA

Uda/Mun	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	ETZE_Z/Z_VIV(*)	IND_Z/Z_IND	Z_COM/MERK_Z
BERMEO					
	ML NARDIZ TAR BENANZIO		01701305	01701000	01700027
		031E			
	ML KAI BIDEA				
		011,012,014A,014B			
MUNDAKA					
	BO LAMIAREN		06800801	06800200	06800012
		004,004G,004G02,004H,004H02,004H03,004I, 004J,004K,004L,004M,004N,004O,004P,004Q, 004R			

(*) Etxebizitza zonak erreferentzia bezala balio dezake bulego, garaje eta trastelekuoie.
Las Zonas de Vivienda sirven de referencia a las de Oficina, Garaje y Tratero.