

Revisión nº: 6

Propuesta

Aprobación/...../.....

PONENCIA DE VALORACION DE

ANSOAIN

INDICE

1. INTRODUCCION
 - 1.1. Inicio de expediente.
 - 1.2. Objeto de la revisión.
2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION
 - 2.1. Ambito territorial.
 - 2.2. Justificación de la revisión.
 - 2.3. Planeamiento adoptado.
3. DESCRIPCION DEL AMBITO TERRITORIAL.
 - 3.1. Descripción física.
 - 3.2. Descripción urbanística.
 - 3.3. Descripción económica.
4. POLIGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR
 - 4.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
 - 4.2. Descripción de las zonas de valor sin representación gráfica.
 - 4.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Ansoáin.
5. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO
 - 5.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo
 - 5.2. Zonas de valor con vivienda en edificio adosado
 - 5.3. Zonas de valor de uso industrial y comercial
6. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES
 - 6.1. Métodos de valoración.
 - 6.2. Identificación de bienes inmuebles.
 - 6.2.1. Bienes inmuebles con aprovechamiento urbanístico
 - 6.2.2. Bienes inmuebles con aprovechamiento agroforestal
 - 6.2.3. Recintos destinados a la construcción de viviendas protegidas
7. METODO ADITIVO
 - 7.1 Definición.
 - 7.2 Método del coste.
 - 7.2.1 Definición.
 - 7.2.2 Ambito de aplicación.
 - 7.2.3 Módulo básico de ejecución material.
 - 7.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción.
 - 7.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones.
 - 7.2.6 Valor actual de las construcciones.
 - 7.3 Método del valor residual.
 - 7.3.1 Definición.
 - 7.3.2 Ambito de aplicación.
 - 7.3.3 Cálculo de edificabilidades.
 - 7.3.4 Costes del proceso inmobiliario del suelo.
 - 7.3.5 Valor de repercusión del suelo urbanizado.
 - 7.3.6 Valor del suelo libre consolidado
 - 7.3.7 Costes de urbanización.
 - 7.3.8 Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.
 - 7.3.9 Coeficientes correctores del valor básico de repercusión.
 - 7.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción.
- 8 METODO DE LOS VALORES MEDIOS POR APROVECHAMIENTO PRIMARIO
 - 8.1. Definición.
 - 8.2. Ambito de aplicación.
 - 8.3. Coeficientes de valor medio de las tierras
 - 8.4. Clasificación e índice de valor relativo intratipo
 - 8.5. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo
 - 8.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal
- 9 DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO
- 10 CUADRO RESUMEN
- 11 EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION

ANEXOS

1. Documentación legal para la tramitación de la revisión de la Ponencia de Valoración del municipio de Ansoáin
2. Certificado municipal de vigencia del planeamiento urbanístico adoptado.
3. Anexo de valoración.

1. INTRODUCCION

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Ansoáin, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta (como Anexo 1 se adjunta certificado del nombramiento) y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la Ponencia de Valoración de Ansoáin, tiene por objeto, una vez determinados el ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, fijando los criterios de aplicación así como los coeficientes correctores que correspondan en cada caso para todas las unidades inmobiliarias del término de Ansoáin.

2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION

2.1. Ambito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Ansoáin.

2.2. Justificación de la revisión

Según establece el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, en adelante LFRRTCN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 26 de Noviembre de 2.002).
- b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.3.
- c) La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

2.3. Planeamiento analizado

La normativa urbanística de carácter general de Ansoáin (como Anexo 2 se incluye certificado de vigencia de la normativa) está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Ansoáin, aprobado el 5 de septiembre de 1.994 (en vigor desde el 28 de septiembre de 1.994).
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ansoáin, aprobado el 14 de noviembre de 1.997 (en vigor desde el 12 de diciembre de 1.997).

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor.

3. DESCRIPCION DEL AMBITO TERRITORIAL

3.1. Descripción física

El término municipal de Ansoáin, con una extensión de 1,91 Km² y una altitud de 426 msnm, se encuentra situado en la zona central de Navarra, sobre la ladera Sur del monte de San Cristóbal, en la orilla derecha del Arga. El término limita al Norte con el de Ezcabarte, al Este y al Sur con el de Pamplona y al Oeste con Berrioplano (Artica).

Forma parte del área geográfica de La Cuenca de Pamplona, perteneciendo a la merindad de Pamplona.

El área urbana se encuentra formada por dos núcleos, separados por la ronda norte. El primero constituye el asentamiento original del lugar de Ansoáin y, el segundo, los nuevos desarrollos del municipio junto al límite del área urbana de Pamplona. Entre ambos ocupan el 43 % del término municipal.

3.2. Descripción urbanística

El Plan General de Ordenación Urbana de Ansoáin, asigna aprovechamiento urbanístico a un área de 82,92 Ha., quedando el resto (107,42 Ha.) con aprovechamiento agroforestal o improductivo.

El área urbana de Ansoáin está formada por dos núcleos: El Casco Nuevo o Pueblo Nuevo, situado en una planicie de la comarca de Pamplona y el Casco Antiguo o Pueblo Viejo, enclavado en las faldas del monte San Cristóbal. El segundo de ellos apenas ha experimentado crecimiento, estando sus posibilidades de desarrollo limitadas a pequeñas actuaciones en el entorno del área residencial consolidada.

El Casco Nuevo comenzó a construirse a mediados de los años 60 y 70, coincidiendo con la afluencia población atraída por el desarrollo industrial de la cuenca de Pamplona. Después de permanecer estancado su desarrollo durante los años 80, este comenzó una nueva etapa de expansión a partir de 1991 cuando el antiguo concejo se segrega de la cendea de Ansoáin y se constituye como municipio. Este desarrollo urbano ha continuado hasta nuestros días, llegándose a ocupar la totalidad de la parte llana del municipio situada al sur de la ronda de Pamplona.

El núcleo urbano se puede dividir en la parte residencial, otra parte dedicada al uso industrial y de servicios además de una amplia zona verde que atraviesa el municipio de este a oeste paralela a la Ronda de Pamplona. Las características de la zona que se desarrolló entre los años 60 y 70 se diferencian claramente en su planeamiento urbano con la que se ha desarrollado en los últimos años, caracterizándose la primera por un mayor predominio vertical en las edificaciones y un menor espacio dedicado a vías públicas. El segundo en cambio las edificaciones son de menor altura, incluso hay una zona de viviendas unifamiliares y una mayor superficie destinada a vía pública de la cual una buena parte se ha dedicado a plazas y zonas verdes. Paralelamente también se ha dotado a la localidad de más servicios públicos como son las nuevas instalaciones deportivas, la casa de la juventud o el teatro municipal.

3.3. Descripción económica

Actualmente el sector primario cuenta con muy escasa participación en la actividad económica de Ansoáin, experimentando un notable descenso conforme ha ido aumentando la superficie urbanizada del

municipio. El término cuenta con 12 ha de tierras de secano, con 0,40 ha destinadas a viña, y 88 ha de tierras destinadas a usos forestales y de pastos.

Los principales sectores industriales del municipio son: Industrias transformadoras de metales y mecánica de precisión, otras industrias manufactureras (vidrio, madera, cuero, licores, etc.), almacenes distribuidores y empresas de servicios, reparaciones.

La industria se ubica en el polígono industrial. Éste tiene una superficie de 257.000 metros cuadrados (26 Hectáreas) y además de acoger la industria, también cuentan con edificios dedicados a oficinas y comercios

El sector servicios cuenta en la localidad con diversos tipos de servicios y comercios entre los cuales destacaríamos: alimentación, artículos de regalo, carnicería, carpintería, droguería, electricistas, estanco, estética, ferretería, floristería, fontanería, fotografía, librería, muebles, panadería, pastelería, pescadería, perfumería, peluquería, pintura, zapatería, así como diversos establecimientos de hostelería. Además en el polígono industrial existen varios hipermercados.

El sector de la construcción de Ansoáin, que cuenta con 10.603 habitantes 1 de enero de 2.010, ha perdido el dinamismo mostrado en años anteriores. Entre los motivos de la ralentización de la actividad constructiva se encontrarían la falta de suelo y la situación económica actual que propicia un periodo de estancamiento, igual que los municipios de su entorno.

4. POLIGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR

4.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica

Siguiendo los criterios establecidos en la norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Ansoáin se han distribuido en 6 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico

Area que comprende el enclave urbano del Pueblo Viejo o Casco Antiguo de Ansoáin, situado al norte de la Ronda de Pamplona. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones que incluyen la parte original del núcleo residencial tradicional. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 38 %. El número de plantas oscila entre de B+I y B+II.

Zona de valor 02. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo del sector Ezcaba.

Area residencial que incluye la parte del sector Ezcaba-Canal que corresponde al municipio de Ansoáin. Está integrado por construcciones que forman manzanas abiertas y donde predominan las viviendas agrupadas en bloque colectivo en parcelas de superficies heterogéneas. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 87 %. El número de plantas propuesto es de S+B+V+Atico.

Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo

Polígono donde se han desarrollado, en distintas épocas, el crecimiento residencial de Ansoáin. Las fincas presentan una disposición irregular, contando con edificaciones tanto en bloque abierto como cerrado, y superficies muy diversas. Los edificios, con viviendas agrupadas en bloque colectivo, cuentan en planta baja con locales destinados a actividad comercial o almacenaje y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 100 %. El número de plantas propuesto oscila entre S+PB+IV y S+PB+VIII.

Zona de valor 04. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado

Formada por dos enclaves, el primero entorno a la calle Sakanpea y, el segundo, entre las calles Rigoberta Menchu, Quiñones, Lerín y Larrazko. Las parcelas disponen de una construcción principal con dos plantas más entrecubierta destinadas a vivienda, garaje en sótano y un espacio libre privado destinado a jardín que ocupa tanto la parte delantera de la vivienda como la trasera. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 100 %. El número de plantas es de S+PB+I+Entrecubierta.

Zona de valor 05. Area de usos terciarios, comercial e industrial

Zona de valor, al oeste del núcleo residencial, que incluye todos los suelos de usos terciarios, comerciales e industriales del Sector ST y UI de Ansoain. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 37 %, El número de plantas propuesto es de PB+Entreplanta o PB+II para usos terciarios.

Zona de valor 06. Area de actividad industrial

Zona de valor que incluye las áreas industriales correspondientes al sector CI del planeamiento municipal de Ansoain. Corresponde a los primeros desarrollos industriales del municipio que cuentan con edificaciones de mayor antigüedad y una distribución más irregular. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 100 %, El número de plantas propuesto es de PB+Entreplanta.

4.2. Descripción de las zonas de valor sin representación gráfica

Siguiendo los criterios establecidos en la norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta, y construcciones en recintos a los que la normativa urbanística asigna aprovechamiento agroforestal, donde, por su carácter disperso, no es posible su delimitación gráfica.

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Ansoáin, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el citado uso.

Recintos de viviendas protegidas.

Formado por los recintos en los que, por imposición de la normativa urbanística o decisión municipal, las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas, sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Ansoáin, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

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

Diseminado

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

Suelos con aprovechamiento agroforestal.

Formado por aquellos recintos con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en suelo no urbanizable de Ansoáin.

4.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Ansoáin

(Según planos que se adjuntan.)

5. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo 3. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

5.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con edificaciones desarrolladas en altura, divididos en régimen de propiedad horizontal y con viviendas en una o dos plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características de la parcela tipo											
Zona de Valor		02CC		03CC		05MM		00RG		00RE	
Tipo edificación		Piso		Piso		Oficina		Piso		Piso	
Categoría		Media		Media		Media		Media		Media	
Superficie parcela		800,00 m2		576,00 m2		600,00 m2		704,00 m2		704,00 m2	
Nº de plantas		S+PB+V		S+PB+V		S+PB+II		S+PB+V		S+PB+V	
Edificabilidad uso predominante		5,10 m2/m2		5,10 m2/m2		2,10 m2/m2		5,10 m2/m2		5,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2	
Nº portales		2		2		2		2		2	
Nº viviendas		40		30		18		30		30	
Plantas elevadas	Uso	Residencial		Residencial		Oficinas		Residencial		Residencial	
	Superficie	4.080,00 m2		2.940,00 m2		1.200,00 m2		3.588,60 m2		3.588,60 m2	
Planta baja	Uso	Almacén		Local comercial		Oficinas		Almacén		Almacén	
	Superficie	720,00 m2		259,20 m2		600,00 m2		633,60 m2		633,60 m2	
	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje			Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie			77,76 m2	181,44 m2						
Planta sótano	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie	125,00 m2	675,00 m2	90,00 m2	486,00 m2	114,00 m2	486,00 m2	83,00 m2	621,00 m2	83,00 m2	621,00 m2
Superficie útil vivienda tipo		77,24 m2		72,49 m2		61,82 m2		90,00 m2		90,00 m2	
Superficie construida vivienda		102,00 m2		98,00 m2		80,00 m2		119,62 m2		119,62 m2	
Planta vivienda		2ª		2ª		1ª		2ª		2ª	
Superficie unidad trastero		3,13 m2		3,00 m2		6,33 m2		3,61 m2		3,61 m2	
Superficie unidad de garaje		27,00 m2		27,00 m2		27,00 m2		27,00 m2		27,00 m2	
Superficie unidad bajera		100,00 m2		69,00 m2		150,00 m2		42,70 m2		42,70 m2	
Valor suelo parcela	Total	2.243.760,00 €		2.015.884,80 €		489.240,60 €		792.844,80 €		738.988,80 €	
	Por m2	2.804,70 €/m2		3.499,80 €/m2		815,40 €/m2		1.126,20 €/m2		1.049,70 €/m2	
Valor unidad vivienda	Total	157.692,00 €		171.304,00 €		119.920,00 €		140.222,15 €		129.503,00 €	
	Por m2	1.546,00 €/m2		1.748,00 €/m2		1.499,00 €/m2		1.172,23 €/m2		1.082,62 €/m2	
Valor unidad trastero	Total	1.875,00 €		1.800,00 €		3.165,00 €					
	Por m2	600,00 €/m2		600,00 €/m2		500,00 €/m2					
Valor unidad garaje	Total	18.000,00 €		18.000,00 €		15.000,00 €					
	Total	63.300,00 €		64.101,00 €		238.950,00 €		24.936,80 €		23.015,30 €	
Valor unidad bajera	Por m2	633,00 €/m2		929,00 €/m2		1.593,00 €/m2		584,00 €/m2		539,00 €/m2	

5.2. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB y PB+I, que acogen a una unidad familiar. Pueden contar con garaje bien en la envolvente de la edificación principal o anexo a la misma y un espacio libre no edificable.

Zona de Valor		01HU	04AA	0LT	0PP	00DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media	Media	Media
Superficie parcela		252,00 m2	147,00 m2	200,00 m2	200,00 m2	250,00 m2
Alturas		B+I+Entrecubierta	S+B+I+Entrecubierta	B+II	B+II	B
Nº viviendas		1	1	1	1	1
Total superficie construida		315,00 m2	217,00 m2	182,21 m2	182,21 m2	50,00 m2
Superficie vivienda		208,00 m2	140,00 m2	139,51 m2	139,51 m2	40,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	189,00 m2	84,60 m2	121,47 m2	121,47 m2	
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie					
	Uso					
Planta baja	Superficie	19,00 m2	55,40 m2	18,04 m2	18,04 m2	40,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	107,00 m2		42,70 m2	42,70 m2	10,00 m2
	Uso	Almacén		Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie		1,00 m2			
	Uso		Porche			
Planta de sótano	Superficie		76,00 m2			
	Uso		Almacén			
Suelo	Libre consolidado	126,00 m2	90,60 m2			200,00 m2
	Sin consolidar					
Edificabilidad uso predominante		0,82 m2/m2	0,95 m2/m2	0,69 m2/m2	0,69 m2/m2	0,16 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,43 m2/m2		0,21 m2/m2	0,21 m2/m2	0,04 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	64.695,96 €	103.897,95 €	48.228,00 €	57.459,64 €	2.910,00 €
	Por m2	256,73 m2	706,79 m2	241,14 m2	287,30 m2	11,64 m2
Valor estimado		358.171,00 €	323.630,00 €	244.560,00 €	268.951,00 €	35.281,00 €

5.3. Zonas de valor de uso industrial y comercial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial o comercial en edificio exclusivo y que disponen de varias plantas, aunque generalmente son PB o PB+entrepanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características de la parcela tipo		
Zona de Valor		06II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela		475,00 m2
Nº de plantas		B+Entrepanta
Nº de naves		01
Total superficie construida		517,00 m2
Planta baja	Superficie	464,00 m2
	Uso	Industrial
Plantas elevadas	Superficie	53,00 m2
	Uso	Almacén
Edificabilidad uso predominante		0,97 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,11 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	133.403,75 €
	Por m2	280,85 €/m2
Valor estimado de la parcela tipo	Total	412.277,00 €
	Por m2	797,44 €

6. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE BIENES INMUEBLES

6.1. Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCN determina que el valor de los bienes inmuebles del Registro de la Riqueza Territorial se obtenga por el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos.

El artículo 24.2 de la citada ley foral establece, para aquellos bienes inmuebles que por sus características o ámbito se encuentran fuera del rango de las muestras utilizadas para la elaboración de los modelos de estimación, como métodos analíticos alternativos:

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

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

6.2. Identificación de los bienes inmuebles

6.2.1. Bienes inmuebles con aprovechamiento urbanístico

Estimando que los modelos estadísticos existentes no recogen las diferentes zonas de valor que, para los recintos con aprovechamiento urbanístico, se deducen de las muestras de mercado de Ansoáin y que los estudios de mercado disponibles presentan notables diferencias con los valores que se obtienen de la aplicación de dichos modelos estadísticos, se establece como método de valoración el aditivo que se aplicará a todas las unidades inmobiliarias de suelo, definidas en el artículo 13.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, y a todas unidades inmobiliarias de construcción, definidas en el artículo 14 del citado reglamento, independientemente de cual sea su sistema de caracterización.

Zona de Valor	Tipo de edificación predominante	Método de valoración	Tipo de unidades inmobiliarias
01HU	Unifamiliar en edificación abierta	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
02CC	Edificación de pisos	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
03CC	Edificación de pisos	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
04AA	Unifamiliar en edificación cerrada	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
05MM	Comercial en edificio exclusivo	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
06II	Industrial en edificio exclusivo	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
00RG	Edificación de pisos	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
00RE	Edificación de pisos	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
00LT	Unifamiliar en edificación cerrada	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
00PP	Unifamiliar en edificación cerrada	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
00DD	Diseminado	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias

6.2.2. Bienes inmuebles con aprovechamiento agroforestal

Estimando que los estudios de mercado disponibles presentan notables diferencias con los valores que se deducen de modelos estadísticos existentes, se establece como método de valoración el de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario que se aplicará a todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal, definidas en el artículo 13.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006.

6.2.3. Recintos destinados a la construcción de viviendas protegidas

Incluye todos los bienes inmuebles formados por recintos destinados a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública. Puesto que la ubicación de los recintos destinados a la construcción de viviendas sujetas a dicho régimen de protección no queda delimitada gráficamente, se aplicarán los precios máximos fijados según módulos de valor máximo establecidos por el Gobierno de Navarra o el método aditivo en función del que aporte un valor de repercusión menor en la zona de valor en la que se encuentren situados.

Tipo de edificación predominante	Método de valoración	Tipo de unidades inmobiliarias
Vivienda protegida de régimen general	Según módulos de valor máximo establecidos por el G.N.	Todas las unidades inmobiliarias
	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
Vivienda protegida de régimen especial	Según módulos de valor máximo establecidos por el G.N.	Todas las unidades inmobiliarias
	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
Vivienda protegida de precio tasado	Según módulos de valor máximo establecidos por el G.N.	Todas las unidades inmobiliarias
	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias
Vivienda protegida de precio pactado	Según módulos de valor máximo establecidos por el G.N.	Todas las unidades inmobiliarias
	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias

7. METODO DE ADITIVO

7.1. Definición

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

7.2. Método del coste

7.2.1. Definición

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

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

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

7.2.2. Ambito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de Ansoáin.

7.2.3. Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2.2) de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra, son:

- Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). 570 Euros/m2.
- Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) 3.000 Euros/ml.
- Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) 400 Euros/kw.

7.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valoración y por los diferentes usos analizados, justificado en el anexo 3, se resume en la siguiente tabla:

Zonas de valor con delimitación gráfica							
Zona de Valor	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
	Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01HU	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,51 Em
02CC	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,51 Em
03CC	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,51 Em
					Resto usos	Planta baja y semisótano	1,85 Em
						Resto de plantas	1,51 Em
04AA	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,51 Em
05MM	Comercial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,51 Em
06II	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,51 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,51 Em

Zonas de valor sin delimitación gráfica						
Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
Dotacional	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,59 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,59 Em
Residencial	Viviendas protegidas régimen general	Todas las plantas	1,59 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,59 Em
Residencial	Viviendas protegidas régimen especial	Todas las plantas	1,59 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,59 Em
Residencial	Viviendas protegidas libre tasada	Todas las plantas	1,60 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,60 Em
Residencial	Viviendas protegidas precio pactado	Todas las plantas	1,60 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,60 Em
Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,30 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,30 Em

7.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en capítulo IV de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra.

7.2.6. Valor actual de las construcciones

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.

7.3. Método del valor residual

7.3.1. Definición

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que de lugar a su valor más alto.

7.3.2. Ambito de aplicación

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

7.3.3. Calculo de edificabilidades

La edificabilidad de las parcelas se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Ansoáin, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

7.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta el suelo hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valor y para los diferentes usos analizados, justificado el en anexo 3, se resume en la siguiente tabla:

Zonas de valor con delimitación gráfica							
Zona de valor	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
	Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01HU	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,26 Vr
02CC	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,26 Vr
03CC	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,26 Vr
					Resto usos	Planta baja y semisótano	1,55 Vr
						Resto de plantas	1,26 Vr
04AA	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,26 Vr
05MM	Comercial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,26 Vr
06II	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,26 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,26 Vr

Zonas de valor sin delimitación gráfica						
Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
Dotacional	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,31 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,31 Vr
Residencial	Viviendas protegidas régimen general	Todas las plantas	1,31 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,31 Vr
Residencial	Viviendas protegidas régimen especial	Todas las plantas	1,31 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,31 Vr
Residencial	Viviendas protegidas libre tasada	Todas las plantas	1,33 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,33 Vr
Residencial	Viviendas protegidas precio pactado	Todas las plantas	1,33 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,33 Vr
Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,09 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,09 Vr

7.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

7.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión

El cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto se obtendrá de acuerdo con la norma 31 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo 3 del presente documento.

Zonas de valor con delimitación gráfica								
Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1.349,00	1,51	700,00	1,26	231,00	1
		Almacenaje	685,00	1,51	356,00	1,26	117,00	2
02CC	Todas las edificaciones	Residencial	1.520,00	1,51	579,00	1,26	512,00	1
		Almacenaje	633,00	1,51	239,40	1,26	215,00	2
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	1.717,00	1,51	610,00	1,26	631,00	1
		Almacenaje	929,00	1,85	239,40	1,55	313,00	2
		Trastero y garaje	842,00	1,51	336,30	1,26	265,00	3
04AA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1.880,00	1,51	695,00	1,26	659,00	1
		Almacenaje	1.009,00	1,51	373,00	1,26	353,00	2
05MM	Todas las edificaciones	Comercial	1.593,00	1,51	809,00	1,26	294,00	1
		Comercial	1.499,00	1,51	809,00	1,26	220,00	2
06II	Todas las edificaciones	Industrial	841,00	1,51	328,00	1,26	274,00	1
		Industrial	421,00	1,51	164,00	1,26	137,00	2

Zonas de valor sin delimitación gráfica								
Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1.173,00	1,59	570,00	1,31	203,00	1
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	1.173,00	1,59	570,00	1,31	203,00	1
		Almacenaje	584,00	1,59	284,00	1,31	101,00	2
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	1.083,00	1,59	526,00	1,31	188,00	1
		Almacenaje	539,00	1,59	262,00	1,31	93,00	2
00LT	Todas las edificaciones	Residencial	1.547,00	1,60	710,00	1,33	309,00	1
		Almacenaje	673,00	1,60	310,00	1,33	133,00	2
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1.701,00	1,60	760,00	1,33	364,00	1
		Almacenaje	742,00	1,60	331,00	1,33	159,00	2
00DD	Todas las edificaciones	Residencial	752,00	1,30	530,00	1,09	57,00	1
		Almacenaje	441,00	1,30	336,00	1,09	3,00	2

7.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación "Código de identificación" para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Uso	Clase	Zonas de valor con delimitación gráfica											
		01HU		02CC		03CC		04AA		05MM		06II	
		Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas
01.Residencial	Todos	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
02.Almacenaje	Trastero	02	02	02	02	03	03	02	02	01	02	01	02
	Garaje	02	02	02	02	03	03	02	02	01	02	01	02
	Resto	02	02	02	01	02	01	02	02	01	02	01	02
03.Agrario	Todos	02	02	02	01	02	01	02	02	01	02	01	02
04.Industrial	Todos	02	02	02	01	02	01	02	02	01	02	01	02
05.Comercial	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
06.Oficina	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
07.Espectáculos	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
08.Deportivo	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
09.Hostelería	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
10.Docente	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
11.Público	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
12.Sanitario	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
13.Singulares	Bajeras	02		02		02		02		01		01	
	Resto	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02
14.Auxiliares	Todos	01	01	02	01	02	01	01	01	01	02	01	02

Uso	Clase	Zonas de valor sin delimitación gráfica											
		00TT		00RG		00RE		00LT		00PP		00DD	
		Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas	Pl. baja y semisótano	Pl. elevadas
01.Residencial	Todos	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
02.Almacenaje	Trastero	01	01	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
	Garaje	01		02		02		02		02		02	
	Resto	01	01	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
03.Agrario	Todos	01	01	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
04.Industrial	Todos	01	01									02	02
05.Comercial	Todos	01	01									01	01
06.Oficina	Todos	01	01									01	01
07.Espectáculos	Todos	01	01									01	01
08.Deportivo	Todos	01	01									01	01
09.Hostelería	Todos	01	01									01	01
10.Docente	Todos	01	01									01	01
11.Público	Todos	01	01									01	01
12.Sanitario	Todos	01	01									01	01
13.Singulares	Bajeras	01	01	02		02		02		02		02	02
	Resto	01	01									02	02
14.Auxiliares	Todos	01	01									02	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso "oficina" en la zona de valor 02CC en la 1ª planta, se identificará el código asignado a dicho uso (01) en las tablas anteriores, y, una vez localizado dicho código de identificación para la zona de valor en la tabla del punto 7.3.5.1, se obtiene el valor de 512,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

7.3.6. Valor del suelo libre consolidado

7.3.6.1. Recintos con aprovechamiento urbanístico

De acuerdo a lo establecido en la norma 26 de las NTGV, en recintos cuyas unidades inmobiliarias de construcción se valoren por el método aditivo, el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo sin posibilidades urbanísticas de ser ocupada por construcción, o en suelo no urbanizable el vinculado a la construcción por no estar destinado a la producción agroforestal, y que sin aportar una mayor edificabilidad ofrece la posibilidad de otros usos, se le asignará el valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, recogido en la siguiente tabla por zona de valor:

Zona de valor	01HU	04AA	00DD
Valor suelo con aprovechamiento urbanístico	34,00 €/m2	131,00 €/m2	3,00 €/m2

7.3.6.2. Recintos sin aprovechamiento urbanístico

Los recintos que, como consecuencia de las disposiciones del planeamiento urbanístico general o por un proceso de desarrollo del mismo, carezcan de aprovechamiento, se les asignará el valor de suelo, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor, recogido en la siguiente tabla:

Zona de valor	01HU	02CC	03CC	04AA	05MM	06II	00DD
Valor suelo sin aprovechamiento urbanístico	34,00 €/m2	76,00 €/m2	94,00 €/m2	131,00 €/m2	44,00 €/m2	41,00 €/m2	3,00 €/m2

7.3.6.3. Recintos destinados a vía pública urbana

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

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

7.3.7. Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo 3.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)
01	17.673,00	11.888,00	4.302,00	1.483,00	8		0,70	25,00	76,00
02	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	381	1,77	42,00	92,00
03	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	381	1,77	42,00	92,00
04	17.673,00	11.888,00	4.302,00	1.483,00	8		0,70	25,00	76,00
05	128.885,50	65.305,72	47.921,00	15.658,78	8		1,10	31,00	63,00
06	128.885,50	65.305,72	47.921,00	15.658,78	8		1,10	31,00	63,00

7.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

Serán de aplicación a recintos con suelo no afectado por construcciones en los casos en los que la materialización de su aprovechamiento esté condicionada por las características de dichos recintos.

Zona de valor	Superficie mínima	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01HU	100,00 m ²	8,00 m	El de la parcela
02CC	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03CC	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04AA	100,00 m ²	8,00 m	El de la parcela
05MM	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
06II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" del Anexo a la resolución 172/2010, por la

que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

7.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

7.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase en piso, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de los parámetros generales de valoración, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

C_{ks} Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
 SC_p Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

7.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en casa", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de los parámetros generales de valoración, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

C_{ks} Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
 SC_p Superficie construida de la unidad inmobiliaria

7.3.9.3. Coeficiente de planta

El coeficiente de planta será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase en piso, según la tabla 10.a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, y se realizará con la siguiente tabla:

Planta	Sin ascensor	Con ascensor
Sótano	0,982	0,982
Semisótano		
Baja		
Entreplanta		
Principal	0,973	0,989
Primero		
Segundo	0,970	1,000
Tercero	0,967	1,009
Cuarto	0,965	1,016
Quinto	0,963	1,022
Sexto	0,961	1,028
Séptimo	0,959	1,034
Octavo	0,958	1,039
Noveno	0,956	1,043
Décimo	0,955	1,048
Undécimo	0,954	1,052
Duodécimo	0,952	1,056
Decimotercero o superior	0,951	1,060
Atico y azotea	0,951	1,060

7.4. Coeficientes correctores del suelo y la construcción

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la norma 8.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y lo establecido en el capítulo IV.2 del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

La entrada en vigor del documento de valoración anterior, tuvo como consecuencia la aplicación del coeficiente de apreciación económica sobre el valor de todas las construcciones, considerando que las circunstancias que aconsejaron su utilización desaparecen con la actualización del módulo básico de ejecución material, se suprime su empleo generalizado, quedando su nueva aplicación a lo establecido en el párrafo anterior.

8. METODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

8.1. Definición

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

8.2. Ambito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el suelo no urbanizable de Ansoáin.

8.3. Coeficientes de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 "Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario" del Anexo a la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Ansoáin por hectárea, son los siguientes:

<u>Regadío</u>	<u>Secano</u>	<u>Forestal - Pastos</u>
1092,650 €	257,795 €	28,285 €

8.4. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Ansoáin, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal – Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	0,07	1,00	0,00	1,00		
2,00			6,35	0,85	23,14	0,90
3,00			6,13	0,60	65,33	1,00

8.5. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la norma 17 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de Febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, mediante la siguiente expresión,

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

Donde:

- CV_{ij} Coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i.
- VM_i Valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I_{ij} Índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i.
- S_{ij} Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM)	Indice de valor relativo intratipo (I)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coefficiente del valor por hectárea (CV _{ij})
Regadío 01	1	1.092,650 €	1,00	0,07 Ha	0,07	1.092,65 €/Ha
Secano 02	1	257,795 €	1,00	12,48 Ha	9,08	354,33 €/Ha
	2		0,85			301,10 €/Ha
	3		0,60			212,60 €/Ha
Forestal- Pastos 03	1	28,285 €	0,90	88,47 Ha	86,15	26,14 €/Ha
	2		1,00			29,05 €/Ha
Improductivo 04						0,00 €/Ha
Construcción 05						0,00 €/Ha

8.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

9. DETERMINACION DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias por derribo se fijará mediante los módulos que establece el capítulo III "Módulos de coste del derribo" del Anexo a la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Ansoáin en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m ²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

10. CUADRO RESUMEN.

Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores.

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Modulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
01HC	Aditivo	570	1,51	1,51	1,51	Residencial	0,56	0,12	143,40	B+II	231,00	117,00	34,00	1,26	1,26	25,00		
02CC	Aditivo	570	1,51	1,51	1,51	Residencial	2,60	0,43	1.423,65	S+B+V	512,00	215,00	76,00	1,26	1,26	42,00		
03CC	Aditivo	570	1,51	1,51	1,85	Residencial	3,18	0,47	2.153,69	S+B+V	631,00	265,00	313,00	94,00	1,26	1,26	1,55	42,00
04AA	Aditivo	570	1,51	1,51	1,51	Residencial	0,85	0,03	570,74	B+I	659,00	353,00	131,00	1,26	1,26	25,00		
05MM	Aditivo	570	1,51	1,51	1,51	Comercial	0,85	0,55	370,90	B+Entrepl	294,00	220,00	44,00	1,26	1,26	31,00		
06II	Aditivo	570	1,51	1,51	1,51	Industrial	0,97	0,05	272,63	B+Entrepl	274,00	137,00	41,00	1,26	1,26	31,00		
00TT	Aditivo	570	1,59	1,59	1,59	Dotacional				S+B+V	203,00	101,00		1,31	1,31			
00RG	Aditivo	570	1,59	1,59	1,59	Residencial				S+B+V	203,00	101,00		1,31	1,31			
00RE	Aditivo	570	1,59	1,59	1,59	Residencial				S+B+V	188,00	93,00		1,31	1,31			
00PT	Aditivo	570	1,60	1,60	1,60	Residencial				B+II	309,00	133,00		1,33	1,33			
00PP	Aditivo	570	1,60	1,60	1,60	Residencial				B+II	364,00	159,00		1,33	1,33			
00DD	Aditivo	570	1,30	1,30	1,30	Diseminado			3,00	B	57,00	3,00	3,00	1,09	1,09			
00VV	Aditivo	570	1,30		1,30	Viario			3,00				3,00	1,09	1,09			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

11. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Ansoáin servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.