

Katastroaren eta Zerbitzuen Zuzendaritza Nagusiaren Ebazpena, zeinaren bidez hiri- eta/edo landa-elementuak dituzten Abadiño udalerriko ondasun higiezinaren balio-txostena onesten baita

Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauan ezarritakoaren babesean, Partaidetza Organoaren bidez, hasiera eman zitzaion katastro-balioak berrikusteko prozedurari. Bada, prozedura horretan zehar, hiri- eta/edo landa-elementuak dituzten Abadiño udalerriko ondasun higiezinaren balio-txostenaren proposamena landu zen eta proposamen hori Udalari helarazi zitzaion, txostena eman zezan.

Oinarritzat harturik bai Udalari hasieran bidali zitzaion balio-txostenaren proposamena, bai udal horrek landutako txostena (halakorik egin badu) eta aurreko horren ondorioz Katastro eta Balorazio Zerbitzuak landutakoa, udalerriko balio-txostena egin da.

Azaldutakoa dela bide, honako hau

EBAZTEN DUT:

Lehen: Hiri- eta/edo landa-elementuak dituzten Abadiño udalerriko ondasun higiezinaren balio-txostena onestea.

Bigarren: Balio-txostena jendaurrean jartzea, Bizkaiko Foru Ogasunaren bulegoetan (Basurtuko Kaputxinoen kalea 4, Bilbo), dagokion udaletxean eta www.bizkaia.eus/katastroa web-orrian, hamabost egun naturaleko epean, iragarki hau *Bizkaiko Aldizkari Ofizialean* argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Hirugarrena: Agindua ematea dagokion udaletxean jendaurrean jartzeko aldia noiz irekiko den iragartzeko, eta iragarkiak jartzeko *Bizkaiko Aldizkari Ofizialean* eta Bizkaiko Lurralde

Resolución de la Dirección General de Catastro y Servicios por la que se aprueba la ponencia de valores de los bienes inmuebles con elementos de naturaleza urbana y/o rústica del municipio de Abadiño

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, a través del Órgano de Participación, al inicio del procedimiento de revisión de los valores catastrales. En el curso de este procedimiento, se elaboró una propuesta de ponencia de valores de los bienes inmuebles con elementos de naturaleza urbana y/o rústica del municipio de Abadiño, la cual fue entregada al Ayuntamiento para que emitiera el correspondiente informe.

En base a la propuesta inicial de ponencia de valores remitida al municipio y, en su caso, al informe emitido por el Ayuntamiento y el consiguiente informe del Servicio de Catastro y Valoración, se ha elaborado la ponencia de valores del municipio.

En virtud de lo expuesto,

RESUELVO:

Primero: Aprobar la ponencia de valores de los bienes inmuebles con elementos de naturaleza urbana y/o rústica del municipio de Abadiño.

Segundo: Someter dicha ponencia de valores a exposición pública en las oficinas de la Hacienda Foral de Bizkaia (Camino Capuchinos de Basurto, n.º 4, Bilbao), en el Ayuntamiento respectivo y en la página web www.bizkaia.eus/katastro durante el plazo de quince días naturales contados a partir del siguiente a la publicación en el "Boletín Oficial de Bizkaia".

Tercero: Ordenar la publicación de la apertura de exposición pública en el Ayuntamiento respectivo y mediante anuncios en el "Boletín Oficial de Bizkaia"





Historikoan zabalkunde handiena duten egunkarietan.

y en los diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Bizkaia.

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, jendaurrean jartzeko aldia amaitu eta hurrengo egunetik aurrera. Errekurtso biak ezin dira aldi berean jarri.

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.

Sin./Fdo.: MAITE ASENSIO DE LA VILLA 2024-05-21
KATASTROAREN ETA ZERBITZUEN ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y SERVICIOS

Akordioa/Acuerdo: R2 00471/2024 - Data/Fecha: 2024-05-21
BIZKAIKO FORU ALDUNDIA-DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA - 2024-05-21



BALIO-TXOSTENA

PONENCIA DE VALORES

ABADIÑO

2024





– TXOSTENA.....	3
– MEMORIA	67
– ERANSKINAK / ANEXOS	132



BALIO-TXOSTENAREN MEMORIA

ABADIÑO 2024





Aurkibidea

MEMORIA, BALORAZIO-IRIZPIDEAK ETA BALIO-EREMUEN ZERREDA

1.	BALIO-TXOSTENA IDAZTEKO JUSTIFIKAZIOA	3
2.	APLIKAZIO-EREMUA ETA ARAU-ESPARRUA.....	4
3.	LURZORUAREN IZAERA ETA MUGAKETA	5
4.	BALIOZTATZE-ARAUAK.....	6
4.1	KATASTRO-BALIOA	6
4.2	MERKATU-AZTERKETA	6
5.	HIRI-IZAERAKO BALIOZTAPENA.....	8
5.1	METODOLOGIA	8
5.1.1	<i>Lurzuaren balioztapena</i>	<i>12</i>
5.1.1.1	Lurzuaren eragin-balioak	12
5.1.1.2	Lurzuaren balioaren koefiziente zuzentzaileak	19
5.1.2	<i>Eraikuntzaren balioztapena</i>	<i>26</i>
5.1.2.1	Eraikuntzen sailkapena	27
5.1.2.2	Eraikuntzen kategoria.....	32
5.1.2.3	Eraikuntzaren balioaren koefiziente zuzentzaileak	38
5.1.3	<i>Lurzoru eta eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzaileak eta aplikazio-eremua.....</i>	<i>41</i>
6.	LANDA-IZAERAKO BALIOZTAPENA	46
6.1	METODOLOGIA	46
6.2	BALIOEN DEFINIZIOA.....	49
6.2.1	<i>Lurzuaren balioztapena</i>	<i>49</i>
6.2.1.1	Lurzoruaren balioaren koefiziente zuzentzaileak	51
6.2.2	<i>Eraikuntzaren balioztapena</i>	<i>55</i>
6.2.2.1	Aplikazio-eremua.....	55
6.2.2.2	Metodologia	55
6.2.2.3	Eraikuntzen balioztapena. Berrezartze-kostuen metodoa	59
6.2.2.4	Kontrataren egikaritze-kostua (KEK).....	60
6.2.2.5	Sustapen-gastuak (SG).....	60
6.2.2.6	Eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzailea (KA)	61





1. Balio-txostena idazteko justifikazioa

Katastro-balioa higiezin balio fiskal bat da, Bizkaiko Foru Aldundiak modu objektiboan zehazten duena, Higiezin Foru Katastroan jasota dauden datuak oinarri hartuta. Katastro-balioa ezin da inolaz ere izan merkatuko balioa baino gehiago. Udalerrri bakoitzeko balio-txostenean honako hauek biltzen ditu Bizkaiko Foru Aldundiak, Ogasun eta Finantza Saileko Katastro eta Balorazio Zerbitzuaren bidez: katastro-balioak finkatzeko irizpideak, balio-eremuak, balioespen-arau teknikoak, lurzorua mugaketa eta gainerako elementuak. Hori Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezin Foru Katastroari buruzko maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauak ezartzen du eta Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezin Foru Katastroaren Erregelamenduak garatzen du (erregelamendu hori maiatzaren 28ko 118/2016 Foru Dekretuak onetsi du). Araudiaren arabera, hirigintza-plangintza edo bestelako inguruabarren bat dela bide argi geratzen bada funtsezko aldea dagoela udalerriko ondasun higiezin gehieneko katastro-balioen eta merkatu-balioen artean, katastro-balioak ofizioz edo toki erakundeak eskatuta alda daitezke. Horrez gainera, zortzi urtez behin aldatu behar dira. Horretarako, ezinbestekoa da balio-txosten berriak egitea eta onestea.

Azken balio-txostenak onetsi zirenetik Bizkaiko ondasun higiezin merkatua aldatu egin da. Katastro eta Balorazio Zerbitzuak badaki horren berri, urtero aztertzen baitu Bizkai osoko ondasun higiezin merkatua benetako higiezin-transakzioetako datuak erabiliz. Katastro-balioan ahalik eta eguneratuen islatu behar dira balio-aldaketak, modu bakarra baita titularrek beren higiezin balioaren proportzioan ordaintzeko zerga. Horregatik, araudiak behartzeaz gainera, bidezkoa da udalerriko higiezin balio-txosten berria idaztea.





2. Aplikazio-eremua eta arau-esparrua

Balio-txosten honen eremuan udalerriko landa-lurzoruko edota hiri-lurzoruko ondasun higiezinak daude. Eremu horretan udalerriko lurzoru guztiak sartzen dira, ondasun higiezin bereziek (OHB) okupatzen dituztenak izan ezik.

Txosten hau idazteko kontuan hartu den indarreko araudia honako hau da:

- 3/2016 FORU ARAUA, maiatzaren 18koa, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzkoa.
- Bizkaiko Foru Aldundiaren 118/2016 FORU DEKRETUA, ekainaren 28koa, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroaren Erregelamendua onesten duena.
- 2023ko abenduaren 31n indarrean egon den udal plangintzako hirigintza-araudia.
- 1148/2016 FORU AGINDUA, Ogasun eta Finantzen foru diputatuarena, ekainaren 3koa. Honen bidez onesten da hiri-ondasun higiezinaren katastroko balioak ezartzeko aplikatu beharreko «Mr koefizientea», merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaila.
- 1149/2016 FORU AGINDUA, Ogasun eta Finantzen foru diputatuarena, ekainaren 3koa. Honen bidez onesten da landa-ondasun higiezinaren katastroko balioak ezartzeko aplikatu beharreko «Mr koefizientea», merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaila.





3. Lurzoruaren izaera eta mugaketa

Hiri-izaerako lurzoruak dira:

- Hirigintza-plangintzan hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri sektorizatu edo sektorizatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzorua, sektorizatzeko-plana onesten den unetik aurrera.
- Bide zolatuak edo espaloi-zintarriak dituzten lurrak, eta, gainera, estolderia, ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura eta argiteria publikoa ere badituztenak.
- Hiri-eraikuntzek okupatutako lurzoruak.
- Nekazaritzaren arloko legerian xedatutakoaren kontra zatikatzen diren lurrek, baldin eta zatikatze horrek nekazaritza-erabilera hutsaltzen badu.

Hiri-izaerako lurzoruaren kalifikazioa ez daukan lurzorua landa-izaerako lurzorua da.

Landa-izaerako eraikuntzak dira landa-izaerako lurzorian dauden nekazaritza, abeltzaintza, arrain-hazkuntzako edo basogintzako eraikinak eta instalazioak, jarduera horiek egiteko ezinbestekoak badira. Jarduerarekin loturaren bat eduki arren, etxebizitza gisa edo turismorako erabiltzen den elementuren bat dagoen eraikuntzak hiri-ondasuntzat hartuko dira.

Hiri-izaerako eraikuntzak dira berariaz landa-izaerako eraikuntzatzat jotzen ez diren eraikuntza guztiak.

Salbuespena: ezaugarri bereziko ondasun higiezin batean dauden lurzoruak eta eraikuntzak.

1. eranskinean lurzoruaren mugaketa irudikatzen da.





4. Balioztatze-arauak

Hiri-izaerako elementuak txosten honen 5. apartatuan ezarritakoaren arabera balioetsiko dira eta landa-izaerako elementuak, berriz, txosten honen 6. apartatuan ezarritakoaren arabera. Hala, ondasun higiezin baten katastro-balioa higiezin beraren elementu guztien banakako balio guztien batura izango da.

Ondasun higiezin baten ezaugarriek ez badute aukerarik ematen haren erabilera zehazteko txosten honetan ezartzen direnen arabera edo hemen azaltzen diren ezaugarriekin edo kategorietako batekin parekatuta, indarrean egon den aurreko txostenean eduki duen balioa mantenduko da, harik eta banaka balioetsi edo berariazko balio-txosten batean sartu arte. Nolanahi ere, balioa urteko aurrekontuetan eguneratuko da.

4.1 Katastro-balioa

Ondasun higiezinaren katastro-balioa (KB) honela aterako da: merkatuarekiko erreferentziazko koefiziente modulatzailer bat (Mr) merkatuko balio probableari (MBP) aplikatuz, hain zuzen ere balio txostenari dagokion merkatu azterketatik eratorritakoari.

$$KB = Mr * MBP$$

Hau da:

KB = katastro-balioa, eurotan adierazita.

Mr = katastro baliorako merkatuarekiko erreferentziazko koefiziente modulatzailer. Balioa 0,5 da.

MBP = merkatuko balio probablea, eurotan adierazita, Balio Txosten honi dagokion merkatu azterketari dagokiona.

4.2 Merkatu-azterketa

Merkatu-azterlanaren helburuak honako hauek dira: higiezinaren merkatuko datu ekonomikoak biltzea, ikertzea eta aztertzea, eta eremu bakoitzeko lurzorua eta eraikuntzaren oinarritzko balioak eta lurren eta prezio balio optimoak zehaztea.





Merkatu azterketak lurzoru-eremu ekonomiko homogeneousak zehazten ditu: etxebizitza, industria, merkataritza eta bulegoak. Eremu horiei lurzoruaren oinarritzko balio bat esleitzen zaie erabilera bereizi bakoitzeko. Lurzoru-eremu ekonomiko homogeneousek zonalde geografikoak mugatzen dituzte; hauetan, higiezin merkatuak ezaugarri parekideak agertzen ditu, lurzoru osagaian. Erabilera horien oinarritzko balioak oinarri gisa erabiliko dira gainerako erabileretarako; erabilera horiei lurzoruaren oinarritzko eragin-balio bana esleituko zaie, modalitate bakoitzerako espezifikoak, txosten honetan ezarritakoaren arabera.

Merkatu azterketaren laburpena 6. eranskinean dago.





5. Hiri-izaerako balioztapena

Hiri izaerako elementuen balioa kalkulatzeko, merkatuko balioa hartuko da erreferentzia modura. Balio-txosten honetan agintzen denaren arabera egingo da.

Merkatu azterketen ondoriozko balioa, hala, oinarria izango da zona eta eraikuntzaren oinarrizko balioak zehazteko.

Hiri izaerako ondasun higiezin merkatuko balio probablea katastro balioa kalkulatzeko erabiliko da; horretarako, merkatuarekiko erreferentziako koefiziente modulatzailerak aplikatuko da.

Hiri izaerako elementuen balioa, arau tekniko hauen arabera kalkulatuakoa, lurzoruen eta baleude eraikuntzen balioek osatuko dute, garaje Y12, trasteleku Y11 erabileretan izan ezik, horiek zuzenean adieraziko baitute zonaren balio unitarioa eta zonaren metro karratuko balio unitarioa, hurrenez hurren.

Higiezinaren azken balioa ezingo da izan, inolaz ere, higiezina hartzen duen partzelako lurzoru baloratuz gero lortuko litzatekeen balioa baino txikiagoa.

Higiezin baten gehieneko salmenta-prezioa administrazioak finkatua bada, hori kontuan eduki behar da balioespenean. Hala ere, administrazio eskudunak gehieneko prezioen baldintzak edo balioak aldatzen baditu, balioespena aldatu ahal izango da.

Balio-txosten honetan erabilera, mota, modalitate eta kategoriari egindako erreferentzia oro testu honen 5.1.2.1 puntuko «Erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru taulan» jasotako tipifikazioari egindako erreferentzia modura ulertu behar da.

5.1 Metodologia

Hiri izaerako elementuen merkatuko balio probablea lortzeko (atal honen amaieran ageri diren salbuespenekin), adierazpen hau ezarri da:

$$MBP = 1,40 * (LB + EB)$$

$$LB = ZOB * LHKZ * LEKZ * A$$

$$EB = EOB * EKMEK * EKZ * LEKZ * A$$

Hau da:

MBP = Hiri izaerako elementuen merkatuko balio probablea, eurotan adierazia.





1,40 = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefiziente finkoa, finantzaketa, kudeaketa eta sustapen gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko higiezinaren sustapenerako enpresa etekin normala ere.

LB = Lurzoruaren balioa, eurotan.

EB = Eraikuntzaren balioa, eurotan.

A = Elementuaren azalera eraikia, m²-tan.

ZOB = Zonako lurzoruaren oinarritzko balioa, metro karratuko eurotan adierazia (euro/m²). Erabilera, mota eta modalitatearen arabera, ZOB-ri dagozkion EEK eta ZEK koefizienteak aplikatu beharko zaizkio, 5.1.1.1. ataleko tauletan jasotakoaren arabera.

EOB = Eraikuntzaren oinarritzko balioa, metro karratuko eurotan adierazia (euro /m²).

LHKZ = Lurzoruaren koefiziente zuzentzaileak.

EKZ = Eraikuntzaren koefiziente zuzentzaileak.

LEKZ = Lurzoruaren eta eraikuntza koefiziente zuzentzaileak.

EKMEK = Eraikuntzaren koefiziente modulatzaila, erabileraren eta kategoriaren arabera.

- Baimendutako mugatik behera eraikitako hiri izaerako azpipartzeletan kokatutako ondasun higiezinak direnean, lurzoruaren balioa kalkulatzeko, metodo orokorraren arabera lortutako ondasun higiezinak osatzen duten elementu guztien lurzoruaren balioen baturatik ateratzen den balioa, orube edo lurzoru huts modura kalkulaturakoarekin alderatuko da, eta horietako balio handiena hartuko da.
Horretarako, baimendutako mugatik behera eraikitako azpipartzela modura hartuko dira indarreko hirigintza plangintzak baimendutako eraikuntzaren muga agortu ez duten hiri izaerako azpipartzelak.
- Faseka exekutatzen diren orube eta lurzoru hutsak (S12) direnean, gauzatzeke dagoen elementuaren balioa kalkulatzeko, partzela osoaren azalera hartuko da kontuan eta bukatu gabe dagoen aprobetxamenduaren ehunekoa aplikatuko zaio.
- Y11 trastelekuaren erabilerari dagokionez, zona homogeneo jakin batzuk ezarriko dira, eta metro karratuko eurotan (euro/m²) adierazitako $B_{\text{trastelekua}}$ balioa esleituko zaie.
Halakoetan, merkatuko balio probablea honela aterako da: esleitutako balioari zuzenean arau tekniko hauetan definitutako EKZ3, LEKZ1 eta LEKZ3 koefizienteak eta azalera aplikatuz.

$$MBP = B_{\text{trastelekua}} * (EKZ3 * LEKZ1 * LEKZ3) * A$$





- Horrez gain, Y12 garaje erabileraren kasuan, zona homogeneo jakin batzuk ezarriko dira, eta eurotan adierazitako $B_{garajea}$ balioa esleituko zaie.

Halakoetan, merkatuko balio probablea honela aterako da: esleitutako balioari zuzenean arau tekniko hauetan definitutako EKZ3, LEKZ1, LEKZ4 eta LEKZ6 koefizienteak aplikatuz.

$$MBP = B_{garajea} * EKZ3 * LEKZ1 * LEKZ4 * LEKZ6$$

- Gas gordailuen (I41) eta solido eta likidoen silo-gordailuen (I42) erabileren balioa kalkulatzeko, honako bide hau erabiliko da:

$$MBP = 1,40 * (LB + EB)$$

$$LB = ZOB * A * LKZ$$

$$EB = EKUM * V * EKZ$$

Hau da:

MBP = Hiri izaerako elementuen merkatuko balio probablea, eurotan adierazia.

1,40 = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefiziente finkoa, finantzaketa, kudeaketa eta sustapen gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko higiezinaren sustapenerako enpresa etekin normala ere.

LB = Lurzoruaren balioa, eurotan.

EB = Eraikuntzaren balioa, eurotan.

ZOB = Zonako lurzoruaren oinarritzko balioa, metro karratuko eurotan adierazia.

A = Okupatutako azalera edo, bestela, elementuaren proiektzioa plantan, m²-tan.

LKZ = Eraikuntzaren balioa, eurotan.

EKUM = Eraikuntzaren kostu unitarioaren modulua, metro kubikoko eurotan. EKMEK koefizientea EOB-rekin biderkatzearen emaitza izango da.

V = Elementuaren bolumena, m³-tan.

EKZ = Eraikuntzaren koefiziente zuzentzaileak.





- Orube eta lurzoru hutsen balioa, edo, hala badagokio, haiek banatzen diren azalera partzial bakoitza, honako formula aplikatuta kalkulatu da:

$$MBP = ZOB * E * LHKZ * A$$

Hau da:

MBP = Hiri izaerako elementuen merkatuko balio probablea, eurotan adierazia.

ZOB = Zonako lurzoruaren oinarritzko balioa, metro karratuko eurotan adierazia (euro/m²).

E = Eraikigarritasuna, honela adierazita: lurzoruko metro karratuko eraiki daitezkeen metro karratuak (m²/m²).

LHKZ = Orube eta lurzoru hutsen balioaren koefiziente zuzentzaileak.

A = Balioztatu beharreko azalera, m²-tan.

Aplikaturako eraikigarritasuna, lehentasun ordenan, honako hau izango da::

- Indarreko plangintzak zehaztutakoa.
- Plangintza-eremu edo eremu homogeneo xehakatuenean dagoen batez bestekoa.

Aurrekorik ezean:

- Hiri lurzoruetarako = 0,25 m²/m².
- Lurzoru urbanizagarri edo antzekoetarako = 0,10 m²/m².





5.1.1 Lurzoruaren balioztapena

Arau orokor modura, eraikitako lurzoruaren balioa haren eragin balioaren arabera izango da, Y12 garaje eta Y11 trastelekuen kasuetan salbu.

Orube eta lurzoru hutsen zein baimendutako mugatik behera eraikitako azpipartzelen balioa balio unitarioaren arabera kalkulatu da, bai indarreko plangintzaren zehaztapenen arabera, bai zehaztutako lurzoruaren eremu ekonomiko homogeneoei jarraiki; hala, orube eta lursail huts horiek banatzen diren azalera partzialen balioen batura izango da.

Horrez gain, unitario modura balioztatu ahalko dira zuzkidura erabileretarako lurzoruak, lurzoruaren erabilera estentsiboa dutenak, balio txostenak modu bereizian balioztatzea aurreikusi baditu eta bertan lurzoru horietarako aurreikusitako forman.

5.1.1.1 Lurzoruaren eragin-balioak

Balorazio metodologiaren ondorioetarako, erabilera bereizi bakoitzerako Zonaldeko Oinarrizko Balioztat hartuko da balioztapenaren xede den higiezin produktuaren metro koadro eraikiko lurzoruaren eragin balioa, zonalde bakoitzean hondar metodoa erabiliz lortutakoa.

Erabileren arabera zonakatzearen irudikapen grafikoa 2. eranskinean agertzen da, eta zonako oinarrizko balioen (ZOB) zerrendak 3. eta 4. eranskinetan daude.

Hartara, higiezin produktuaren balioari kenduko zaizkio eraikuntzaren zenbatekoa, ekoizpen kostuak eta sustapen mozkinak. ZOB siglak izango ditu, eta metro karratuko eurotan (euro/m^2) adieraziko da.

Lurzoruaren eremu ekonomiko homogeneoei esleitutako etxebizitza-, industria-, merkataritza- eta bulego-erabilerei dagozkien zonaren oinarrizko balioak erreferentzia gisa erabiliko dira lurzoruak gainerako erabileretarako duen eragin-balioa kalkulatzeko, taula hauetan dagozkien EEK eta ZEK koefizienteak aplikatuta:





A taula. EEK: Erabilera erregulatzeko koefizientea.

Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziak o ZOB	EEK
V Etxebizitza	V1 Hiri ezaugarritun etxebizitza kolektiboak	V11 Eraikuntza irekian	Etxebizitza	1,00
		V12 Etxadi itxian		
	V2 Familia bakarrerako hiri ezaugarritun etxebizitzak	V21 Eraikuntza isolatuan		
		V22 Etxadian edo atxikita		
	V3 Landa ezaugarritun etxebizitzak	V31 Etxebizitza erabilera eskusiboa		
		V32 Binakako etxebizitza edo atxikia		
	V4 Bestelako etxebizitzak	V41 Bungalow erako etxebizitzak	Etxebizitza	0,80
		V42 Gainerako etxebizitzak		
D Kirolak	D1 Estaliak	D11 Kirol anitzetarakoak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		D12 Gainerako kirolak		
		D13 Kirol erabileren zerbitzuak		
	D2 Estali gabeak	D21 Askotariko kirolak	Etxebizitza	0,01
		D22 Igerilekuak		
	D3 Bereziak	D31 Kanpinak		
		D32 Golf-zelaiak		





Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentzia- ko ZOB	EEK
E Ikuskizunak eta dibertimenduz koak	E1 Eraikin eskusibo batean	E11 Estadioak - Zezen plazak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		E12 Belodromoak - Hipodromoak - Auditoriumak		
		E13 Aisialdi eta dibertimendurako zentroak	Merkataritza	0,90
		E14 Zinemak - Jai aretoak - Diskotekak		
		E15 Antzokiak		
	E2 Eraikin ez esklusibo batean	E21 Jai aretoak - Diskotekak - Zinemak - Antzokiak		
		E22 Aisialdi eta dibertimendurako zentroak		
T Turismoa - Aisia eta ostalaritza	T1 Egoitzarekin	T11 Hotelak - Apartahotelak	Bulegoa	1,00
		T12 Gainerako ostatuak		
	T2 Egoitzarik gabe eraikin eskusiboan	T21 Jatetxeak	Merkataritza	0.90
		T22 Tabernak - Kafetegiak - Elkartea gastronomikoak		
		T23 Kasinoak - Klub sozialak- Bingoak		
		T24 Erakusketak - Biltzarrak	Bulegoa/Merka taritza	0.70
B Osasuna eta laguntzakoak	B1 Sanitarioak oheekin	B11 Erietxeak - Klinikak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		B12 Ospitaleak		
	B2 Askotariko sanitarioak	B21 Anbulatorioak - Laborategiak		
		B22 Bainuetxeak		
	B3 Laguntza	B31 Egoitzarekin		
		B32 Egoitzarik gabe		





Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziak o ZOB	EEK
K Kulturalak	K1 Egoitzarekin	K11 Unibertsitateko egoitzak eta barnetegiak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		K12 Ikas egoitza nagusiak		
	K2 Egoitzarik gabe	K21 Irakaskuntza eta zerbitzuak		
		K22 Liburutegiak - Museoak - Arte- zentroak		
R Erlijiosoak	R1 Eraikin esklusibo batean	R11 Komentuak - Mintegiak - Parrokia zentroak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		R12 Kultu-zentroak		
	R2 Askotarikoak	R21 Beste batzuk eraikin ez eksklusiboan		
		R22 Hilerriak		
P Publikoak - berezikiak	P1 Historikoak - Artistikoak	P11 Monumentuak	Bulegoa/Merka taritza	0,70
		P12 Tipikoak edo bestelako babesa dutenak		
	P2 Izaera ofizialekoa	P21 Administrazioak eta ordezkaritzak		
		P22 Zerbitzu publikoak		
	P3 Izaera berezikoak	P31 Presondegiak - Militarrek - Polizia etxeak		





Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziak o ZOB	EEK
I Industriala	I1 Solairu bat	I11 Biltegiak	Industria	1,00
		I12 Fabrikak		
		I13 Tailerrak		
		I14 Aparkalekuen eta garajeen eraikina		
	I2 Hainbat solairu	I21 Biltegiak		
		I22 Fabrikak		
		I23 Tailerrak		
		I24 Aparkalekuen eta garajeen eraikina		
	I3 Garraio zerbitzu pribatuak eta zerbitzuguneak	I31 Garraio eta zerbitzu guneen eraikinak	Industria	0,50
		I33 Nasa estaliak - Geltokien eranskinak		
	I4 Eraikuntza bereziak	I41 Gas-gordailuak (m ³)		
		I42 Solido eta likidoen siloak eta gordailuak (m ³)	Industria	0,50
		I43 Ur tratamendu eta araztegi estazioak		
	I5 Hainbat erabilera	I51 Hirugarren sektorekoa	Bulegoa	0,90
	I6 Eranskinak	I61 Erabilera industrialen zerbitzuak	Industria	1,00





Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziazk o ZOB	EEK
C Merkataritza	C1 Eraikin esklusiboan	C11 Solairu batean	Merkataritza	0,90
		C12 Hainbat solairutan		
		C13 Merkatuak		
		C14 Hipermerkatuak eta supermerkatuak		
	C2 Eraikin ez esklusiboan	C21 Merkataritzako lokalak	Merkataritza	1,00
		C22 Merkataritza galeriak	Merkataritza	0,80
		C23 Merkatu-postuak		
		C24 Hipermerkatuak eta supermerkatuak		
Y Beste erabilera batzuk	Y1 Hiri ezaugarri dun etxebizitza eranskinak eta beste erabilera batzuk	Y11 Trastelekuak	Trastelekua	--
		Y12 Garajeak, errota- zio aparkalekuak eta egoiliarrenak	Garajea	--
		Y13 Banatu gabeko sotoak	Etxebizitza	0,40
		Y14 Lorategiak - Espazio libreak	Etxebizitza	0,01
	Y2 Bideak, barne urbanizazioa eta azpiegiturak	Y21 Gune urbanizatuak - Markesinak	Etxebizitza	0,02
		Y22 Sarrerak - Bideak		
		Y23 Zerbitzu- etako sareak eta ekipoak. Azpiegitura	Industria	0,70
	Y3 Landa- ezaugarri dun etxebizitza eranskinak	Y31 Beste erabilera batzuetako eraikina edota lokala	Etxebizitza	0,40
	Y4 Ekipamendu eta horniduren eranskinak	Y41 Garajeak eta trastelekuak solairuan edota lokala	Bulegoa/Merkataritza	0,50
		Y42 Laguntza-zerbitzuak	Bulegoa/Merkataritza	0,70
		Y43 Instalazio edo biltegien eraikin edota lokala		





Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziak o ZOB	EEK
O Bulegoak	O1 Eraikin eskusibo batean	O11 Bulego anitzak	Bulegoa	1,00
		O12 Banakako bulegoak		
		O13 Bankuak eta aseguruak		
	O2 Eraikin ez eskusibo batean	O21 Etxebizitzadun eraikinean		
		O22 Industriadun eraikinean		
		O23 Bankuak eta aseguruak		

B taula. EEK-Orubeak eta lurzoru hutsak. Erabilera erregulatze koefizientea.

Erabilera	Mota/Modalitatea	Plangintza-erabilera	Erreferentziako ZOB	EEK
S Orubeak eta lurzoru hutsak	S11 Orube eta lurzoru hutsak	Egoitzakoa	Etxebizitza	0,90
		Merkataritzakoa	Merkataritza	0,90
		Industriakoa	Industria	0,90
	S12 Orube eta lurzoru hutsetan egiteke dagoen aprobetxamendua	Hirugarren sektorekoa	Bulegoa	0,85
		Sistema orokorrak eta ekipamenduak	Bulegoa/Merkataritza	0,65
	S31 Aprobetxamendua agortuta duten orube eta lurzoru hutsak	Garajea (esklusiboki sestraren azpian)	Etxebizitza	0,40
	S41 Lurzoru hutsak garatzeke	Egoitzakoa	Etxebizitza	0,85
		Merkataritzakoa	Merkataritza	0,85
		Industriakoa	Industria	0,85
		Hirugarren sektorekoa	Bulegoa	0,80
		Sistema orokorrak eta ekipamenduak	Bulegoa/Merkataritza	0,65
		Garajea (esklusiboki sestraren azpian)	Etxebizitza	0,40





A eta B tauletan, erreferentziatzeko bi ZOB balio adierazten direnean, txikiena hartuko da.

C taula. ZEK: Eremua erregulatzeko koefizientea

Kokapen faktorea, udalerriaren arabera, landa ezaugarriaren etxebizitzari (V3), bestelako etxebizitzari (V4) eta landa ezaugarriaren etxebizitzaren eranskinei (Y3) aplikatzen zaiena, baita garatzeke dauden lurzoru hutsei (S41) ere.

Udalerri honetan, honako hauek dira erreferentziako ZOBarri aplikatu beharreko koefizienteak:

Aplikazio eremua	ZEK
V3, V4 eta Y3 eraikinak lurzoru ez urbanizagarrian	0,70
V3, V4 eta Y3 eraikinak hiri lurzoru/urbanizagarri sektorizatuan	0,80
S41 lurzorua urbanizagarri sektorizatuan	
S41 lurzorua hiri lurzoruan	0,90

5.1.1.2 Lurzoruaren balioaren koefiziente zuzentzaileak

1. Lurzoru eraikiaren balioaren koefiziente zuzentzaileak

LKZ1: Igogailua

Igogailurik ez duten eraikinetan kokaturik dauden hiri etxebizitza kolektiboak (V1) aplikatuko zaie, honako taula honen arabera:

Solairua	LKZ1
< 2	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,80
5	0,75
≥ 6	0,70





LKZ2: Barneko etxebizitza

Hiri ezaugarridun etxadi itxiko etxebizitza kolektiboei (V12) aplikatuko zaie, hain zuzen ere argi bao guztiak partzelako (ez etxadiko) patioetara begira edukitzeagatik barrukotzat jotzen direnei, taula honen arabera:

Solairua	LKZ2
< 3	0,800
3	0,825
4	0,850
5	0,875
> 5	0,900

LKZ3: Solairuak

Koefiziente hau erabilera eta kokatuta dagoen solairuaren arabera aplikatzen da.

V1 erabilera Hiri ezaugarridun etxebizitza kolektiboei aplikatuko zaie, honako taula honen arabera:

Solairua	LKZ3
< BS	0,84
BS	0,88
1	0,92
>1	1,00

I2 erabilera Hainbat solairutako eraikinetan kokatuta dauden industria lokalei aplikatuko zaie, honako taula honen arabera:

Solairua	LKZ3
< BS	0,80
BS	1,20
1	1,00
> 1	0,80





C, E, T, I5, B, K, R, P, D, Y4 erabilerak: Merkataritza, ikuskizun eta dibertimendu, turismo, industria I5, ongintza, osasun, kultura, erlijio, publiko berezi, kirol eta ekipamendu eta horniduren eranskinak (Y4) erabileratako elementuei aplikatuko zaie. Taula honetan azaldutako balioak izango ditu:

Solairua	LKZ3
Sotoa	0,50
Erdisotoa	0,80
Beheko solairua	1,00
Solairuarte, behegaina	0,60
Lehenengo solairua	0,70
Bigarren solairua	0,65
Hirugarrenetik bosgarrenera arteko solairua	0,55
Bosgarrenetik gorako solairua	0,50

Y3 erabilera Landa ezaugarridun etxebizitza eranskinei aplikatuko zaie eta taula honetan azaltzen diren balioak izango ditu:

Solairua	LKZ3
Sotoa	0,60
Erdisotoa	0,70
Beheko solairua	1,00
Lehen solairua	0,70
Lehenengotik solairutik gora	0,50

LKZ4: Barruko lokala

Honako hauei aplikatuko zaie: merkataritzako (C) erabilerako elementuei kaletik sarbiderik ez dutenean:

Lokala	LKZ4
Sarbidea beste ondasun higiezin batetik	0,75
Sarbidea eraikineko atarian zehar	0,80
Sarbidea merkataritza galeriatik edota merkatuetatik	0,90





LKZ5: Fatxada anitzak

Kale batera baino gehiagotara ematen duten merkataritzako (C) erabilerarako elementuei aplikatuko zaie. 1,10 balioa izango du

LKZ6: Lokalaren altuera

Koefiziente hau merkataritzako (C) erabilerako elementuei aplikatuko zaie altuera librearen arabera, hau da, zorutik sabairainokoa, forjatuen artean neurtuta, apaingarriak kontuan hartu gabe.

Altuera	LKZ6
$\leq 2,25$ m	0,70
$> 2,25$ m $\leq 3,00$ m	0,85
$> 3,00$ m $\leq 5,00$ m	1,00
$> 5,00$ m	1,10

LKZ7: Sestrarekiko kokapena

Koefiziente hau merkataritzako (C) erabilerako elementuei aplikatuko zaie, beheko solairuan kokatutakoei, kaleko sestraren eta lokalaren behealdearen artean dagoen distantziaren arabera (behealdearen altuera behearen dagoen tokian neurtuko da).

Altuera	LKZ7
$< - 1,00$ m	0,85
$\geq - 1,00$ m $\leq 1,00$ m	1,00
$> 1,00$ m	0,85

Atal honetako bi koefiziente edo gehiago elkartzen direnean, koefizientea ez da inoiz 0,50etik beherakoa izango, eraikin eksklusiboetako merkataritzarakoetan (C1) izan ezik. Halakoetan, gutxienezkoa 0,40 da.

2. Orube eta lurzoru hutsen balioen koefiziente zuzentzaileak

Honako koefiziente zuzentzaile hauek aplikatu beharko dira:

- Koefiziente baztertzailleak:** Aurretiazko baldintzak betetzen dituztenen artean, honako koefizienteetatik baxuena aplikatuko da soilik:





LHKZ1 - Barruko partzela

Eraikuntza finkatuz inguraturik dauden eta bide publikoetatik sarbide zuzenik ez duten orube eta lurzoru hutsei (S21) aplikatuko zaie.

Honako koefiziente hau aplikatuko da: $LHKZ1 = 0,50$.

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.

LHKZ2- Sestra azpiko aprobetxamendua

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua baino ez duten orube eta lurzoru hutsei (S11, S12 eta S21) aplikatuko zaie.

Honako koefiziente hau aplikatuko da: $LHKZ2 = 0,50$.

Aurretiazko baldintza betetzen duten azalera partzialetan aplikatuko da.

LHKZ3- Aprobetxamendu agortua

Eraikuntza aprobetxamendua agortua duten orube eta lurzoru hutsei (S31) aplikatuko zaie.

Honako koefiziente hau aplikatuko da: $LHKZ3 = 0,02$.

Aurretiazko baldintza betetzen duten azalera partzialetan aplikatuko da.

b. Koefiziente ez-baztertzailleak: Honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

LHKZ5- Azalera osoa

Azalera osoaren arabera aplikatuko zaie orube eta lurzoru hutsei (S11, S12, S21, S31, S41).

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

Azalera	LHKZ5
$\leq 200 \text{ m}^2$	1,00
$> 200 \text{ m}^2 \leq 1.000 \text{ m}^2$	0,90
$> 1.000 \text{ m}^2 \leq 10.000 \text{ m}^2$	0,80
$> 10.000 \text{ m}^2 \leq 30.000 \text{ m}^2$	0,75
$> 30.000 \text{ m}^2 \leq 75.000 \text{ m}^2$	0,70
$> 75.000 \text{ m}^2$	0,65

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.





LHKZ6 - Bide publikoetako aurrealdeak

Orube eta lurzoru hutsei (S11, S12) aplikatuko zaie, bide publikoetarako aurrealdeen arabera aprobetxamendua agortu ez badute.

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

Aurrealde kopurua	LHKZ6
Bi aurrealde baino gehiago	1,15
Bi aurrealde	1,10
Aurrealde bat	1,00

Orubearen edo lurzoru hutsen azalera osoari aplikatuko zaio.

LHKZ7 - Aprobetxamendu pribatizagarria

Indarreko plangintzari jarraituz bete behar dituzten aprobetxamendu lagapenen arabera aplikatuko zaie garatzeke dauden lurzoru hutsei (S41).

Koefiziente honen balioa $LHKZ7 = 0,85$ da.

Azalera partzialei aplikatuko zaie, beren ehunekoen arabera.





LHKZ10 – Garatu gabeko lurzorua

Garatzeke dauden lurzoru hutsei (S41) aplikatuko zaie (bai hiri lurzoruari, bai lurzoru urbanizagarriari, garatu gabe badago), indarreko plangintzak atxiki dien aprobetxamendu edo eraikigarritasunaren eta erabileraren arabera.

Honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

Aprobetxamendua/Eraikigarritasuna	LHKZ10	
	Egoitzakoa	Industrial Hirugarren sektorea Merkataritza
$> 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,65	0,75
$> 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,60	0,70
$> 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,55	0,65
$> 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,50	0,60
$\leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,45	0,55





5.1.2 Eraikuntzaren balioztapena

- Eraikuntzak balioztatzeko, berrezarpen-metodoa erabiliko da: egungo kostua kalkulatu da, kontuan hartuz erabilera, mota, modalitate eta kategoriagatik esleitzen diren koefizienteak, eta, hala dagokionean, balioa jaitsiko zaio, antzinasunaren arabera eta arau tekniko hauetan merkatuaren arabera egokitzearen definitutako koefiziente zuzentzaileetan aintzat hartutako gainerako zirkunstantzien arabera.

Egungo kostua kalkulatzeko, batuketa hau egin behar da: egikaritze materialaren kostua, kontratako mozkinak barne, gehi lanbide ordainsariak eta eraikuntza kargatzen duten tributuen zenbatekoa.

Merkatu azterketak eraikuntzaren oinarritzko balioa (EOB) ezarri du. Balio-txosten honetan 800 euro/m².

Eraikuntzaren oinarritzko balioa definitua, horri eraikuntzaren koefiziente modulatzaila, erabileraren eta kategoriaren arabera (EKMEK) aplikatu da, ondoren jasotako taulan dagokiona; hala, eraikuntza mota bakoitzerako balio unitarioa emango du, metro karratuko eurotan adierazia

Eraikuntzaren balioa ateratzeko, eragiketa hau egingo da: eraikitako azalera bider balio unitarioa eta bider aplikatu beharreko eraikuntza balioaren koefiziente zuzentzaileak eta, hala badagokio, lurzoru-eraikuntzen koefiziente bateratuak.

- Eraikitako azalera hau da: eraikuntza baten perimetroko parametroen kanpo-lerroaren barruan sartuta dagoen azalera, eta, hala badagokio, mehelinen ardatzen barruan sartutakoa, baina argi-patioen azalera kenduta.

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

Eraikuntza estalietan ez dira eraikitako azaleratzat hartuko 1,50 m altueratik beherako guneak.

- Gas gordailu (I41) edo solido eta likidoen silo-gordailu (I42) modura tipifikatutako eraikuntzak balioztatzea elementu bakoitzeko eraikuntzako kostu unitarioko modulu bidez (EKUM) egingo da.

EKUM kostu modulua (euro/m³), erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru taulan ezarritako eraikuntzaren koefiziente modulatzaila, erabileraren eta kategoriaren arabera (EKMEK), eraikuntzaren oinarritzko balioaren (EOB) kopurua biderkatuz lortuko da, eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzaileak aplikatzea gorabehera.





Hiri izaerako elementuak dituzten ondasun higiezinatarako balioztapen araudian aurreikusitako lurzorua eta eraikuntzen balioen koefiziente zuzentzaile bateratuak ez dira aplikagarriak izango.

Baldin eta, elementuaren bolumena lortzeko, planoak edo gainerako informazio grafiko eta osagarria interpretatu bada, edota eraginpeko higiezinak aztertze lanak interpretatu bada, orduan bolumen hori kanpo bolumena izango da.

5.1.2.1 Eraikuntzen sailkapena

Balioztapen automatizatuak egitea ahalbidetze aldera, eraikuntzak jarraian aurkeztuko den erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru taularen arabera sailkatuko dira.

Erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru taula eta eraikuntzaren koefiziente modulatzailerak, erabilera eta kategoriaren arabera (EKMEK)

Erabilera	Mota	Modalitatea	EKMEK kategoriak						
			1	2	3	4	5	6	7
V Etxebizitza	V1 Hiri ezaugarriak dituen etxebizitza kolektiboak	V11 Eraikuntza irekian	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70
		V12 Etxadi itxian	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
	V2 Familia bakarrerako hiri ezaugarriak dituen etxebizitzak	V21 Eraikuntza isolatuan	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65
		V22 Etxadian edo atxikita	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60
	V3 Landa ezaugarriak dituen etxebizitzak	V31 Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
		V32 Binakako etxebizitza edo atxikia	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35
	V4 Bestelako etxebizitzak	V41 Bungalow erako etxebizitzak	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30
		V42 Gainerako etxebizitzak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
D Kirolak	D1 Estaliak	D11 Kirol anitzetarakoak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D12 Gainerako kirolak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D13 Kirol erabileren zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	D2 Estali gabeak	D21 Askotariko kirolak	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D22 Igerilekuak	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
	D3 Bereziak	D31 Kanpinak	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D32 Golf zelaiak	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005





Erabilera	Mota	Modalitatea	EKMEK kategoriak						
			1	2	3	4	5	6	7
E Ikuskizunak eta dibertimenduzkoak	E1 Eraikin eskusibo batean	E11 Estadioak - Zezen plazak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E12 Belodromoak - Hipodromoak - Auditoriumak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E13 Aisialdi eta dibertimendurako zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E14 Zinemak - Jai aretoak - Diskotekak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E15 Antzokiak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E2 Eraikin ez eskusibo batean	E21 Jai aretoak - Diskotekak - Zinemak - Antzokiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E22 Aisialdi eta dibertimendurako zentroak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
T Turismoa - aisia eta ostalaritza	T1 Egoitzarekin	T11 Hotelak - Apartahotelak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T12 Gainerako ostatuak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T2 Egoitzarik gabe eraikin eskusiboan	T21 Jatetxeak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T22 Tabernak - Kafetegiak - Elkarte gastronomikoak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T23 Kasinoak - Klub sozialak - Bingoak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T24 Erakusketak - Biltzarrak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
B Osasuna eta laguntzakoak	B1 Sanitarioak oheekin	B11 Erietxeak - Klinikak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B12 Ospitaleak	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B2 Askotariko sanitarioak	B21 Anbulatorioak - Laborategiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B22 Bainuetxeak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B3 Laguntza	B31 Egoitzarekin	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		B32 Egoitzarik gabe	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
K Kulturalak	K1 Egoitzarekin	K11 Unibertsitateko egoitza eta barnetegiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K12 Ikasle egoitza nagusiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K2 Egoitzarik gabe	K21 Irakaskuntza eta zerbitzuak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		K22 Liburutegiak - Museoak - Arte zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R Erlijiosoak	R1 Eraikin eskusibo batean	R11 Komentuak - Mintegiak - Parrokia zentroak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R12 Kultu zentroak	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R2 Askotarikoak	R21 Beste batzuk eraikin ez eskusiboan	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R22 Hilerriak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03





Erabilera	Mota	Modalitatea	EKMEK kategoriak						
			1	2	3	4	5	6	7
P Publikoak - bereziak	P1 Historikoak – Artistikoak	P11 Monumentuak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P12 Tipikoak edo bestelako babesak dutenak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P2 Izaera ofizialekoa	P21 Administrazioak eta ordezkariak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		P22 Zerbitzu publikoak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P3 Izaera berezikoa	P31 Presondegiak - Militarrak - Polizia etxeak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
I Industrialak	I1 Solairu bat	I11 Biltegiak	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
		I12 Fabrikak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I13 Tailerrak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I14 Aparkaleku eta garaje eraikina	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I2 Hainbat solairu	I21 Biltegiak	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20
		I22 Fabrikak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I23 Tailerrak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I24 Aparkaleku eta garaje eraikina	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
	I3 Garraio zerbitzu pribatuak eta zerbitzuguneak	I31 Garraio eta zerbitzu guneen eraikinak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		I33 Nasa estaliak - Geltokien eranskinak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I4 Eraikuntza bereziak	I41 Gas gordailuak (m ³)	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
		I42 Solido eta likidoen siloak - gordailuak (m ³)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,13	0,09
		I43 Ur tratamendu eta araztegi estazioak	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
	I5 Hainbat erabilera	I51 Hirugarren sektorekoa	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
	I6 Eranskinak	I61 Erabilera industrialeko zerbitzuak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
C Merkataritza	C1 Eraikin eksklusiboan	C11 Solairu batean	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C12 Hainbat solairutan	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		C13 Merkatuak	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C14 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C2 Eraikin ez eksklusiboan	C21 Merkataritza lokalak	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C22 Merkataritza galeriak	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C23 Merkatuak - postuak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C24 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30





Erabilera	Mota	Modalitatea	EKMEK kategoriak						
			1	2	3	4	5	6	7
Y Beste erabilera batzuk	Y1 Hiri ezaugarridun etxebizitzaren eranskinak eta beste erabilera batzuk	Y11 Trastelekuak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y12 Garajeak, errotazio aparkalekuak eta egoiliarrenak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y13 Banatu gabeko sotoak	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y14 Lorategiak - Espazio libreak	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y2 Bideak, barne urbanizazioa eta azpiegiturak	Y21 Gune urbanizatuak - Markesinak	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y22 Sarrerak – Bideak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y23 Zerbitzuetako sareak eta ekipoa. Azpiegitura	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y3 Landa ezaugarridun etxebizitzaren eranskinak	Y31 Beste erabilera batzuetako eraikina edota lokala	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y4 Ekipamendu eta horniduren eranskinak	Y41 Garajeak eta trastelekuak solairuan edota lokala	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
		Y42 Laguntza zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y43 Instalazio edo biltegien eraikin edota lokala	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
O Bulegoak	O1 Eraikin eskusibito batean	O11 Bulego anitzak	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
		O12 Banakako bulegoak	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
		O13 Bankuak eta aseguruak	2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90
	O2 Eraikin ez eskusibito batean	O21 Etxebizitzadun eraikinean	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
		O22 Industriadun eraikinean	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O23 Bankuak eta aseguruak	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
S Orube eta lurzoru hutsak	Orube eta lurzoru hutsak	S11 Orube eta lurzoru hutsak	-	-	-	-	-	-	-
		S12 Orube eta lurzoru hutsetan egiteke dagoen aprobetxamendua	-	-	-	-	-	-	-
		S21 Eraikuntza finkatuz inguraturik dauden eta bide publikoetatik sarbide zuzenik ez duten orube eta lurzoru hutsak	-	-	-	-	-	-	-
		S31 Aprobetxamendua agortuta duten orube eta lurzoru hutsak	-	-	-	-	-	-	-
		S41 Lurzoru hutsak garapeneraren zain	-	-	-	-	-	-	-





EKMEK koefizienteen taularen haritik:

1. Taulan, etxebizitzako 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 eraikuntza erantsiak (adibidez, merkataritza galeriak, diskotekak, eta abar).
3. Aurreko ataletan ezarritakoa gorabehera, instalazio osagarri horiek eraikuntza nagusiaren azaleraren aldean garrantzi handikoak direnean, bereizita baloratuko dira.
4. Etxebizitzetara erantsitako eta hiri ezaugarriak dituen beste erabilera batzuetarako lorategi eta espazio libreen (Y14) koefizienteetan, lursaila aipatu xedera egokitze beharrezko azpiegitura obren kostua aurreikusten da lorategi publiko nahiz pribatuetan.
5. Halaber, kanpinetan eta golf zelaietan, eraikuntzen baturak gehi horien instalazioek okupatzen duten partzelak osatuko dute balioa.
6. 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.
7. Eraikuntzen balioaren koefizienteen taulan ezarritako tipologien barruan sartzen diren eraikuntza guztiei kategoria zehatz bat ematen zaie katastroko datu basean, atal honetako 5.1.2.2 eraikuntzen kategoria puntuan araututako aldagaien arabera.





5.1.2.2 Eraikuntzen kategoria.

Eraikuntzen kategoria erabilera nagusiaren arabera kalkulatu da.

1. Etxebizitzarako eta bulegorako eraikuntzen sailkapena

Etxebizitzaren eta bulegoen kategoriak zehazteko, eraikuntzaren honako ezaugarri hauek hartzen dira kontuan.

Etxebizitzak, bulegoak			Puntuak
Atezaina	Automatikoa		1
	Bideo atezaina, fisikoa		2
Berokuntza	Badauka		2
Bainugela kopurua	Bainugela bat		1
	Bi bainugela		2
	Hiru bainugela edo gehiago		3
Itxitura	Zarpiatuak eta emokadurak		1
	Kalitate ertaineko bistako adreilua eta lauza txikia		2
	Kalitateko handiko bistako adreilua eta lauza txikia		3
	Harria eta errezel-horma		4
Kanpoko arotzeria	Zura eta burdina		1
	Gineako zura eta kolore gabeko aluminioa		2
	PVCa, aluminio anodizatua edo lakatua		3
Ataria	Zabaltasun txikia edo ertaina		1
	Zabaltasun handia		2
	Zorua: terrazo edo antzekoa		1
	Zorua: marmola, granitoa edo antzekoa		2
Igogailua	Etxebizitza kopurua / Igogailu kopurua	— 15era arte	3
		— 16tik 25era	2
		— 25 baino gehiago	1





Honako taula hauetan zehazten da eraikuntza kategoria dagokion erabilera, mota eta jasotako puntuen arabera:

Erabilera/Mota	Puntuak	Eraikuntza kategoria
V1-O1-O2	< 5	7
	5-8	6
	9-11	5
	12-14	4
	15-18	3
	19-20	2
	> 20	1
V2	< 5	7
	5-6	6
	7-8	5
	9-10	4
	11-13	3
	14-16	2
	> 16	1
V3-V4	< 3	7
	3-5	6
	6-8	5
	9-11	4
	12-14	3
	15-17	2
	> 17	1





2. Eraikuntza industrialen sailkapena

Eraikuntza industrialen kategoriak zehazteko, honako ezaugarri hauek hartzen dira kontuan.

Industria		Puntuak
Eraikuntza	Itxita	1
Zolata	Hormigoizkoak	1
	Beste mota bat	2
Altuera librea	< 7 m	1
	≥ 7 m	2
Egitura	Metalikoa, hormigoia	1
Kanpoko itxitura	Zarpiatua, blokea, bestelako bukatu sinplea	1
	Kalitate oneko blokea, xafla lakatua	2
Zertxa argia	< 11 m	1
	≥ 11 m	2
Zertxa arteko distantzia	< 7 m	1
	≥ 7 m	2
Zubi garabia	< 8 t	1
	≥ 8 t	2
Jasogailuak	< 1.001 kg	1
	≥ 1.001 kg	2
	Ibilgailuentzako sarbidea solairuetara	3

Honako taula hauetan zehazten da eraikuntza kategoria dagokion erabilera, mota eta jasotako puntuen arabera:

Erabilera/Mota	Puntuak	Eraikuntzaren kategoria
I1-I2	< 7	7
	7	6
	8-9	5
	10	4
	11	3
	12	2
	>12	1
I3-I5-I6	<4	7
	4	6
	5	5
	6-7	4
	8-9	3
	10	2
	>10	1





3. Ikuskizun eta dibertimendu, turismo, aisialdi eta ostalaritza, osasuna eta asistentzia, kultura, erlijio, publiko berezi, eraikin eskusiboko merkataritza eta kirolerako erabiliko diren eraikuntzen sailkapena

E, T, B, K, R, P, C1 eta D eraikuntzen kategoriak zehazteko, honako ezaugarri hauek hartzen dira kontuan:

Beste erabilera batzuk		Puntuak
Itxiturak	Zarpiatuak eta emokadurak	1
	Kalitate ertaineko bistako adreilua eta lauza txikiak	2
	Kalitate handiko bistako adreilua eta lauza txikiak	3
	Harria eta errezel-horma	4
Kanpoko arotzeria	Zura eta burdina	1
	Gineako zura eta kolore gabeko aluminioa	2
	PVCa, aluminio anodizatua edo lakatua	3
Igogailua	Badauka	2
Berokuntza	Badauka	2
Aire girotua	Badauka	2
Instalazioak	Ertainak	1
	Onak	2
	Bereziak	3
Turismoa	Hotela	2
	Ostatua	1
	Motela	1
	Pentsioa	1
	Apartamentuak	1
	Apartahotelak	2
	Bungalowak	1
Izarrak	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
	5	5





Beste erabilera batzuk		Puntuak
Eraik. nabarmena	Bai	2
Eraik. historikoa	Bai	2
Monumentu babestua	Bai	2

Honako taula hauetan zehazten da eraikuntza kategoria dagokion erabilera, mota eta jasotako puntuen arabera:

Erabilera/Mota	Puntuak	Eraikuntza kategoria
D-B-E-T2-K-R-P-C1	< 3	7
	3-4	6
	5-6	5
	7-9	4
	10-12	3
	13-15	2
	> 15	1
T1	< 4	7
	4-6	6
	7-10	5
	11-13	4
	14-17	3
	18-22	2
	> 22	1





4. Gas-biltegi (I41) edo solido eta likidoen silo-biltegi (I42) modura tipifikatutako eraikuntzen sailkapena

Eraikuntza hauek katastroko datu basean sailkatze aldera, kategoria hauek ezarri dira, bolumenaren arabera:

I41 erabilera:

Gordailuaren bolumena	Eraikuntzaren kategoria
$< 5 \text{ m}^3$	1
$\geq 5 \text{ m}^3 < 10 \text{ m}^3$	2
$\geq 10 \text{ m}^3 < 20 \text{ m}^3$	3
$\geq 20 \text{ m}^3 < 40 \text{ m}^3$	4
$\geq 40 \text{ m}^3 < 60 \text{ m}^3$	5
$\geq 60 \text{ m}^3 < 100 \text{ m}^3$	6
$\geq 100 \text{ m}^3$	7

I42 erabilera:

Gordailuaren bolumena	Eraikuntzaren kategoria
$< 1.500 \text{ m}^3$	3
$\geq 1.500 \text{ m}^3 < 3.000 \text{ m}^3$	4
$\geq 3.000 \text{ m}^3 < 5.000 \text{ m}^3$	5
$\geq 5.000 \text{ m}^3 < 8.000 \text{ m}^3$	6
$\geq 8.000 \text{ m}^3$	7

Eraikuntzaren ezaugarriren bat ez badator bat aplikazio taulan jasotakoekin, existitzen den besteren batekin parekatuko da.

Eraikuntza-ezaugarri bereziak dituzten eraikuntzen kasuan, Katastro eta Balorazio Zerbitzuak banaka ezarriko ditu kategoriak.





5.1.2.3 Eraikuntzaren balioaren koefiziente zuzentzaileak

Honako hauek dira aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

EKZ1: Eraikuntzaren antzinatasuna

Eraikuntzari ezarritako balio oinarria zuzentzeko eraikuntzaren antzinatasunaren arabera haztapen koefizientea aplikatuko da, eta haztapenerako eraikuntzaren erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea hartuko dira kontuan. Koefizientea kalkulatzeko taula hau 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 = eraikuntzaren erabilera nagusia; formula horretan balio hauek hartzen ditu:

Eraikuntzaren erabilera nagusia	u
Etxebizitzak (V), bulegoak (O), kulturalak (K), erlijiosoak (R), publikoak-bereziak (P) eta beste erabilera batzuk (Y)	1,00
Industrialak (I), merkataritza (C), ikuskizunak eta dibertimenduzkoak (E), turismoa-aisia eta ostalaritza (T), osasuna eta laguntzakoak (B) eta kirolak (D)	0,90

c = eraikuntza kalitatea koefiziente taulako kategorien arabera; formula horretan balio hauek hartzen ditu:

- 1. eta 2. kategoriak = 1,20
- 3., 4. eta 5. kategoriak = 1,10
- 6. eta 7. kategoriak = 1,00

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





Aurreko definizioen arabera EKZ1 koefizienteak taula honetako balioak ditu:

Aintzinasuna (urte osoak)	EKZ1					
	Etxebizitzak (V), bulegoak (O), kulturalak (K), erlijiosoak (R), publikoak-bereziak (P) eta beste erabilera batzuk (Y)			Industrialak (I), merkataritza (C), ikuskizunak eta dibertimenduzkoak (E), turismoa-aisia eta ostalaritza (T), osasuna eta laguntzakoak (B) eta kirolak (D)		
	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 edo gehiago	0,50	0,47	0,43	0,46	0,43	0,39

Katastro-balioaren kalkuluan, antzinasuna, eraikuntza, berreraikuntza edo birgaitze integraleko urtetik indarrean dagoen txostena onartzen den urtera arte igarotako urtetan adieraziko da.





EKZ3: Kontserbazio-egoera

Eraikuntzaren kontserbazio-egoeraren arabera aplikatuko zaie elementuei, taula honen arabera:

Kontserbazio-egoera		EKZ3
1 – Ohikoa	Eraikuntzaren itxura orokorra normala denean, pitzadura eta kalte garrantzitsuak ez dituenean.	1,00
2 – Erdi-purdikoa	Bizigarritasun- edo erabilera-baldintza normalak arriskuan jarri gabe, honako hauek ikusten dira: fatxadetako estalduretan, arotzerietan, egoera txarrean dauden teilatu-hegaletan eta abarretan akats nabarmenak eta/edo funtsezko edo egiturazko elementuetan pitzadura eta narriadura puntualak (karga-hormetako eta/edo fatxadako pitzadura txikiak, estalki flektatua, eta abar).	0,85
3 – Eskasa	Bizigarritasun, erabilera eta egonkortasunaren baldintzak arriskuan jartzen dira eta funtsezko edo egiturazko elementuetan urritasunak orokortuak daude. Gainera, bigarren mailako elementuetan narriadura nabarmena da (aurri egoera hasten). Kasu honetan arrailak agertzen dira mugimenduengatik, egitura akatsengatik, gauzatze okerrengatik, eta abarrengatik patologien ondorioz. Hala, arrailak azpimarragarriak dira. Eraikuntza berrezartzeko obrak garestiak dira eta teknikari eskudunek parte hartu behar dute. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak.	0,50
4 – Aurri-egoera	Araubidez aitortutako aurria edo lehen ikusian hautematen dena. Eraikuntza ezin daiteke berreskura eta bakarrik berreraikitzea dagokio.	0,00





5.1.3 Lurzoru eta eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzaileak eta aplikazio-eremua.

Ondasun higiezin ezaugarri batzuek, berezkoak zein kanpokoak, era bereko eragina dute lurzoru eta eraikuntzetan; beraz, hauen gainean ezartzeko koefiziente zuzentzaileak baten zein besteen balioei aplikatu behar zaizkie.

Honako hauek dira aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

LEKZ2: Azalera handiagoa edo txikiagoa

Verabilera: Eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko eraikitako azalera 60 m² baino txikiagoa edo 200 m² baino handiagoa duten etxebizitza erabilerako ondasun higiezonei aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 38 m ²	1,40
≥ 38 m ² < 40 m ²	1,35
≥ 40 m ² < 42 m ²	1,30
≥ 42 m ² < 44 m ²	1,25
≥ 44 m ² ≤ 46 m ²	1,20
≥ 46 m ² < 48 m ²	1,15
≥ 48 m ² < 51 m ²	1,10
≥ 51 m ² < 60 m ²	1,05
≥ 60 m ² < 201 m ²	1,00
≥ 201 m ² < 241 m ²	0,95
≥ 241 m ² < 256 m ²	0,90
≥ 256 m ² < 271 m ²	0,85
≥ 271 m ² < 281 m ²	0,80
≥ 281 m ² < 291 m ²	0,75
≥ 291 m ²	0,70

O erabilera: Eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko eraikitako azalera 50 m² baino txikiagoa edo 200 m² baino handiagoa duten bulegoei aplikatuko zaie taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 50 m ²	1,10
≥ 50 m ² ≤ 200 m ²	1,00
> 200 m ²	0,90





I,T erabilerak: Industria erabilerarako diren ondasun higiezonei eta turismo, aisialdi eta ostalaritzarako ondasun higiezonei aplikatuko zaie, baldin eta horien azalera eraikia, eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko, 500 m²-tik beherakoa edo 1.000 m²-tik gorakoa bada, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 150 m ²	1,30
≥ 150 m ² < 301 m ²	1,20
≥ 301 m ² < 501 m ²	1,10
≥ 501 m ² < 1001 m ²	1,00
≥ 1001 m ² < 2001	0,90
≥ 2001 m ² < 3001	0,80
≥ 3001 m ² < 5001	0,70
≥ 5001 m ²	0,60

Bolumenaren arabera balioztatutako industria eraikuntzek (I4) okupatutako azalera ez da aintzat hartuko katastroko eraikin berean kokatutako erabilera industrialeko (I) gainerako eraikuntzen LEKZ2 koefizientearen kalkuluan.

C2, E2 erabilerak: Eraikin ez eskusiboan merkataritza erabilerarako diren ondasun higiezonei aplikatuko zaie, baita eraikin ez eskusiboan ikuskizun eta dibertimenduzko erabilera ondasun higiezonei ere, baldin eta horien azalera eraikia, eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko, 50 m²-tik beherakoa edo 100 m²-tik gorakoa bada, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 25 m ²	1,25
≥ 25 m ² < 31 m ²	1,20
≥ 31 m ² < 36 m ²	1,15
≥ 36 m ² < 41 m ²	1,10
≥ 41 m ² < 51 m ²	1,05
≥ 51 m ² < 101 m ²	1,00
≥ 101 m ² < 121 m ²	0,95
≥ 121 m ² < 141 m ²	0,90
≥ 141 m ² < 161 m ²	0,85
≥ 161 m ² < 201 m ²	0,80
≥ 201 m ² < 251 m ²	0,75
≥ 251 m ²	0,70





Y3 erabilera: Landa ezaugarritun etxebizitzaren eranskinei aplikatuko zaie, baldin eta horien azalera eraikia, eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko, 50 m²-koa edo handiagoa bada, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 50 m ²	1,00
≥ 50 m ² ≤ 100 m ²	0,85
> 100 m ²	0,70

C1, D, E1, B, K, R, P, Y4 erabilerak: Eraikin eskusiboko merkataritza, kirolak, eraikin eskusiboko ikuskizun eta dibertimenduzkoak, osasuna eta laguntzakoak, kulturalak, erlijiosoak eta erabilera publiko berezietarako diren eraikinei nahiz ekipamendu eta zuzkiduren eranskinei aplikatuko zaie, beraien azalera eraikia, 300 m²-koa edo handiagoa denean, eraikin eta ondasun higiezin bakoitzeko, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ2
< 300 m ²	1,00
≥ 300 m ² < 1.001 m ²	0,90
≥ 1.001 m ² < 3.001 m ²	0,80
≥ 3.001 m ² < 5.001 m ²	0,70
≥ 5.001 m ²	0,60

LEKZ3: Trastelekua

Y11 erabilera duten trastelekuei aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Azalera	LEKZ3
< 4 m ²	1,30
≥ 4 m ² < 5 m ²	1,20
≥ 5 m ² < 6 m ²	1,10
≥ 6 m ² < 7 m ²	1,00
≥ 7 m ² < 8 m ²	0,90
≥ 8 m ² < 9 m ²	0,85
≥ 9 m ² < 10 m ²	0,80
≥ 10 m ² < 11 m ²	0,75
≥ 11 m ²	0,70





- LEKZ4: Garajea

Y12 erabilera duten garajeei aplikatuko zaie, irizpide honen arabera:

- a) Partzelak definituta eta zedarrituta dauzkaten garajeetan, 13 m²-ko garaje tipo bat hartuko da erreferentzia gisa; neurketa horretan ez dira aintzat hartuko zirkulazio bideak, itxitura murruak, eta abar.

Taula aplikagarria honako hau izango da:

Azalera	LEKZ4
< 9 m ²	0,50
≥ 9 m ² < 11 m ²	0,75
≥ 11 m ² < 21 m ²	1,00
≥ 21 m ² < 30 m ²	1,50
≥ 30 m ²	Z = (A/13)

Hau da:

Z = zatiduraren zati osoa.

A = elementuaren azalera.

- b) Partzelak definituta eta zedarrituta ez dauzkaten garajeetan 25 m²-ko garaje tipo bat hartuko da erreferentzia gisa; kalkulu horretan ez dira aintzat hartuko zirkulazio bideen azalera, itxitura murruak, eta abar.

Taula aplikagarria honako hau izango da:

Azalera	LEKZ4
< 15 m ²	0,50
≥ 15 m ² < 25 m ²	0,75
≥ 25 m ² < 35 m ²	1,00
≥ 35 m ² < 50 m ²	1,50
≥ 50 m ²	Z = (A/25)

Hau da:

Z = zatiduraren zati osoa.

A = elementuaren azalera.





LEKZ5: Azalera eta fatxadaren arteko erlazioa

Eraikin ez eskusiboko merkataritza erabilerako (C2) ondasun higiezinetan soilik aplikatuko da eta lokalaren eskuragarritasuna haztatutako da fatxadaren luzera handiagoarekin edo txikiagoarekin, azalerari dagokionez.

Gehieneko balioa 1,15 eta gutxieneko balioa 0,80 izango dira eta honako formula matematikoaren bidez eskuratuko da emaitza:

$$LEKZ5 = 1,15 + 0,01 * (5 - E)$$

Hau da:

E = azalera edo azalaren batura, lotutako hainbat lokal baldin badira, zati lokalaren edo lokalen fatxaden luzera guztien batura.

LEKZ6: Garaje-solairua

Y12 erabilera duten garajeei aplikatuko zaie, irizpide honen arabera:

Solairua	LEKZ6
≥ -1	1,00
-2	0,95
-3	0,90
-4	0,85
≤ -5	0,80





6. Landa-izaerako balioztapena

Landa-elementuen balioa kalkulatzeko, merkatuko balioa hartuko da erreferentziatzat. Kalkulu hori txosten honetan agintzen denaren arabera egingo da.

Arau tekniko hauen arabera kalkulaturako landa izaerako elementuen merkatuko balio probablea honako hauek eratuko dute: landa izaerako lursailaren balioa gehi landa izaerako eraikuntzen balioa, halakorik badago.

Landa-ondasun higiezin merkatua txikia denez, Bizkaiko Foru Aldundiko Katastro eta Balorazio Zerbitzuko higiezinak balioztatzeko teknikariek erreferentziako balioak ezarri dituzte alderaketa-azterketak edota azterketa analitikoak eta frogatutako analisi estatistikoak erabiliz.

Landa izaerako ondasun higiezin merkatuko balio probablea katastro balioa kalkulatzeko erabiliko da; horretarako, merkatuarekiko erreferentziako koefiziente modulatzailerak aplikatuko da.

6.1 Metodologia

Landa izaerako lurzoruen balioa kalkulatzeko metodologia alderaketa eta sintesiarena da. Kalkuluak egiteko katastroko datuak hartzen dira oinarritzat, eta kalkulu unitatea azpipartzela bakoitzari esleitzen zaion elementua da. Arau tekniko hauetan zehaztu gabeko erabilerak eta motak dituzten elementuak banan-banan balioztatuko dira.

Lurzorua erabilera eta motaren arabera sailkatzen dira, lurzoruaren aprobetxamendu errealek finkatuta, aurrerago jaso den taulan zehaztu denez.

Bizkaiko Lurralde Historikoan lantzeko egoerarik onenetan mota bakoitzean lortuko litzatekeen balio optimoa hartzen da abiapuntutzat. Balio optimo hori balioztatu beharreko azpipartzelaren egoera errealek egokitzen da, zenbait aldagairen azterketa geografikoa eginez; kokapen eta produkzio ezaugarrien ondorioz balioa galtzea gerta daiteke, edo gora egin dezake zona urbanizatuetatik gertu egoteagatik. Mota bakoitzaren balio optimoa eta hirigunetik edo gune urbanizagarritik hurbil egotearen ondoriozko balio gehitzearen zenbatekoak, beraz, alderaketa azterketak eta analisi estatistiko frogatuak erabiliz zehaztu dira. Horiek Katastro eta Balorazio Zerbitzuak egin ditu, urteetan zehar Bizkaiko Lurralde Historikoan egin diren transakzioetan oinarrituta.

Landa-eraikuntzak baloratzeko, birjarpen-kostuaren metodoa erabiltzen da.

Lurzoruen erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparruei egindako erreferentzia oro erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru taulan jasotako tipifikazioari egindako erreferentzia modura





ulertu behar da. Eraikuntzei dagokienez, 6.2.2.1 ataleko erabilera, mota eta modalitateen taula hartuko da erreferentziatzat.

Erabilera	Mota
W-Laborantza Nekazaritzan erabil daitekeen lurra, landu zein ez, eta, batez ere, urteko laborantzearako erabiliko dena. Aprobetxamenduaren ezaugarrien arabera, izan daitezke baratzeak, landare apaingarrien edo baso landareen haztegiak edo lorategiak.	WA Baratze laborea
	WB Lantzeko baratzea
	WC Baso landareen haztegia
	WD Lorategia
G-Alfer-lurra Landare naturalez estalitako lurzoruak; malda dutelako edo altitudearen ondorioz produktibitate txikia dutelako, aziendak larratzearen bidez aprobetxatzen ditu.	GA Larrea
H-Eukalipto saila Espezie honetako landaketak.	HA Kostaldeko eukaliptoak
	HB Barnealdeko eukaliptoak
F-Fruta arbolak Dentsitate altuko edo baxuko fruta arbolak, zenbaitetan laguntza egiturekin (horma-barrak, etab.), ureztatzearekin edo gabe. Normalean kiwi, sagarrondo, madariondo eta fruitu txikien landaketak izaten dira.	FA Kiwia
	FB Sagarrondoak
	FC Madariondoak
	FD Fruitu txikiak
	FE Fruta arbolak
	FF Intxaurrondoak
J-Elkorra Muga fisikoak direla eta, landaredia modu iraunkorrean aprobetxatu ezin dezaketen azalerak (harkaitzak, urez bete daitezkeen eremuak, etab.) edo zuzenean produkzio helbururik ez duten azalerak (landa-eraikinetako lurzoruak, zortasun bideak, etab.).	JA Zona urbanizatua
	JB Zortasun bidea
	JC Lurzoru harritsuak
	JD Lur-urgarria
	JG Landa-eraikuntza
	JH Ur xafla
	JI Lur-okupatua
Ñ-Berotegia Esparru itxia, estalia eta egokitua, landareak eguraldi zakarretik babesteko tenperatura erregularra mantendu dadin. Edonola ere, erraz birkokatu daitezkeen egiturak dira, ez dute instalaziorik, eta muntatzeko ez da lurra egokitzeko indusketarik egin.	ÑA Berotegia





Erabilera	Mota
M-Sastraka Tamaina txikiko edo ertaineko zuhaixkaz estalitako eremuak. Txilardiak, otadiak, ipurudiak, ezpeldiak eta abar biltzen ditu.	MA Sastraka
	MB Otadia
N-Hostozabalen mendia Hostozabalak daude, eukaliptoia izan ezik, hala baso garaian nola basoberan. Kategoria honetan sartzen dira, halaber, gehienbat zuhaitz motzek eta muga eta ibaiertzeko baso-formazioek populatutako azalerak. Hauek dira nagusi: pagoa, gaztainondoa, haritza, gereziondoa, haltza, urkia, haritza, sahatsak, astigar, lizarrak, etab.	NA Hazk. ertaineko hostozabalak
	NB Gereziondoak
	NC Haritz amerikarra
	ND Tulipa-arbola basoa
	NE Pagadia
	NF Urkidia
	NG Haritzia
	NH Artadia
	NI Gaztainadia
	NJ Hazk. moteleko hostozabalak
	NK Haltzadia
	NL Ibaiertzeko basoak
Q-Egurra ateratzeko basoa Kategoria honetan sartzen dira ekoizpenerako koniferoen baso landaketak. Hauen landaketak: radiata pinua, itsas pinua, Lawson altzifrea, larizio pinua, alertzea, Douglas izeia, etab.	NM Sasiakazia
	QA Makaldia
	QB Radiata pinua
	QC Itsas pinua
	QD Lawson altzifrea
	QE Larizio pinua
	QF Pinu gorria
	QG Douglas izeia
	QH Hazk. ertaineko koniferoak
	QI Alertzea
	QJ Konifero eta hostozabalak





Erabilera	Mota
U-Belardia Landarez estalitako lurzorua, oro har ereite artifizialaren bidez hobetua edo ezarria eta ongarritze bidezko ohiko mantentze lanak dituen; klima hezeetako ezaugarri bereizgarriak ditu, eta urtean behin edo gehiagotan mozteko aukera ematen dute.	UA Belardia
Z-Mahastia Mahaiko mahatsa edo ardoa ekoizteko mahatsondoek okupaturako azalerak.	ZA Mahastia

6.2 Balioen definizioa

Laborantza balio optimoa laborantza mota erreal bakoitzerako balioa da, kokapen eta produkzio baldintza onenetan.

Balio irabaztea landa izaerako lursailek hiri lurzoruetatik edo gune urbanizagarritik hurbil egoteagatik daukaten gainprezioa da.

6.2.1 Lurzoruaren balioztapena

Elementu bakoitzaren merkatuko balio probablea MBP formula hau aplikatuz kalkulatu da:

$$MBP = (B_{OPT} * PK * KoK + B_{BALIO IRABAZTEA} * HK) * A$$

Hau da:

MBP = Landa izaerako elementuen merkatuko balio probablea, eurotan adierazita..

B_{OPT} = Mota bakoitzerako lursailaren balio optimoa, euro/m²-tan adierazita.

PK = Produktibitatearen koefiziente.

KoK = Kokapenaren koefiziente.

$B_{BALIO IRABAZTEA}$ = Hiri lurzoru edo urbanizagarriarekiko hurbil egoteagatik balio irabaztearen balio finkoa, metro karratuko eurotan (euro/m²) adierazita.

HK = Hurbiltasun koefiziente.

A = Balioztatzeko dagoen elementuaren (azpipartzela) azalera, m²-tan adierazita.





Balio irabaztea:

B _{BALIO IRABAZTEA}	
Udalerri guztientzako	4 €/m ²

Mota bakoitzerako lursailaren balio optimoa:

Kodea	Erabilera/Mota	B _{OPT}
FA	Kiwiak	6,14 €/m ²
FB	Sagarrondoak	3,68 €/m ²
FC	Madariondoak	3,68 €/m ²
FD	Fruitu txikiak	4,91 €/m ²
FE	Fruta arbolak	3,68 €/m ²
FF	Intxaurrondoak	2,69 €/m ²
GA	Larrea	2,08 €/m ²
HA	Kostaldeko eukaliptoak	0,80 €/m ²
HB	Barnealdeko eukaliptoak	0,74 €/m ²
JA	Gune urbanizatuak	16,00 €/m ²
JB	Zortasun bidea	3,00 €/m ²
JC	Haitzak	0,25 €/m ²
JD	Lur-urgarria	0,25 €/m ²
JG	Nekazal eraikina	18,39 €/m ²
JH	Ur-xafla	0,38 €/m ²
JI	Lur-okupatuak	0,38 €/m ²
MA	Sastrakadia	1,18 €/m ²
MB	Otadia	1,18 €/m ²
NA	Hazkunde ertaineko hostozabalak	0,50 €/m ²
NB	Gereziondoak	3,68 €/m ²
NC	Haritz amerikarrak	0,50 €/m ²
ND	Tulipa-arbola basoa	0,50 €/m ²
NE	Pagadia	0,50 €/m ²
NF	Urkidia	0,37 €/m ²
NG	Haritzia	0,50 €/m ²
NH	Artadia	0,37 €/m ²
NI	Gaztanadia	0,37 €/m ²
NJ	Hazkunde geldoko hostozabalak	0,37 €/m ²





Kodea	Erabilera/Mota	B _{OPT}
NK	Haltzadia	0,37 €/m ²
NL	Erreka ertzeko basoa	0,37 €/m ²
NM	Sasiakaziak	0,50 €/m ²
ÑA	Berotegia	24,54 €/m ²
QA	Makaldia	2,46 €/m ²
QB	Radiata pinua	0,74 €/m ²
QC	Itsas pinua	0,61 €/m ²
QD	Lawson altzifrea	0,61 €/m ²
QE	Larizio pinua	0,61 €/m ²
QF	Pinu gorria	0,61 €/m ²
QG	Douglas izeia	0,61 €/m ²
QH	Hazkunde ertaineko koniferoak	0,61 €/m ²
QI	Laritza	0,61 €/m ²
QJ	Konifero eta hostozabalak	0,50 €/m ²
UA	Belardia	3,68 €/m ²
WA	Baratze laborantza	7,36 €/m ²
WB	Ortua	7,36 €/m ²
WC	Zuhaitz mintegia	4,91 €/m ²
WD	Lorategia	9,82 €/m ²
ZA	Mahastia	4,91 €/m ²

6.2.1.1 Lurzoruen balioaren koefiziente zuzentzaileak

Koefiziente bakoitza aplikatu beharreko partzela bakoitzeko azalera partzialak analisi geografikoen bitartez kalkulatu dira. Koefizienteak ez dira baztertzaileak; beraz, aldi berean aplikatuko dira, koefizienteon balioak biderkatuz.

Landa lurreko koefizienteen irudikapen grafikoak 5. eranskinean daude.

1. Lurraren berezko faktoreak

Produktibitatea murrizten duten faktoreak dira. Aztertutako aldagai bakoitzerako balio galeraren arabera koefizienteak zehaztu dira. Laborearen produkzioarekiko egokitzapena zuzentzen dute.

Produktibitate-koefizientea (PK)

$$PK = PK_{\text{ALTITUDEA}} * PK_{\text{MALDA}}$$





PK_{ALTITUDEA}: Produktibitatea altitudeagatik.

Koefiziente hori erabileraren eta altitudearen arabera aplikatuko da. Altitudeak laboreen garapena baldintzatzen du.

Altitudea itsas mailaren gainean	PK _{ALTITUDEA} erabileraka	
	Laborantza, alfer-lurra, eukalipto saila, fruta arbolak, elkorra, sastraka, hostozabalen mendia, egurra ateratzeko basoa, belardia	Berotegia, mahastia
< 400m	1,00	1,00
≥ 400m	0,80	1,00

PK_{MALDA}: Produktibitatea maldagatik

Maldari dagokion produktibitatearen koefizientea erabileraren eta maldaren arabera aplikatuko da. Balioa gutxitzean lursailak duen maldaren eragina neurri desberdinean gertatzen da basoko laboreen kasuan edo nekazaritzako laboreei eta larreei dagokienez. Basoko erabileretarako aldapa mailak basoko makineriaren operagarritasunaren arabera ezarri dira. Labore eta larre erabileren kasuan, nekazaritzarako makineriaren erabilera mugatzen duten aldapa tarteak eta abeltzaintzarako aprobetxamendua mugatzen duten aldapak laburbildu dira.

Malda	PK _{MALDA} erabileraka		
	Eukalipto saila, sastraka, hostozabalen mendia, egurra ateratzeko basoa	Laborantza, alfer-lurra, fruta arbolak, elkorra, belardia	Berotegia, mahastia
≤ % 15	1,00	1,00	1,00
> % 15 ≤ % 30	1,00	0,70	1,00
> % 30 ≤ % 50	0,70	0,40	1,00
> % 50	0,60	0,40	1,00

2. Lurraz kanpoko faktoreak

Lursailen balioari eragiten dioten faktoreak dira, kokapenaren, irisgarritasunaren eta hiri lurzoru edo urbanizagarriarekiko hurbil egoteagatik.

a. Kokapenaren koefizientea (KoK)

$$\text{KoK} = \text{KoK}_{\text{BIDEAK}} * \text{KoK}_{\text{ETXEBIZITZAK}} * \text{KoK}_{\text{UDALERRIA}}$$





KoK_{BIDEAK}: Ibilgailuetarako bidearekiko distantzia

Edozein ustategitara ibilgailuz iristea zaila izateak balioa murrizten dio, bertan egin beharreko lanak zailtzen dituelako, baita produkzioa ateratzea ere.

Nolanahi ere, ibilgailuetarako bidea urtearen edozein garaitan errepideko ibilgailuak ibiltzeko modukoa izango da eta ez da etenik egongo.

Distantzia bide nagusira	KoK _{BIDEAK} erabileraka	
	Laborantza, alfer-lurra, eukalipto saila, fruta arbolak, elkorra, sastraka, hostozabalen mendia, egurra ateratzeko basoa, belardia	Berotegia, mahastia
< 100 m	1,00	1,00
≥ 100 m	0,70	1,00

KoK_{ETXEBIZITZAK}: Etxebizitzekiko distantzia

Lurzoru ez-urbanizagarrian etxebizitzetatik hurbil dagoen lursaila urrunago dagoena baino gehiago balioztatzen da, ustiatzeko eta kokapenari erreparatuta erosoagoa baita.

Distantzia etxebizitzetara	KoK _{ETXEBIZITZAK} erabileraka	
	Laborantza, alfer-lurra, eukalipto saila, fruta arbolak, elkorra, sastraka, hostozabalen mendia, egurra ateratzeko basoa, belardia	Berotegia, mahastia
< 50 m	1,00	1,00
≥ 50 m	0,80	1,00

KoK_{UDALERRIA}: Udalerriaren araberako balio galera

Erabileraren arabera lurzoruei aplikatuko zaie.

KoK _{UDALERRIA} erabileraka	
Eukalipto saila, sastraka, hostozabalen mendia, egurra ateratzeko basoa, berotegia, mahastia	Laborantza, fruta arbolak, alfer lurra, belardia, elkorra
1,00	0,80





b. Hurbiltasun-koefizientea (HK)

$$HK = HK_{HIRIKOA} * HK_{MALDA} * HK_{UDALERRIA}$$

HK_{HIRIKOA}: Hirigunera duen distantziarengatik garestiagoa izateari dagokion zuzenketa

Edozein udalerritan lursailaren prezioaren banaketa hiri lurzoruarekiko edo urbanizagarriarekiko distantziaren arabera da, bai ezaugarri hobeak dituelako, bai zerbitzuen zuzkidura hobe delako.

Plangintzak hiriko edo urbanizagarri gisa jotzen duen lurzoruarekiko distantzia	HK _{HIRIKOA}
< 50m	1,00
≥ 50m	0,00

HK_{MALDA}: Lursailaren aldaparengatik prezio gehiago izatearen zuzenketa

Aldaparen arabera aplikatuko zaie lursailei.

Malda	HK _{MALDA}
≤ % 30	1,00
> % 30 ≤ % 50	0,70
> % 50	0,60

HK_{UDALERRIA}: Udalerraren arabera hiri lurzoru edo urbanizagarritik gertu egoteagatik garestiagoa izatearen zuzenketa

Hiri lurzoru edo urbanizagarritik hurbil egoteak lurzoruen balioa handitu egiten du, erabilera edozein dela ere.

HK _{UDALERRIA}
0,70





6.2.2 Eraikuntzaren balioztapena

6.2.2.1 Aplikazio-eremua

Landa-eraikuntzak honako modalitate hauetan sailkatzen dira balioztapena egiteko:

Erabilera/Mota/Modalitatea	Deskripzioa
A10	Industria pabiloien antzeko eraikuntza tipologiak dituzten horiek.
A20	Bulegoak eta zerbitzu guneak (aldagelak, kontrola, erakusketa, merkataritza, etab.), A10 izeneko bolumenetan sar daitezke edo espazio erantsiak ala eraikuntza osagarriak izan daitezke A10 izeneko eraikuntza ezaugarri berdinekin. Eraikuntza ezaugarriengatik egoitza tipologiekin pareka daitezkeen eraikuntzak ere sartzen dira.
A30	A10 eraikuntzak edo gelak (eranskinetan edo solairu artean), bertan jartzeko instalazioak, biltegiak edo arazketa lokalak, ponpak, elektrizitatea, etab. Eraikuntza independente txikiagoak ere egon daitezke, tartean animaliak zaintzeko eraikuntzak edo borda edo ustiategi zaharrak.
A40	Gordailuak, siloak, putzuak eta urmaelak, arrain haztegiak eta haztegiak (estali gabe).
A50	Berotegiak eta itzaltegiak.

Aurreko koadroan tipifikatu gabe dagoen erabilera agertzen denean, ezaugarrien arabera erabilera egokienari parekatuko zaio.

6.2.2.2 Metodologia

Balioztapen metodologiaren ondorioetarako, eraikuntza balio hauek definitu dira:

a. Kontrataren egikaritze kostua (KEK)

Metro karratuko balio unitarioa da eta eraikuntza baten ordezkari berria egiteko beharrezko inbertsioen batura da.

Kontrataren egikaritze kostuak barne hartzen ditu egikaritze materialaren kostuak, gastu orokorrak, eraikitzailearen etekinak, lanbide ordainsariak, eraikuntza kargatzen duten zergak eta lurra egokitzeko kostua (euro/m²).

b. Egungo berrezarpen balioa (EBB)





Kontrataren egikaritze kostuari balioztapen datan eraikuntzaren adinagatik eta kontserbazio egoeragatik izandako balio galtzea kenduz lortzen da (euro).

Eraikuntzen sailkapena kategorien arabera

Kategorien arabera eraikuntzen sailkapen honetan dimentsioak, egitura tipologiak, erabilitako materialak eta eraikuntza elementuak kontuan hartuko dira, baita oinarrizko instalazioak ere.

Lau eraikuntza kategoria definitzen dira eraikuntza modalitate bakoitzerako. Tipifikazioaren zutabearen kategoria esleitzeko erabiltzen diren ezaugarriak deskribatu dira; ez da nahitaezkoa denak betetzea.

E/K/M	Kategoria	Tipifikazioa
A10	1. Oso ona	Egitura: Bereziak metalikoak eta hormigoia. Zur ijeztuz aurrefabrikatua. Itxitura: Harrizko fabrikak eta bukatu bereziak, zenbait orri. Hormigoizko xafla aurrefabrikatua. Zolata: Zolata zolatuarekin. Oinarrizko instalazioak*: Indarrekoak, argiak, su itzalgailuak, ur hotz sanitarioa. Atariaren edo zertxaren zabalera: >10 m. Baoa edo forjaketaren argia: >10 m.
	2. Ona	Egitura: Aurrefabrikatuak eta bertan, hormigoia edo metalikoak. Itxitura: Bistako adreiluaren fabrika edo bloke bereziak, hormigoizko xafla aurrefabrikatua, panel xafla sandwicha. Zolata: Zolata tratatuarekin, aurrez fabrikatutako xaflen lurzoruak. Oinarrizko instalazioak*: Indarrekoak, argiak, su itzalgailuak, ur hotz sanitarioa. Atariaren edo zertxaren zabalera: >10 m. Baoa edo forjaketaren argia: >10 m.
	3. Arrunta	Egitura: Hormigoizko edo metalezko aurrefabrikatuak. Itxitura: Adreilu fabrika edo bloke xumea, xafla bukatu bereziekin. Zolata: Zolatu gabeko zolata. Oinarrizko instalazioak*: Oinarrizko instalaziorik gabe. Atariaren edo zertxaren zabalera: <10 m. Baoa edo forjaketaren argia: <10 m.
	4. Baxua	Egitura: Zama hormak, zura edota metalikoa eta estalki arinak.. Itxura: Xafla xumea eta fabrika arruntak. Zolata: Zolatarik gabe. Oinarrizko instalazioak*: Oinarrizko instalaziorik gabe. Atariaren edo zertxaren zabalera: <10 m. Baoa edo forjaketaren argia: <10 m.





E/K/M	Kategoria	Tipifikazioa
A20	1. Oso ona	Itxitura: Harrizko fabrikak eta bukatu bereziak, zenbait orri. Hormigoizko xafla aurrefabrikatua. Zolata: Zolata zolatuarekin. Arotzeria: PVC eta aluminioa zubi termikoarekin. Zerbitzuak: Zenbait komun edota bainugela. Oinarrizko instalazioak*: Indarrekoak, argiak, su itzalgailuak, ur bero sanitarioa eta klimatizazioa..
	2. Ona	Itxitura: Bistako adreiluaren fabrika edo bloke bereziak. Zolata: Zolata tratatuarekin.. Arotzeria: VC eta aluminioa zubi termikoarekin. Zerbitzuak: Komuna edota bainugela. Oinarrizko instalazioak*: Indarrekoak, argiak, su itzalgailuak, ur bero sanitarioa eta berogailua..
	3. Arrunta	Itxitura: Adreiluaren fabrika edo bloke xume zarpiatuak, panel xafla sandwicha. Zolata: Zolatu gabeko zolata. Arotzeria: Gineako zura eta aluminioa zubi termikorik gabe. Zerbitzuak: Komun bat. Oinarrizko instalazioak*: Indarrekoak, argiak, su itzalgailuak, ur hotz sanitarioa.
	4. Baxua	Itxitura: Xafla eta fabrika arruntak.. Zolata: Hormigoizko zolatarik gabe. Arotzeria: Zura eta burdina. Zerbitzuak: Komunik gabe. Oinarrizko instalazioak*: Oinarrizko instalaziorik gabe.





E/K/M	Kategoria	Tipifikazioa
A30	1. Oso ona	Itxitura: Zenbait orriko bukatu berezien fabrikak. Harlangaitz horma ilaratua. Estalpea: Teila forjaketa edo zertxaren gainean. Zolata: Zolata zolatuarekin. Oinarrizko instalazioak*: Instalazio batzuekin.
	2. Ona	Itxitura: Bistako adreiluen fabrika edo bloke bereziak ala kareharrizko harlangaitza. Estalpea: Teila forjaketa edo zertxaren gainean. Panel xafla sandwicha. Zolata: Zolata tratatuarekin. Oinarrizko instalazioak*: Instalazio batzuekin.
	3. Arrunta	Itxitura: Adreiluaren fabrika edo bloke xume zarpiatuak, panel xafla sandwicha, ohiko hormagintza. Estalpea: Teila panelaren edo oholtzen gainean. Akabera bereziko xaflak Zolata: Zolatu gabeko zolata. Oinarrizko instalazioak*: Instalaziorik gabe
	4. Baxua	Itxitura: Xafla eta fabrika arruntak Estalpea: Xafla xumea Zolata: Zolatarik gabe Oinarrizko instalazioak*: Instalaziorik gabe
A40	1. Oso ona	Hormigoizko siloak.
	2. Ona	Fabrika eta poliesterreko siloak. Hormigoizko gordetegiak.
	3. Arrunta	Altzairu galvanizatuzko xaflen siloak. Fabrika eta poliesterreko gordetegiak.
	4. Baxua	Altzairuzko xaflen siloak edo urmaelak.





E/K/M	Kategoria	Tipifikazioa
A50	1. Oso ona	Zur ijeztuzko egitura, polikarbonato edo beirazko itxiturak, aireztapen zenital automatizatuarekin.
	2. Ona	Egitura galvanizatua, hormigoi armatuzko inguratze hormaren gainean eta beirazko edo polikarbonatozko itxiturak, aireztapen zenital mekanikoarekin.
	3. Arrunta	Egitura galvanizatua, lur berdinketa ertainarekin, polikarbonatozko itxiturekin, aireztapen zenitalarekin.
	4. Baxua	Altzairuzko bastidoreak eta plastikozko edota polikarbonatozko itxiturak.

(*) Jarduera mota bakoitzerako instalazio bereziak atal honetatik kanpo daude, KA4 koefizientean ebaluatzen baitira.

6.2.2.3 Eraikuntzen balioztapena. Berrezartze-kostuen metodoa

Landa izaerako eraikuntzak balioztatzeko berrezarpen kostuei buruzko metodoa erabiliko da, hortaz, landa izaerako eraikuntzen merkatu balio probablea MBP egungo berrezarpen balioa EBB izango da:

$$MBP = EBB$$

Egungo berrezarpen balioa formula honen bitartez lortuko da:

$$EBB = KEK * SG * KA * A$$

Hau da:

MBP = Merkatu balio probablea (eurotan).

EBB= Egungo berrezarpen balioa (eurotan).

KEK= Kontrataren egikaritze kostua (euro/m²).

SG = Sustatzailearen administrazio gastuen koefizientea.

KA = Landa izaerako eraikuntzen koefiziente zuzentzaileak.

A = Azalera eraikia. Itxiturarik gabeko eraikuntzen kasuan, perimetro bezala egituraren kanpoko lerrotik garatzen dena hartuko da (m²).





6.2.2.4 Kontrataren egikaritze-kostua (KEK)

Kontrataren egikaritze kostua kalkulatzeko, merkatu azterketatik lortutako eraikuntzaren oinarrizko balioari, 800 €/m²-takoa balio-txosten honetan, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera, mota eta kategoriako koefizientea (NAEK) aplikatuko zaio, eraikuntzaren erabilera/mota eta kategoria bakoitzaren arabera, taula honi jarraituz:

$$KEK = EOB * NAEK$$

Erabilera	Mota/Modalitatea	NAEK kategoriak			
		1	2	3	4
A Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza	A10 Nekazaritza, abeltzaintza edota basogintzako eraikuntza.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A20 Bulegoak, aldagelak eta zerbitzuak.	1,20	0,90	0,60	0,40
	A30 Biltegiak, instalazio erantsiak, etab.	0,45	0,35	0,25	0,15
	A40 Siloak, gordailuak eta putzuak.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A50 Berotegiak eta itzaltegiak.	0,20	0,15	0,10	0,05

Aurreko koadroan tipifikatu gabe dagoen erabilera agertzen denean, ezaugarrien arabera erabilera egokienari parekatuko zaio.

Bere urbanizazioarekin partzela moldatzeko obrak kontuan hartuko dira kostuetan, jarduera nagusia garatzeko ohikoa gainditzen dutenean izan ezik.

6.2.2.5 Sustapen-gastuak (SG)

Balioa modulatzeko duen koefizientea da. Bertan sustatzailearen administrazio eta kudeaketa gastuak eta arrisku prima sartzen dira.

Erabilera/Mota	SG
A10	1,15
A20	1,15
A30	1,10
A40	1,05
A50	1,10





6.2.2.6 Eraikuntzen balioaren koefiziente zuzentzailea (KA)

KA1. Itxitura

Landa izaerako eraikuntza guztiei aplikatuko zaie, tipologiak ebaluatzearen eta itxitura guztiak edo haien zati bat ez dutenei (gordailuei barne) balioa jaistearren, honakoekin bat etorriz:

Itxitura maila	KA1
Itxitura osoa	1,00
Itxitura partziala	0,80
Itxitura gabea	0,60

KA2. Azalera

A10 eta A50 gisa tipifikatutako eraikuntzei aplikatuko zaie, eraikuntzaren kostua haztatzeko, eraikuntzako azalera eraikia eta erabilera/motaren arabera.

Azalera	KA2 Erabilera/Motaka	
	A10	A50
<200 m ²	1,15	1,10
≥200 m ² - <900 m ²	1,00	1,00
≥900 m ²	0,80	0,90

KA3. Solairuak

Hainbat solairu dituzten A10 modura tipifikatutako eraikuntzei aplikatuko zaie, gainkarga industrialetarako egokiak diren forjatuen presentziak eragindako gainkostua eta egituraren eta zimenduen gaindimentsioan duen eragina balioztatzeko.

Eraikuntza bereko elementu guztiei aplikatuko zaie, eraikuntzak solairu oso bat baino gehiago badu, solairuarterei izan ezik.

KA3
1,20

KA4. Instalazioak

A10, A30 eta A50 modura tipifikatutako eraikuntza guztiei aplikatuko zaie, produkzioa hobetzeko instalazio berezien existentzia balioztatzeko.

Ingurumen kontrola eta ustiapen azpiegiturak hobetzeko eraikuntzak hartuko dira instalazio berezi modura. Ingurumen kontrola eta ustiapen azpiegiturak hobetzeko eraikuntzak hartuko dira instalazio berezi modura. Besteak beste, isolamendu sistemak, klimatizazioaren instalazioak (aireztapena, hozte instalazioak, berokuntza), segurtasuna, instalazio agroenergetikoak, elikadura sistemak, kaiolak eta estabulazioak, esnea jaisteko robota, automatizazio sistemak, arazteko ekipoak, ureztapen instalazioak,





fertirrigazioa, ihinzatzea eta lainoztapena, pantaila termikoak eta itzala ematekoak eta upelategiak (harrera sistema, hautespena, ponpak, prentsa, gordetegiak, iragazpena, botiletan sartzea, kontrola eta laborategia).

Kategoria	KA4
1	1,40
2	1,30
3	1,20
4	1,10

Ez da koefiziente hau aplikatzen instalazioak indarraren oinarritzko azpiegiturekin, argiekin, su itzalgailuekin, ur hotz sanitarioarekin bat datozenean.

KA5. Antzinatasuna eta zaharkitzea

Landa izaerako eraikuntza guztiei aplikatu ahal zaie.

Berrezarpen balio gordina, hala, adinarengatik balioa galtzen deneko koefizientea aplikatuz zuzenduko da. Nolanahi ere, zaharkitzeari erreparatuz, eraikuntza ezaugarriak eta bizi erabilgarria kontuan hartuko ditu, produkzio prozesuetan eragiten baitute funtzionaltasuna galtzen dutenean eta fisikoki hondatzen direnean. Horiengatik, prozesuek gaitasuna galtzen dutenez, balioa jaisten da.

Aintzinatasuna (urte osoak)	KA5 kategoriak	
	1-2	3-4
0-4	1,00	1,00
5-9	0,93	0,90
10-14	0,86	0,83
15-19	0,78	0,73
20-24	0,70	0,66
25-29	0,63	0,59
30-34	0,57	0,52
35-39	0,51	0,46
40-44	0,46	0,41
45-49	0,42	0,37
50 edo gehiago	0,37	0,32

Koefiziente hori aplikatzeko, orokorrean, kasu bakoitzean eraiki, berreraiki edota osorik birgaitu zirenetik igaro diren urte osoak kontuan hartuko dira.

Birgaitze osotzat jotzen da obra planta berrian egiteak suposatzen duen zenbateko ekonomikotik abiatuta, % 75 gainditzen duten obrak egitea eta, ondorioz, lehenengo bizi egoeraren baliokidea denera iristea.





Berrikuntza obren kasuan, aurreko paragrafoan definitutakoari jarraituz, zenbateko ekonomikoak % 75 gaitzen ez duenean, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

Berrikuntzak koefiziente baten bitartez jasoko dira, zeinak obren kostuaren eta obra berriaren arteko erlazioa kuantifikatzen baitu berrikuntza mailaren (BM) arabera. Gainera, kalkulatzeko kontuan hartu behar den antzintasuna zuzenduko du, honako berrikuntza mailekin:

Berrikuntza maila		BM
1. Oinarrizko berrikuntza	Berrikuntza honetan kontrataren eraikuntza kostua KEK %25ean gaitzen da, % 40ra iritsi gabe. KEKaren % 25era iristen ez diren berrikuntza obrak kontserbazio obrak izango dira eta kasu horretan antzintasunaren koefizientea eraikuntzaren eraikuntza urtearekin bat etorriko da	0,25
2. Berrikuntza ertaina	Berrikuntzaren kostua KEKaren % 40 eta % 60 bitartean kokatzen da.	0,50
3. Erabateko berrikuntza	Berrikuntzaren Balioak KEKaren % 60 eta % 75 bitartean kokatzen da.	0,75

Beraz, kalkulurako antzintasunaren data (KAD) erabiltzen da eta adierazpen honen bitartez lortuko da:

$$KAD = AD + (BD - AD) * BM$$

Hau da:

KAD = Kalkulurako antzintasunaren data.

AD = Eraikuntzaren antzintasunaren data.

BD = Berrikuntzaren data.

BM = Berrikuntza maila





KA6. Kontserbazio-egoera

Landa izaerako eraikuntza guztiei aplikatzen zaie, eraikuntzan sortutako urritasunek oinarritzko elementuei (itxiturak, estalkia eta egitura) eragin behar dizkietela kontuan hartuta. Horiek ez dira sortuko mantentze-lanak ez izateagatik. Zehazteko teknikari eskudunaren irizpidea kontuan hartuko da.

Eraikuntzaren egoeraren arabera, murrizte koefiziente hauek definitzen dira:

Kontserbazio-egoera		KA6
1. Ohikoa	Eraikuntzaren itxura orokorra normala denean, pitzadura eta kalte garrantzitsuak ez dituenean.	1,00
2. Erdi-purdikoa	Bizigarritasun- edo erabilera-baldintza normalak arriskuan jarri gabe, honako hauek ikusten dira: fatxadetako estalduretan, arotzerietan, egoera txarrean dauden teilatu-hegaletan eta abarretan akats nabarmenak eta/edo funtsezko edo egiturazko elementuetan pitzadura eta narriadura puntualak (karga-hormetako eta/edo fatxadako pitzadura txikiak, estalki flektatua, eta abar).	0,85
3. Eskasa	Bizigarritasun, erabilera eta egonkortasunaren baldintzak arriskuan jartzen dira eta funtsezko edo egiturazko elementuetan urritasunak orokortuak daude. Gainera, bigarren mailako elementuetan narriadura nabarmena da (aurri egoera hasten). Kasu honetan arrailak agertzen dira mugimenduengatik, egitura akatsengatik, gauzatze okerrengatik, eta abarrengatik patologien ondorioz. Hala, arrailak azpimarragarriak dira. Eraikuntza berrezartzeko obrak garestiak dira eta teknikari eskudunek parte hartu behar dute.	0,50
4. Aurri-egoera	Araubidez aitortutako aurria edo lehen ikusian hautematen dena. Eraikuntza ezin daiteke berreskura eta bakarrik berreraikitzea dagokio.	0,00



MEMORIA DE LA PONENCIA DE VALORES

ABADIÑO 2024





Índice

MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE ZONAS DE VALOR

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES	3
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y MARCO NORMATIVO	4
3. NATURALEZA Y DELIMITACIÓN DEL SUELO	5
4. NORMAS DE VALORACIÓN	6
4.1 VALOR CATASTRAL	6
4.2 ESTUDIO DE MERCADO.....	6
5. VALORACIÓN URBANA	8
5.1 METODOLOGÍA	8
5.1.1 <i>Valoración del suelo</i>	12
5.1.1.1 Valores de repercusión de suelo	12
5.1.1.2 Coeficientes correctores del valor del suelo.....	19
5.1.2 <i>Valoración de la construcción</i>	25
5.1.2.1 Clasificación de las construcciones.....	26
5.1.2.2 Categoría de las construcciones.....	31
5.1.2.3 Coeficientes correctores del valor de la construcción	37
5.1.3 <i>Coeficientes correctores del valor del suelo y de la construcción y su campo de aplicación</i>	40
6. VALORACIÓN RÚSTICA.....	45
6.1 METODOLOGÍA	45
6.2 DEFINICIONES DE VALORES.....	49
6.2.1 <i>Valoración del terreno</i>	49
6.2.1.1 Coeficientes correctores del valor de los terrenos	51
6.2.2 <i>Valoración de la construcción</i>	55
6.2.2.1 Ámbito de aplicación	55
6.2.2.2 Metodología	55
6.2.2.3 Valoración de las construcciones. Método de costes de reposición	60
6.2.2.4 Coste de ejecución por contrata (CEC)	60
6.2.2.5 Gastos de promoción (KP)	61
6.2.2.6 Coeficientes correctores del valor de las construcciones (CA)	61





1. Justificación de la redacción de la Ponencia de Valores

El valor catastral es un valor fiscal inmobiliario que se determina de forma objetiva por la Diputación Foral de Bizkaia, partiendo de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario Foral. Este valor en ningún caso debe exceder el valor de mercado. La Ponencia de Valores de cada municipio es el documento en el que la Diputación Foral de Bizkaia, representada por el Servicio de Catastro y Valoración del Departamento de Hacienda y Finanzas, recoge los criterios, zonas de valor, normas técnicas de valoración, delimitación del suelo y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales. Así aparece recogido en Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia y desarrollado en el Reglamento del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, aprobado por Decreto Foral 118/2016, de 28 de mayo. La normativa prevé que los valores catastrales puedan ser modificados de oficio o a instancia de la entidad local correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquéllos y los valores de mercado de la mayoría de los bienes inmuebles, y en todo caso, cada ocho años. Para ello es preceptivo la elaboración y aprobación de nuevas ponencias de valores.

Desde la aprobación de las últimas ponencias de valores, el mercado inmobiliario en Bizkaia ha evolucionado, y el Servicio de Catastro y Valoración ha constatado esta realidad mediante la realización, año tras año, de estudios del mercado inmobiliario de todo Bizkaia, en los que se emplean datos de multitud de transacciones inmobiliarias reales. El valor catastral debe recoger de la manera más actualizada posible las variaciones de valor, porque es la única manera de que cada titular catastral contribuya de manera proporcional al valor de sus inmuebles. Y por ello y no solamente por la obligación normativa, está justificada la redacción de una nueva ponencia de valor del municipio.





2. Ámbito de aplicación y marco normativo

El ámbito de esta ponencia de valores se circunscribe a los bienes inmuebles con elementos de naturaleza rústica y/o urbana del municipio, estando sujeto todo el suelo del municipio con la excepción, en su caso, del ocupado por Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICES).

La normativa vigente que se ha tenido en cuenta para redactar esta ponencia ha sido la siguiente:

- NORMA FORAL 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.
- Reglamento del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, aprobado por Decreto Foral 118/2016, de 28 de mayo.
- Normativa urbanística vigente en el planeamiento municipal a 31 de diciembre de 2023.
- ORDEN FORAL del diputado foral de Hacienda y Finanzas 1148/2016, de 3 de junio, por la que se aprueba el coeficiente modulador de referencia con el mercado «Coeficiente Rm» aplicable en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- ORDEN FORAL del diputado foral de Hacienda y Finanzas 1149/2016, de 3 de junio, por la que se aprueba el coeficiente modulador de referencia con el mercado «Coeficiente Rm» aplicable en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza rústica.





3. Naturaleza y delimitación del suelo

Es suelo de naturaleza urbana:

- El suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado, desde el momento en que se apruebe el correspondiente plan de sectorización.
- Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- El suelo ocupado por construcciones de naturaleza urbana.
- Los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

Es suelo de naturaleza rústica el suelo que no tenga la calificación de suelo de naturaleza urbana.

Son construcciones de naturaleza rústica, los edificios e instalaciones de carácter agrario, ganadero, piscícola o forestal, que, situados en suelos de naturaleza rústica, constituyan parte integrante del desarrollo de dichas actividades. Aquellas construcciones que, aun teniendo alguna vinculación con el desarrollo de la actividad, tuvieran algún elemento con uso residencial o de turismo, serán consideradas de naturaleza urbana.

Son construcciones de naturaleza urbana todas las construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica.

Se exceptúan los suelos y construcciones integrados en un bien inmueble de características especiales.

En el Anexo 1 se presenta de forma gráfica la delimitación del suelo.





4. Normas de valoración

La valoración de los elementos de naturaleza urbana se llevará a cabo conforme a lo establecido en el apartado 5 de esta ponencia y la valoración de los elementos de naturaleza rústica se llevará a cabo conforme a lo establecido en el apartado 6 de esta ponencia, de tal forma que el valor catastral de un bien inmueble será el resultado de sumar el valor de cada uno de los elementos que lo conforman.

Cuando las características de un inmueble no permitan su identificación con alguno de los usos definidos en esta ponencia de valores o su asimilación a las características o categorías constructivas descritas, conservará el valor que tuviera en la anterior ponencia vigente, sin perjuicio de las actualizaciones anuales vía presupuesto, hasta que sean valorados de manera singularizada o incluidos en una ponencia específica.

4.1 Valor catastral

El valor catastral (VC) de los bienes inmuebles será el resultante de aplicar un coeficiente modulador de referencia al mercado (Rm) al valor probable de mercado (VPM) derivado del estudio de mercado que corresponda a la ponencia de valores.

$$VC = Rm * VPM$$

En la que:

VC = Valor catastral expresado en euros.

Rm = Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor catastral cuyo valor es 0,5.

VPM = Valor probable de mercado, expresado en euros, derivado del estudio de mercado de la ponencia de valores.

4.2 Estudio de mercado

El estudio de mercado tiene por objeto la recopilación, investigación y análisis de los datos económicos del mercado inmobiliario y determina los valores básicos de zona y de la construcción y los valores óptimos de terreno y de aprecio.





El estudio de mercado determina áreas económicas homogéneas del suelo referidas a los usos vivienda, industria, comercio y oficinas a las que se les asigna un valor básico de zona por cada uso diferenciado. Las áreas económicas homogéneas del suelo delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tiene características similares. Los valores básicos de los usos especificados servirán de base para el resto de los usos urbanos a los que se les asignará un valor básico de repercusión del suelo para cada modalidad según lo establecido en esta ponencia.

La síntesis del estudio de mercado se muestra en el Anexo 6.





5. Valoración urbana

Para el cálculo del valor catastral de los elementos de naturaleza urbana se tomará como referencia el valor de mercado. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en esta ponencia.

El valor derivado del estudio de mercado realizado servirá de base para determinar los valores básicos de zona y de la construcción.

El valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana servirá para la obtención del valor catastral mediante la aplicación del coeficiente modulador de referencia al mercado.

El valor de los elementos de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiera, excepto en los usos de garaje Y12 y trastero Y11, que expresarán directamente su valor unitario de zona y su valor unitario por metro cuadrado de zona, respectivamente.

En ningún caso el valor final del inmueble podrá ser inferior al valor que se obtendría si se valorara únicamente el suelo de la parcela sobre la que se encuentra ubicado.

Para el cálculo del valor catastral de los inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta, se tendrá en cuenta esta circunstancia. No obstante, el valor podrá ser modificado si la administración competente altera las condiciones o valores de dichos precios máximos.

Toda referencia hecha en este apartado a uso, clase, modalidad y categoría se entenderá referenciada a la tipificación recogida en la tabla «Cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías» ubicada en el punto 5.1.2.1 de este apartado.

5.1 Metodología

Para la obtención del valor probable de mercado de los elementos de naturaleza urbana, con las excepciones señaladas al final de este apartado, se establece la siguiente expresión:

$$VPM = 1,40 * (Vs + Vc)$$

$$Vs = VBZ * CCS * CCSC * S$$

$$Vc = VBC * CMCUC * CCC * CCSC * S$$





Siendo:

VPM = Valor probable de mercado de los elementos de naturaleza urbana, expresado en euros.

1,40 = Coeficiente fijo que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vs = Valor del suelo, en euros.

Vc = Valor de la construcción, en euros.

S = Superficie construida del elemento, en m².

VBZ = Valor básico de zona, en euros/m². En función del uso, clase y modalidad del elemento, al VBZ habrá que aplicarle los coeficientes CRU y CRZ correspondientes, según lo recogido en las tablas del apartado 5.1.1.1.

VBC = Valor básico de la construcción, en euros/m².

CCS = Coeficientes correctores del suelo.

CCC = Coeficientes correctores de la construcción.

CCSC = Coeficientes correctores del suelo y de la construcción.

CMCUC = Coeficiente modulador de la construcción según uso y categoría.

- Cuando se trate de bienes inmuebles ubicados en subparcelas de naturaleza urbana subedificadas, para calcular el valor del suelo, se comparará el valor resultante de la suma de los valores del suelo de todos los elementos que forman el bien inmueble obtenidos según el método general y el calculado como solar o suelo vacante, adoptándose el mayor de ellos.

Se consideran subparcelas subedificadas todas aquellas subparcelas de naturaleza urbana en las que no esté materializada toda la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico vigente.

- Cuando se trate de solares y suelos vacantes que se ejecuten por fases, para calcular el valor del elemento pendiente de ejecución (S12) se considerará la superficie de toda la parcela, a la que se le aplicará el porcentaje del aprovechamiento pendiente.
- En cuanto al uso trastero Y11, se designarán áreas homogéneas con la asignación de un valor V_{trastero} expresado en euros/m².

En este caso, el valor probable de mercado se obtendrá directamente del valor asignado al que se le aplicarán los coeficientes CCC3 y CCSC1 y CCSC3 y de la superficie.

$$VPM = V_{\text{trastero}} * (CCC3 * CCSC1 * CCSC3) * S$$





- Asimismo, para el uso garaje Y12 se designarán unas áreas homogéneas, a las cuales se les asignará un valor V_{garaje} expresado en euros.

En este caso, el valor probable de mercado se obtendrá directamente del valor asignado al que se le aplicarán los coeficientes CCC3 y CCSC1, CCSC4 y CCSC6.

$$VPM = V_{\text{garaje}} * CCC3 * CCSC1 * CCSC4 * CCSC6.$$

- El cálculo del valor de los usos depósitos de gases (I41) y silos-depósitos de sólidos y líquidos (I42), se realizará de la siguiente manera:

$$VPM = 1,40 * (V_s + V_c)$$

$$V_s = VBZ * S * CCS$$

$$V_c = MCUC * Vol * CCC$$

Siendo:

VPM = Valor probable de mercado de los elementos de naturaleza urbana, expresado en euros.

1,40 = Coeficiente fijo que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

V_s = Valor del suelo, en euros.

V_c = Valor de la construcción, en euros.

VBZ = Valor básico de zona, en euros/m².

S = Superficie ocupada o en su defecto proyección en planta del elemento, en m².

CCS = Coeficientes correctores del suelo.

MCUC = Módulo de coste unitario de la construcción, en euros/m³. Será el resultado de multiplicar el coeficiente CMCUC por VBC.

Vol = Volumen del elemento en m³.

CCC = Coeficientes correctores de la construcción





- El valor de los solares y suelos vacantes o, en su caso, cada una de las superficies parciales en que se subdividan, se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$VPM = VBZ * E * CCL * S$$

Siendo:

VPM = Valor probable de mercado de los elementos de naturaleza urbana, expresado en euros.

VBZ = Valor básico de zona, en euros /m².

E = Edificabilidad, en m² susceptibles de construcción / m² de suelo.

CCL = Coeficientes correctores del valor de los solares y suelos vacantes.

S = Superficie a valorar, expresada en m².

La edificabilidad aplicada será, en orden de prevalencia, la siguiente:

- La definida por el planeamiento vigente.
- La media existente en su ámbito o zona homogénea de planeamiento más pormenorizada.

En defecto de las anteriores:

- Para suelos urbanos = 0,25 m²/ m².
- Para suelos urbanizables o asimilados = 0,10 m²/ m².





5.1.1 Valoración del suelo

Como norma general el suelo edificado se valorará por el valor de repercusión, salvo para los garajes Y12 y los trasteros Y11.

El valor de los solares y suelos vacantes, así como el de las subparcelas subedificadas, se calculará por su valor unitario, tanto en función de las determinaciones del planeamiento vigente, como de las áreas económicas homogéneas de suelo definidas, y será la suma de los valores de las superficies parciales en que se subdividan dichos solares y suelos vacantes.

Asimismo se podrá valorar por unitario los suelos destinados a usos dotacionales con utilización extensiva del suelo que la ponencia de valores contemple para ser valorados singularizadamente y en la forma que para los mismos se establezca en aquella.

5.1.1.1 Valores de repercusión de suelo

A los efectos de metodología de valoración, se define el valor básico de zona para cada uso diferenciado, como el valor de repercusión del suelo por metro cuadrado construido del producto inmobiliario objeto de valoración, obtenido mediante el método residual en cada zona.

La representación gráfica de la zonificación por usos se muestra en el Anexo 2 y los listados de los valores básicos de zona (VBZ) se encuentran en los Anexo 3 y 4.

Para dicho cálculo se deducirá del valor del producto inmobiliario, el importe de la construcción, los costes de producción y los beneficios de la promoción. Tendrá las siglas VBZ y vendrá expresado en euros/m².

Los valores básicos de zona referidos a los usos vivienda, industria, comercio y oficina asignados a las áreas económicas homogéneas del suelo, servirán de referencia para el cálculo del valor de repercusión del suelo para el resto de los usos, aplicando los coeficientes CRU y CRZ que les correspondan en las siguientes tablas:





Tabla A. CRU: Coeficiente regulador de uso

Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
V Vivienda	V1 Viviendas colectivas de carácter urbano	V11 En edificación abierta	Vivienda	1,00
		V12 En manzana cerrada		
	V2 Viviendas unifamiliares con carácter urbano	V21 En edificación aislada		
		V22 En manzana o adosada		
	V3 Viviendas de carácter rural	V31 Uso exclusivo vivienda	Vivienda	0,80
		V32 Vivienda pareada o adosada		
	V4 Otras viviendas	V41 Viviendas tipo bungalows	Vivienda	0,80
		V42 Resto viviendas		
D Deportes	D1 Cubiertos	D11 Deportes polivalentes	Oficinas/Co mercio	0,70
		D12 Resto deportes		
		D13 Servicios de apoyo a usos deportivos		
	D2 Descubiertos	D21 Deportes varios	Vivienda	0,01
		D22 Piscinas		
	D3 Singulares	D31 Campings		
		D32 Campos de golf		





Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
E Espectáculos y recreativos	E1 En edificio exclusivo	E11 Estadios - Plazas de toros	Oficina / Comercio	0,70
		E12 Velódromos – Hipódromos – Auditorios		
		E13 Centros de ocio y recreativos	Comercio	0,90
		E14 Cines - Salas de fiestas - Discotecas		
		E15 Teatros		
	E2 En edificio no exclusivo	E21 Salas de fiestas – Discotecas – Cines – Teatros.		
		E22 Centros de ocio y recreativos.		
T Turismo - Ocio y hostelería	T1 Con residencia	T11 Hoteles - Apartahoteles	Oficina	1,00
		T12 Resto hospedaje		
	T2 Sin residencia en edificio exclusivo	T21 Restaurantes	Comercio	0.90
		T22 Bares - Cafeterías – Sociedades gastronómicas		
		T23 Casinos - Clubes sociales - Bingos		
		T24 Exposiciones – Congresos	Oficina/Comercio	0.70





Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
B Sanidad y asistencial	B1 Sanitarios con camas	B11 Sanatorios - Clínicas	Oficina / Comercio	0,70
		B12 Hospitales		
	B2 Sanitarios varios	B21 Ambulatorios - Laboratorios		
		B22 Balnearios - Casas de baños		
	B3 Asistencial	B31 Con residencia		
		B32 Sin residencia.		
K Culturales	K1 Con residencia	K11 Internados – Residencias universitarias	Oficina / Comercio	0,70
		K12 Colegios mayores		
	K2 Sin residencia	K21 Enseñanza y servicios		
		K22 Bibliotecas - Museos - Centros de arte		
R Religiosos	R1 En edificio exclusivo	R11 Conventos - Seminarios - Centros parroquiales.	Oficina / Comercio	0,70
		R12 Centros de culto		
	R2 Varios	R21 Otros en edificio no exclusivo.		
		R22 Cementerios		
P Públicos - Singulares	P1 Histórico – Artísticos	P11 Monumentales	Oficina / Comercio	0,70
		P12 Ambientales o típicos		
	P2 De carácter oficial	P21 Administrativos y representativos		
		P22 Servicios públicos		
	P3 De carácter especial	P31 Penitenciarios – Militares – Centros policiales		





Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
I Industrial	I1 Una planta	I11 Almacenes	Industria	1,00
		I12 Fábricas		
		I13 Talleres		
		I14 Edificio de garajes y aparcamientos		
	I2 Varias plantas	I21 Almacenes		
		I22 Fábricas		
		I23 Talleres		
		I24 Edificio de garajes y aparcamientos		
	I3 Servicios de transporte privado y estaciones de servicio	I31 Edificios de las estaciones de servicio y transportes.	Industria	0,50
		I33 Andenes cubiertos - Anexos de las estaciones		
	I4 Construcciones singulares	I41 Depósitos de gases (m ³)		
		I42 Silos- depósitos de sólidos y líquidos (m ³)	Industria	0,90
		I43 Estaciones de tratamiento y depuración de aguas		
	I5 Varios usos	I51 Terciario	Oficina	1,00
	I6 Anexos	I61 Servicios de apoyo a usos industriales	Industria	0,90





Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
C Comercial	C1 En edificio exclusivo	C11 En una planta	Comercio	0,90
		C12 En varias plantas		
		C13 Mercados		
		C14 Hipermercados y supermercados		
	C2 En edificio no exclusivo	C21 Locales comerciales	Comercio	1,00
		C22 Galerías comerciales	Comercio	0,80
		C23 Mercados-puestos		
		C24 Hipermercados y supermercados		
Y Otros usos	Y1 Anexos a viviendas y otros usos de carácter urbano	Y11 Trasteros	Trastero	--
		Y12 Garajes, parkings rotacionales y de residentes	Garaje	--
		Y13 Sótanos sin distribuir	Vivienda	0,40
		Y14 Jardines - Espacios libres	Vivienda	0,01
	Y2 Viales, urbanización interior e infraestructuras	Y21 Zonas urbanizadas - Marquesinas	Vivienda	0,02
		Y22 Accesos - Viales		
		Y23 Redes y equipos de servicios Infraestructura	Industria	0,70
	Y3 Anexos a vivienda de carácter rural	Y31 Edificio y/o local otros usos	Vivienda	0,40
	Y4 Anexos a equipamientos y dotaciones	Y41 Garajes y trasteros en planta y/o local	Oficina / Comercio	0,50
		Y42 Servicios de apoyo	Oficina / Comercio	0,70
		Y43 Edificio y/o local instalaciones/almacenes		





Uso	Clase	Modalidad	VBZ de referencia	CRU
O Oficinas	O1 En edificio exclusivo	O11 Oficinas múltiples	Oficina	1,00
		O12 Oficinas unitarias		
		O13 Banca y seguros		
	O2 En edificio no exclusivo	O21 En edificio con viviendas		
		O22 En edificio con industrias		
		O23 Banca y seguros		

Tabla B. CRU-Solares y suelos vacantes: Coeficiente regulador de uso

Uso	Clase/Modalidad	Uso de planeamiento	VBZ de referencia	CRU
S Solares y suelo vacantes	S11 Solares y suelos vacantes	Residencial	Vivienda	0,90
		Comercial	Comercio	0,90
		Industrial	Industria	0,90
	S12 Solares y suelos vacantes con aprovechamiento pendiente	Terciario	Oficina	0,85
		Sistemas generales y equipamientos	Oficina/Comercio	0,65
	S21 Solares y suelos vacantes rodeados por edificación consolidada que no tengan acceso directo a vías públicas			
	S31 Solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento este agotado	Garaje (exclusivo bajo rasante)	Vivienda	0,40
	S41 Suelos vacantes pendientes de desarrollo	Residencial	Vivienda	0,85
		Comercial	Comercio	0,85
		Industrial	Industria	0,85
		Terciario	Oficina	0,80
		Sistemas generales y equipamientos	Oficina/Comercio	0,65
		Garaje (exclusivo bajo rasante)	Vivienda	0,40

En la tabla A y B, cuando se indican dos valores VBZ de referencia, se toma el menor.





Tabla C. CRZ: Coeficiente regulador de zona

Factor de localización en función del municipio, de aplicación a viviendas de carácter rural (V3), otras viviendas (V4) y anexos a vivienda de carácter rural (Y3) y a los suelos vacantes pendientes de desarrollo (S41).

Los coeficientes aplicables al VBZ de referencia, para este municipio, son:

Ámbito de aplicación	CRZ
Construcciones V3, V4, Y3 en no urbanizable	0,70
Construcciones V3, V4, Y3 en urbano/urbanizable sectorizado	0,80
Suelo S41 en urbanizable sectorizado	
Suelo S41 en urbano	0,90

5.1.1.2 Coeficientes correctores del valor del suelo

1. Coeficientes correctores del valor del suelo construido

CCS1: Ascensor

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano (V1), ubicadas en edificios que no tengan ascensor, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	CCS1
< 2	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,80
5	0,75
≥6	0,70

CCS2: Vivienda interior

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano en edificación cerrada (V12) consideradas como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	CCS2
< 3	0,800
3	0,825
4	0,850
5	0,875
> 5	0,900





CCS3: Plantas

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

Uso V1 Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	CCS3
< PB	0,84
PB	0,88
1	0,92
>1	1,00

Uso I2 Se aplicará a aquellos locales industriales situados en edificaciones con varias plantas, de acuerdo con la siguiente tabla:

Planta	CCS3
< PB	0,80
PB	1,20
1	1,00
> 1	0,80

Usos C, E, T, I5, B, K, R, P, D, Y4: Se aplicará a los elementos de uso comercial, espectáculos y recreativos, turismo, industrial I5, sanidad y asistencial, culturales, religiosos, públicos-singulares, deportivos y a anexos a equipamientos y dotaciones (Y4). Tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

Planta	CCS3
Sótano	0,50
Semisótano	0,80
Planta baja	1,00
Entreplanta, entresuelo	0,60
Planta primera	0,70
Planta segunda	0,65
Planta tercera a quinta	0,55
Planta superior a quinta	0,50





Uso Y3 Se aplicará a los anexos de viviendas de carácter rural y tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

Planta	CCS3
Sótano	0,60
Semisótano	0,70
Planta baja	1,00
Planta primera	0,70
Superior a planta primera	0,50

CCS4: Local interior

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

Local	CCS4
Acceso por otro bien inmueble	0,75
Acceso por el portal del edificio	0,80
Acceso por galería comercial y/o mercados	0,90

CCS5: Local varias fachadas

Se aplicará a los elementos de uso comercial (C) que den a más de una calle.

Su valor será de 1,10.

CCS6: Altura del local

Se aplicará a los elementos de uso comercial (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	CCS6
≤ 2,25 m	0,70
> 2,25 m ≤ 3,00 m	0,85
> 3,00 m ≤ 5,00 m	1,00
> 5,00 m	1,10





CCS7: Situación respecto a rasante

Se aplicará a los elementos de uso comercial (C) ubicados en planta baja 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	CCS7
< - 1,00 m	0,85
$\geq - 1,00 \text{ m} \leq 1,00 \text{ m}$	1,00
> 1,00 m	0,85

Cuando concurren dos o más coeficientes, de los considerados en este apartado, el coeficiente resultante nunca será inferior a 0,50, excepto para comercial en edificio exclusivo (C1) en cuyo caso el mínimo se fija en 0,40.

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 (S21).

Se aplicará el coeficiente CCL1 = 0,50.

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 (S11, S12, S21) cuyo aprovechamiento edificatorio sea exclusivamente bajo rasante.

Se aplicará el coeficiente CCL2 = 0,50.

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 (S31).

Se aplicará el coeficiente CCL3 = 0,02.

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

b. **Coeficientes no excluyentes:** Se aplicarán los siguientes coeficientes:

CCL5 – Superficie total

Se aplicará a los solares y suelos vacantes (S11, S12, S21, S31, S41) en función de la superficie total.

Se aplicarán los coeficientes:

Superficie	CCL5
$\leq 200 \text{ m}^2$	1,00
$> 200 \text{ m}^2 \leq 1.000 \text{ m}^2$	0,90
$> 1.000 \text{ m}^2 \leq 10.000 \text{ m}^2$	0,80
$> 10.000 \text{ m}^2 \leq 30.000 \text{ m}^2$	0,75
$> 30.000 \text{ m}^2 \leq 75.000 \text{ m}^2$	0,70
$> 75.000 \text{ m}^2$	0,65

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 (S11, S12), que no hayan agotado su aprovechamiento, en función del número de frentes a vías públicas.

Se aplicarán los coeficientes:

Nº de frentes a vías públicas	CCL6
Más de dos frentes	1,15
Dos frentes	1,10
Un frente	1,00

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

CCL7 – Aprovechamiento privatizable

Se aplicará a los suelos vacantes pendientes de desarrollo (S41) en función de las cesiones de aprovechamiento a que se encuentren obligados por el planeamiento vigente.

Se aplicará el coeficiente CCL7 = 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 (S41), tanto a suelo urbano como al suelo urbanizable que esté sin desarrollar, en función del aprovechamiento o edificabilidad y el uso que tengan asignado por el planeamiento vigente.

Se aplicarán los coeficientes:

Aprovechamiento/Edificabilidad	CCL10	
	Residencial	Industrial Terciario Comercio
$> 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,65	0,75
$> 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,60	0,70
$> 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,55	0,65
$> 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,50	0,60
$\leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	0,45	0,55





5.1.2 Valoración de la construcción

- Para valorar las construcciones 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, en función de la antigüedad y demás circunstancias contempladas en los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución material, los beneficios de contrata, los honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

En el estudio de mercado realizado se determina el valor básico de la construcción (VBC). Para la presente ponencia se fija en 800 euros/m².

Definido el valor básico de construcción, se le aplicará el coeficiente modulador de la construcción según uso y categoría (CMCUC) que corresponda del cuadro recogido a continuación, resultando un valor unitario en euros/m² para cada tipo de construcción.

El valor de la construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones, y en su caso de los coeficientes conjuntos suelo-construcción, que le fueran de aplicación.

- Se entiende como superficie construida 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 orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 %.

En las construcciones cubiertas no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.

- La valoración de las construcciones tipificadas como depósitos de gases (I41) o silos-depósitos de sólidos y líquidos (I42) se realizará mediante un módulo de coste unitario de construcción (MCUC), por cada elemento.

El módulo de coste MCUC, en euros/m³, será el resultado de multiplicar el coeficiente modulador de la construcción según uso y categoría (CMCUC) que para cada uno de estos grupos de inmuebles se establecen en el cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías, por la cuantía del valor básico





de construcción (VBC), sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes correctores del valor de las construcciones.

No serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones previstos para los bienes inmuebles con elementos urbanos en su normativa de valoración.

Cuando el volumen del elemento se obtenga de la interpretación de los planos o del resto de la información gráfica y complementaria de la que se disponga e incluso de las labores de reconocimiento de los inmuebles afectados, éste corresponderá a su volumen exterior.

5.1.2.1 Clasificación de las construcciones.

Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones automatizadas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías que se presenta a continuación.

Cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías y coeficiente modulador de la construcción según uso y categoría (CMCUC)

Uso	Clase	Modalidad	CMCUC por categoría						
			1	2	3	4	5	6	7
V Vivienda	V1 Viviendas colectivas de carácter urbano	V11 En edificación abierta	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70
		V12 En manzana cerrada	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
	V2 Viviendas unifamiliares con carácter urbano	V21 En edificación aislada	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65
		V22 En manzana o adosada	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60
	V3 Viviendas de carácter rural	V31 Uso exclusivo vivienda	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
		V32 Vivienda pareada o adosada	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35
	V4 Otras viviendas	V41 Viviendas tipo bungalows	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30
		V42 Resto viviendas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
D Deportes	D1 Cubiertos	D11 Deportes polivalentes	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D12 Resto deportes	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D13 Servicios de apoyo a usos deportivos	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	D2 Descubiertos	D21 Deportes varios	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D22 Piscinas	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
	D3 Singulares	D31 Campings	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D32 Campos de golf	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005





Uso	Clase	Modalidad	CMCUC por categoría						
			1	2	3	4	5	6	7
E Espectáculos y recreativos	E1 En edificio exclusivo	E11 Estadios - Plazas de toros	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E12 Velódromos – Hipódromos - Auditorios	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E13 Centros de ocio y recreativos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E14 Cines - Salas de fiestas - Discotecas	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E15 Teatros	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E2 En edificio no exclusivo	E21 Salas de fiestas – Discotecas – Cines – Teatros.	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E22 Centros de ocio y recreativos.	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
T Turismo - ocio y hostelería	T1 Con residencia	T11 Hoteles - Apartahoteles	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T12 Resto hospedaje	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T2 Sin residencia en edificio exclusivo	T21 Restaurantes	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T22 Bares - Cafeterías – Sociedades gastronómicas	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T23 Casinos - Clubes sociales - Bingos	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T2.4 Exposiciones – Congresos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
B Sanidad y asistencial	B1 Sanitarios con camas	B11 Sanatorios - Clínicas	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B12 Hospitales	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B2 Sanitarios varios	B21 Ambulatorios - Laboratorios	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B22 Balnearios - Casas de baños	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B3 Asistencial	B31 Con residencia	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		B32 Sin residencia	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
K Culturales	K1 Con residencia	K11. Internados – Residencias universitarias	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K12. Colegios mayores	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K2 Sin residencia	K21 Enseñanza y servicios	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		K22 Bibliotecas - Museos - Centros de arte	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R Religiosos	R1 En edificio exclusivo	R11 Conventos - Seminarios - Centros parroquiales	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R12 Centros de culto	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R2 Varios	R21 Otros en edificio no exclusivo	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R22 Cementerios	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03





Uso	Clase	Modalidad	CMCUC por categoría						
			1	2	3	4	5	6	7
P Públicos - singulares	P1 Histórico – Artísticos	P11. Monumentales	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P12 Ambientales o típicos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P2 De carácter oficial	P21 Administrativos y representativos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		P22 Servicios públicos	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P3 De carácter especial	P31 Penitenciarios – Militares – Centros policiales	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
I Industrial	I1 Una planta	I11 Almacenes	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
		I12 Fábricas	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I13 Talleres	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I14 Edificio de garajes y aparcamientos	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I2 Varias plantas	I21 Almacenes	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20
		I22. Fábricas	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I23 Talleres	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I24 Edificio de garajes y aparcamientos	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
	I3 Servicios de transporte privado y estaciones de servicio	I31 Edificios de las estaciones de servicio y transportes.	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		I33 Andenes cubiertos - Anexos de las estaciones	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I4 Construcciones singulares	I.41 Depósitos de gases (m ³)	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
		I.42 Silos- depósitos de sólidos y líquidos (m ³)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,13	0,09
		I43 Estaciones de tratamiento y depuración de aguas	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
	I5 Varios usos	I51 Terciario	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
	I6 Anexos	I61 Servicios de apoyo a usos industriales	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
C Comercial	C1 En edificio exclusivo	C11 En una planta	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C12 En varias plantas	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		C13 Mercados	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C14 Hipermercados y supermercados	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C2 En edificio no exclusivo	C21 Locales comerciales	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C22. Galerías comerciales	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C23 Mercados - Puestos	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C24 Hipermercados y supermercados	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30





Uso	Clase	Modalidad	CMCUC por categoría						
			1	2	3	4	5	6	7
Y Otros usos	Y1 Anexos a viviendas y otros usos de carácter urbano	Y11. Trasteros	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y12. Garajes, parkings rotacionales y de residentes	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y13 Sótanos sin distribuir	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y14 Jardines - Espacios libres	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y2 Viales, urbanización interior e infraestructuras	Y21 Zonas urbanizadas - Marquesinas	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y22 Accesos – Viales	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y23 Redes y equipos de servicios. Infraestructura	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y3 Anexos a vivienda de carácter rural	Y31 Edificio y/o local otros usos	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y4 Anexos a equipamientos y dotaciones	Y41 Garajes y trasteros en planta y/o local	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
		Y42 Servicios de apoyo	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y43 Edificio y/o local instalaciones/almacenes	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
O Oficinas	O1 En edificio exclusivo	O11 Oficinas múltiples	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
		O12 Oficinas unitarias	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
		O13 Banca y seguros	2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90
	O2 En edificio no exclusivo	O21 En edificio con viviendas	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
		O22 En edificio con industrias	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O23 Banca y seguros	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
S Solares y Suelos vacantes	Solares y suelos vacantes	S11 Solares y suelos vacantes	-	-	-	-	-	-	-
		S12 Solares y suelos vacantes con aprovechamiento pendiente	-	-	-	-	-	-	-
		S21 Solares y suelos vacantes rodeados por edificación consolidada que no tengan acceso directo a vías públicas	-	-	-	-	-	-	-
		S31 Solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento este agotado	-	-	-	-	-	-	-
		S41 Suelos vacantes pendientes de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-





En relación con el cuadro de coeficientes CMCUC:

1. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso vivienda 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, pistas 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, minigolf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
3. No obstante, lo establecido en los apartados anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada con 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 otros usos de carácter urbano (Y14) 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. Asimismo, en los campings y los campos de golf, su valor estará constituido por la suma de las edificaciones más el de la parcela ocupada por las instalaciones propias de los mismos.
6. 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.
7. Todas las construcciones 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 el punto 5.1.2.2-Categoría de las construcciones, de este apartado.





5.1.2.2 Categoría de las construcciones.

La categoría de la construcción se calcula según su uso predominante.

1. Clasificación de las construcciones de vivienda y de oficinas

Para la obtención de las categorías de viviendas y de oficinas, se consideran las siguientes características de la construcción.

Viviendas, oficinas			Puntos
Portero	Automático		1
	Vídeo-portero, físico		2
Calefacción	Tiene		2
Número de baños	Un baño		1
	Dos baños		2
	Tres o más de tres baños		3
Cerramiento	Enfoscados y revocos		1
	Caravista y plaqueta de calidad media		2
	Caravista y plaqueta de alta calidad		3
	Piedra y muro cortina		4
Carpintería exterior	Madera y hierro		1
	Madera de guinea y aluminio sin color		2
	PVC, aluminio anodizado o lacado		3
Portal	Amplitud poca o media		1
	Amplitud grande		2
	Suelo de terrazo o similar		1
	Suelo de mármol, granito o similar		2
Ascensor	Número viviendas / Número ascensores	– Hasta 15	3
		– De 16 a 25	2
		– Más de 25	1





La categoría de construcción resultante, en función del uso, clase correspondiente y puntuación obtenida, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso/Clase	Puntos	Categoría de construcción
V1-O1-O2	< 5	7
	5-8	6
	9-11	5
	12-14	4
	15-18	3
	19-20	2
	>20	1
V2	< 5	7
	5-6	6
	7-8	5
	9-10	4
	11-13	3
	14-16	2
	>16	1
V3-V4	<3	7
	3-5	6
	6-8	5
	9-11	4
	12-14	3
	15-17	2
	>17	1





2. Clasificación de las construcciones industriales

Para la obtención de las categorías de construcciones industriales, se consideran las siguientes características.

Industria		Puntos
Edificación	Cerrada	1
Solera	Hormigón	1
	Otro tipo	2
Altura libre	< 7 m	1
	≥ 7 m	2
Estructura	Metálica, hormigón	1
Cerramiento exterior	Raseo, bloque, otros acabados sencillos	1
	Bloque de buena calidad, chapa lacada	2
Luz de cercha	< 11 m	1
	≥ 11 m	2
Distancia entre cerchas	< 7 m	1
	≥ 7 m	2
Grúa puente	< 8 t	1
	≥ 8 t	2
Elevadores	< 1.001 kg	1
	≥ 1.001 kg	2
	Acceso rodado a plantas	3





La categoría de construcción resultante, en función del uso, clase correspondiente y puntuación obtenida, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso/Clase	Puntos	Categoría de construcción
I1-I2	< 7	7
	7	6
	8-9	5
	10	4
	11	3
	12	2
	>12	1
I3-I5-I6	<4	7
	4	6
	5	5
	6-7	4
	8-9	3
	10	2
	>10	1

3. Clasificación de las construcciones con uso espectáculos y recreativos, turismo-ocio y hostelería, sanidad y asistencial, culturales, religiosos, públicos-singulares, comercio en edificio exclusivo y deporte

Para la obtención de las categorías de las construcciones E, T, B, K, R, P, C1 y D se consideran las siguientes características:

Otros usos		Puntos
Cerramientos	Enfoscados y revocos	1
	Caravista y plaqueta de calidad media	2
	Caravista y plaqueta de alta calidad	3
	Piedra y muro cortina	4
Carpintería exterior	Madera y hierro	1
	Madera de guinea y aluminio sin color	2
	PVC, aluminio anodizado o lacado	3
Ascensor	Tiene	2
Calefacción	Tiene	2
Aire acondicionado	Tiene	2
Instalaciones	Medias	1
	Buenas	2
	Especiales	3





Otros usos		Puntos
Turismo	Hotel	2
	Hostal	1
	Motel	1
	Pensión	1
	Apartamentos	1
	Apartahotel	2
	Bungalows	1
Estrellas	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
	5	5
Edif. Singular	Si	2
Edif. Histórico	Si	2
Monumento Protegido	Si	2

La categoría de construcción resultante, en función del uso, clase correspondiente y puntuación obtenida, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso/Clase	Puntos	Categoría de construcción
D-B-E-T2-K-R-P-C1	<3	7
	3-4	6
	5-6	5
	7-9	4
	10-12	3
	13-15	2
	>15	1
T1	<4	7
	4-6	6
	7-10	5
	11-13	4
	14-17	3
	18-22	2
	>22	1





4. Clasificación de construcciones tipificadas como depósitos de gases (I41) o silos-depósitos de sólidos y líquidos (I42)

A efectos de la clasificación de estas construcciones en la base de datos catastral se establecen las siguientes categorías en función del volumen:

Uso I41:

Volumen depósito	Categoría de construcción
$< 5 \text{ m}^3$	1
$\geq 5 \text{ m}^3 < 10 \text{ m}^3$	2
$\geq 10 \text{ m}^3 < 20 \text{ m}^3$	3
$\geq 20 \text{ m}^3 < 40 \text{ m}^3$	4
$\geq 40 \text{ m}^3 < 60 \text{ m}^3$	5
$\geq 60 \text{ m}^3 < 100 \text{ m}^3$	6
$\geq 100 \text{ m}^3$	7

Uso I42:

Volumen depósito	Categoría de construcción
$< 1.500 \text{ m}^3$	3
$\geq 1.500 \text{ m}^3 < 3.000 \text{ m}^3$	4
$\geq 3.000 \text{ m}^3 < 5.000 \text{ m}^3$	5
$\geq 5.000 \text{ m}^3 < 8.000 \text{ m}^3$	6
$\geq 8.000 \text{ m}^3$	7

Cuando alguna de las características constructivas de las construcciones no se corresponda con las recogidas en su tabla de aplicación se asimilarán a alguna de las existentes.

En el caso de construcciones de características constructivas singulares, el Servicio de Catastro y Valoración establecerá las categorías individualizadamente.





5.1.2.3 Coeficientes correctores del valor de la construcción

Los coeficientes correctores a aplicar son los siguientes:

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 de la construcción 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:

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

Siendo:

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

u = coeficiente de uso predominante de la construcción; adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso predominante de la construcción	u
Vivienda (V), oficinas (O), culturales (K), religiosos (R), públicos- singulares (P) y otros usos (Y)	1,00
Industrial (I), comercial (C), espectáculos y recreativos (E), turismo-ocio y hostelería (T), sanidad y asistencial (B) y deportes (D)	0,90

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

- Categorías 1 y 2 = 1,20
- Categorías 3, 4 y 5 = 1,10
- Categorías 6 y 7 = 1,00

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:

Antigüedad (años completos)	CCC1					
	Vivienda (V), oficinas (O), culturales (K), religiosos (R), públicos- singulares (P) y otros usos (Y)			Industrial (I), comercial (C), espectáculos y recreativos (E), turismo-ocio y hostelería (T), sanidad y asistencial (B) y deportes (D)		
	Categoría			Categoría		
	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

En el cálculo del valor catastral el período de antigüedad se expresará en años transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el año de aprobación de la ponencia vigente.





CCC3: Estado de conservación

Se aplicará a los elementos en función del estado de conservación de la construcción, según la tabla siguiente:

Estado de conservación		CCC3
1 - Normal	Cuando el aspecto general de la construcción es normal, no presenta fisuras o desperfectos de entidad apreciable.	1,00
2 - Regular	Sin comprometer las normales condiciones de habitabilidad o uso, se observan: deficiencias de carácter apreciable en revestimientos de fachadas, carpinterías, aleros en mal estado, etc. y/o aparición de fisuras y deterioros puntuales en elementos sustanciales o estructurales (pequeñas fisuras en muros de carga y/o fachada, cubierta flectada, etc.,).	0,85
3 - Deficiente	Se comprometen las condiciones de habitabilidad, uso y estabilidad, observándose deficiencias generalizadas en elementos sustanciales o estructurales y degradación acusada en elementos secundarios (ruina incipiente), En este estado aparecen grietas derivadas de patologías por movimientos, fallos estructurales, defectos de ejecución, etc. que producen grietas ostensibles. Las obras para la reposición de la construcción son de elevada cuantía y han de realizarse con intervención de técnicos competentes. Se incluyen las construcciones fuera de ordenación.	0,50
4 - Ruina	Ruina declarada reglamentariamente o apreciable a simple vista. La construcción es irrecuperable y solamente procede su reconstrucción.	0,00





5.1.3 Coeficientes correctores del valor del suelo y de la construcción y su campo de aplicación

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los bienes inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y de otras.

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

CCSC2: Superficie superior o inferior

Uso V: Se aplicará a aquellos bienes inmuebles de uso vivienda cuya superficie construida, por edificio y bien inmueble, sea inferior a 60 m² o superior a 200 m², de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 38 m ²	1,40
≥ 38 m ² < 40 m ²	1,35
≥ 40 m ² < 42 m ²	1,30
≥ 42 m ² < 44 m ²	1,25
≥ 44 m ² < 46 m ²	1,20
≥ 46 m ² < 48 m ²	1,15
≥ 48 m ² < 51 m ²	1,10
≥ 51 m ² < 60 m ²	1,05
≥ 60 m ² < 201 m ²	1,00
≥ 201 m ² < 241 m ²	0,95
≥ 241 m ² < 256 m ²	0,90
≥ 256 m ² < 271 m ²	0,85
≥ 271 m ² < 281 m ²	0,80
≥ 281 m ² < 291 m ²	0,75
≥ 291 m ²	0,70

Uso O: Se aplicará a aquellas oficinas cuya superficie construida, por edificio y bien inmueble, sea inferior a 50 m² o superior a 200 m², de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 50 m ²	1,10
≥ 50 m ² ≤ 200 m ²	1,00
> 200 m ²	0,90





Usos I, T: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso industrial, así como a bienes inmuebles de uso turismo-ocio y hostelería, cuya superficie construida, por edificio y bien inmueble, sea inferior a 500 m² o superior a 1000 m², de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 150 m ²	1,30
≥ 150 m ² < 301 m ²	1,20
≥ 301 m ² < 501 m ²	1,10
≥ 501 m ² < 1001 m ²	1,00
≥ 1001 m ² < 2001 m ²	0,90
≥ 2001 m ² < 3001 m ²	0,80
≥ 3001 m ² < 5001 m ²	0,70
≥ 5001 m ²	0,60

La superficie ocupada por las construcciones industriales singulares (I4) valoradas por volumen no contribuirá para el cómputo del coeficiente CCSC2 del resto de construcciones de uso industrial (I) ubicadas en el mismo edificio.

Uso C2, E2: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercial en edificio no exclusivo, así como para los de espectáculos y recreativos en edificio no exclusivo, cuya superficie construida, por edificio y bien inmueble, sea inferior a 50 m² o superior a 100 m², de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 25 m ²	1,25
≥ 25 m ² < 31 m ²	1,20
≥ 31 m ² < 36 m ²	1,15
≥ 36 m ² < 41 m ²	1,10
≥ 41 m ² < 51 m ²	1,05
≥ 51 m ² < 101 m ²	1,00
≥ 101 m ² < 121 m ²	0,95
≥ 121 m ² < 141 m ²	0,90
≥ 141 m ² < 161 m ²	0,85
≥ 161 m ² < 201 m ²	0,80
≥ 201 m ² < 251 m ²	0,75
≥ 251 m ²	0,70





Uso Y3: Se aplicará a los anexos a viviendas de carácter rural cuya superficie construida, por edificio y bien inmueble, sea igual o superior a 50 m², de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 50 m ²	1,00
≥ 50 m ² ≤ 100 m ²	0,85
> 100 m ²	0,70

Usos C1, D, E1, B, K, R, P, Y4: Se aplicará a los edificios con uso comercial en edificio exclusivo, deportivo, de espectáculos y recreativos en edificio exclusivo, sanidad y asistencial, culturales, religiosos y públicos-singulares, así como a anexos a equipamientos y dotaciones, cuya superficie construida por edificio y bien inmueble sea igual o superior a 300 m², según la siguiente tabla:

Superficie	CCSC2
< 300 m ²	1,00
≥ 300 m ² < 1.001 m ²	0,90
≥ 1.001 m ² < 3.001 m ²	0,80
≥ 3.001 m ² < 5.001 m ²	0,70
≥ 5.001 m ²	0,60

CCSC3: Trastero

Se aplicará a los trasteros Y11, de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	CCSC3
< 4 m ²	1,30
≥ 4 m ² < 5 m ²	1,20
≥ 5 m ² < 6 m ²	1,10
≥ 6 m ² < 7 m ²	1,00
≥ 7 m ² < 8 m ²	0,90
≥ 8 m ² < 9 m ²	0,85
≥ 9 m ² < 10 m ²	0,80
≥ 10 m ² < 11 m ²	0,75
≥ 11 m ²	0,70





CCSC4: Garaje

Se aplicará a los garajes Y12, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) En garajes en los que las parcelas se encuentren definidas y delimitadas, se considerará la parcela tipo de 13 m², sin que para esta estimación se computen las calles de rodadura, muros de cierre, etc.

El cuadro de aplicación será:

Superficie	CCSC4
< 9 m ²	0,50
≥ 9 m ² < 11 m ²	0,75
≥ 11 m ² < 21 m ²	1,00
≥ 21 m ² < 30 m ²	1,50
≥ 30 m ²	C = (S/13)

Siendo:

C = parte entera del cociente.

S = superficie del elemento.

- b) En garajes en los que no se encuentren definidas y delimitadas, se considerará una parcela tipo de 25 m², para cuyo cálculo se computará la superficie de las calles de rodadura, muros de cierre, etc.

El cuadro de aplicación será:

Superficie	CCSC4
< 15 m ²	0,50
≥ 15 m ² < 25 m ²	0,75
≥ 25 m ² < 35 m ²	1,00
≥ 35 m ² < 50 m ²	1,50
≥ 50 m ²	C = [S/25]

Siendo:

C = parte entera del cociente.

S = superficie del elemento.





CCSC5: Relación entre superficie y fachada

Será de aplicación solamente en los bienes inmuebles de uso comercial en edificio no exclusivo (C2) y ponderará la disponibilidad del local con una mayor o menor longitud de la fachada en relación con su superficie.

Tendrá como valor máximo 1,15 y como valor mínimo 0,80 y se obtendrá de acuerdo con la siguiente expresión matemática:

$$CCSC5 = 1,15 + 0,01 * (5 - R)$$

Donde:

R = resultado de dividir la superficie o la suma de superficies, en caso de tratarse de varios locales unidos, entre la suma de todas las longitudes de las fachadas del local o locales.

CCSC6: Planta de garaje

Se aplicará a los garajes con uso Y12. de acuerdo con el siguiente criterio:

Planta	CCSC6
≥ - 1	1,00
- 2	0,95
- 3	0,90
- 4	0,85
≤ - 5	0,80





6. Valoración rústica

Para el cálculo del valor de los elementos de naturaleza rústica se tomará como referencia el valor de mercado. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en esta ponencia.

El valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza rústica estará integrado por el valor del terreno de naturaleza rústica más el valor de las construcciones de naturaleza rústica si las hubiera.

Dada la escasa entidad de mercado existente en cuanto a bienes inmuebles rústicos, tanto en cuanto a los terrenos como en cuanto a las construcciones de tal naturaleza, las y los técnicos de valoración inmobiliaria del Servicio de Catastro y Valoración de la Diputación Foral de Bizkaia establecerán los valores de referencia mediante estudios comparativos y/o analíticos y análisis estadísticos contrastados.

El valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza rústica servirá para la obtención del valor catastral mediante la aplicación del coeficiente modulador de referencia al mercado.

6.1 Metodología

La metodología empleada para el cálculo del valor de los terrenos de naturaleza rústica es la de comparación y síntesis. Los cálculos se realizan en base a los datos catastrales, siendo la unidad de cálculo el elemento que se asigna a cada subparcela. Los elementos con usos y clases no especificadas en las normas técnicas se valorarán de manera individualizada.

Los terrenos se clasifican en función de su uso y clase, determinados por el aprovechamiento real del terreno, según se describe en la tabla que figura más adelante.

Se parte del valor óptimo que para cada clase se obtendría en las mejores condiciones para su cultivo en el Territorio Histórico de Bizkaia. Este valor óptimo se ajusta a las condiciones reales de la subparcela a valorar, mediante análisis geográfico de determinadas variables, pudiendo depreciarse por las características de productividad y localización o incrementarse por la cercanía a zonas urbanizadas. El valor óptimo de cada clase y el valor de aprecio por cercanía a zona urbana o urbanizable se han determinado mediante estudios comparativos y análisis estadísticos contrastados realizados por el Servicio de Catastro y Valoración, en base a las transacciones que se han ido realizando a lo largo de los años en el Territorio Histórico de Bizkaia.

Para valorar las construcciones rústicas se emplea el método del coste de reposición.

Toda referencia hecha en este apartado a uso, clase, modalidad y categoría de los terrenos se entenderá referenciada a la tipificación recogida en la siguiente tabla de uso y clases. Y en lo referente a las construcciones a la tabla del apartado 6.2.2.1 de usos, clases y modalidades.





Uso	Clase
W-Labor Tierra que puede ser usada para la agricultura, sea de hecho cultivada o no, y principalmente dedicada a cultivos anuales. Según las características del aprovechamiento puede tratarse de huertas, viveros de planta ornamental o forestal o jardines.	WA Cultivo hortícola
	WB Huerta de labor
	WC Vivero planta forestal
	WD Jardín
G-Erial Terrenos con cubierta herbácea natural, que, por su pendiente, o por su baja productividad debida a la altitud, son aprovechados a diente por el ganado.	GA Pastizal
H-Eucaliptar Plantaciones de esta especie.	HA Eucaliptar costa
	HB Eucaliptar interior
F-Frutal Frutales de alta o baja densidad, en ocasiones con estructuras de apoyo (espalderas, etc.), con o sin riego. Normalmente corresponde a cultivos de kiwi, manzano, peral, y frutos pequeños.	FA Kiwi
	FB Manzanos
	FC Perales
	FD Pequeños frutos
	FE Frutales
	FF Nogales
J-Improductivo Superficies en las que las limitaciones físicas impiden un aprovechamiento sostenido de la vegetación (roquedos, zonas anegables, etc.) o superficies cuya utilización no tiene directamente fines productivos (suelos de edificaciones rústicas, caminos de servidumbre, etc.).	JA Zona urbanizada
	JB Camino de servidumbre
	JC Suelo rocoso
	JD Suelo anegable
	JG Edificación rústica
	JH Lámina agua
	JI Suelo ocupado
Ñ-Invernadero Recinto cerrado, cubierto y acondicionado para mantener una temperatura regular que proteja las plantas de las inclemencias extremas del tiempo. En todo caso se trata de estructuras fácilmente reubicables, sin instalaciones, y para cuyo montaje no se han realizado excavaciones de acondicionamiento del terreno.	ÑA Invernadero





Uso	Clase
M-Matorral Zonas cubiertas de vegetación arbustiva de pequeño o mediano porte. Engloba brezales, argomales, enebrales, bojados, etc.	MA Matorral
	MB Argomal
N-Monte frondoso Frondosas, exceptuado el eucalipto, tanto en monte alto como en monte bajo. También se incluyen en esta categoría las superficies pobladas mayoritariamente por árboles trasmochos y las formaciones forestales de lindes y riberas. Las especies que suelen dominar son: haya, castaño, roble, cerezo, aliso, abedul, roble, sauces, arces, fresnos, etc.	NA Frondosas crec. medio
	NB Cerezos
	NC Roble americano
	ND Tulipero
	NE Hayedo
	NF Abedular
	NG Robledal
	NH Encinar
	NI Castañar
	NJ Frondosas crec. lento
	NK Aliseda
	NL Bosques de ribera
	NM Falsa acacia
Q-Monte maderable Se incluyen en esta categoría las plantaciones forestales de coníferas con vocación productiva. Plantaciones de: pino radiata, pino marítimo, ciprés de Lawson, pino laricio, alerce, abeto Douglas, etc.	QA Chopera
	QB Pino radiata
	QC Pino marítimo
	QD Ciprés de Lawson
	QE Pino laricio
	QF Pino silvestre
	QG Abeto Douglas
	QH Coníferas crec. medio
	QI Alerce
	QJ. Coníferas y frondosas





Uso	Clase
U-Pradera Terrenos con cubierta herbácea, generalmente mejorada o implantada por siembra artificial y mantenimiento habitual por abonado; característicos de climas húmedos y susceptibles de ser aprovechados mediante una o varias siegas anuales.	UA Pradera
Z-Viñedo Superficies ocupadas por cultivos de vid para producción de uva de mesa o vino.	ZA Viñedo





6.2 Definiciones de Valores.

Valor óptimo de terreno, es el valor para cada clase de cultivo real en las mejores condiciones de productividad y localización.

Valor de aprecio es el valor del sobreprecio de los terrenos de naturaleza rústica por la cercanía al suelo urbano o urbanizable.

6.2.1 Valoración del terreno

El valor probable de mercado (VPM) de cada elemento se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$VPM = (V_{OPT} * CP * CL + V_{APRECIO} * CC) * S$$

En la que:

VPM = Valor probable de mercado de los elementos de naturaleza rústica, expresado en euros.

V_{OPT} = Valor óptimo de terreno para cada clase, expresado en euros/m².

CP = Coeficiente de productividad.

CL = Coeficiente de localización.

$V_{APRECIO}$ = Valor fijo de aprecio por cercanía a suelo urbano o urbanizable, expresado en euros/m².

CC = Coeficiente de cercanía.

S = Superficie del elemento (subparcela) a valorar, expresada en m².

Valor de aprecio:

$V_{APRECIO}$	
Todos los municipios	4 €/m ²





Valores óptimos de terreno para cada clase:

Código	Uso/Clase	V _{OPT}
FA	Kiwi	6,14 €/m ²
FB	Manzanos	3,68 €/m ²
FC	Perales	3,68 €/m ²
FD	Pequeños frutos	4,91 €/m ²
FE	Frutales	3,68 €/m ²
FF	Nogales	2,69 €/m ²
GA	Pastizal	2,08 €/m ²
HA	Eucaliptar costa	0,80 €/m ²
HB	Eucaliptar interior	0,74 €/m ²
JA	Zona urbanizada	16,00 €/m ²
JB	Camino de servidumbre	3,00 €/m ²
JC	Suelo rocoso	0,25 €/m ²
JD	Suelo anegable	0,25 €/m ²
JG	Edificación rústica	18,39 €/m ²
JH	Lámina agua	0,38 €/m ²
JI	Suelo ocupado	0,38 €/m ²
MA	Matorral	1,18 €/m ²
MB	Argomal	1,18 €/m ²
NA	Frondosas de crecimiento medio	0,50 €/m ²
NB	Cerezos	3,68 €/m ²
NC	Roble americano	0,50 €/m ²
ND	Tulipero	0,50 €/m ²
NE	Hayedo	0,50 €/m ²
NF	Abedular	0,37 €/m ²
NG	Robledal	0,50 €/m ²
NH	Encinar	0,37 €/m ²
NI	Castañar	0,37 €/m ²
NJ	Frondosas de crecimiento lento	0,37 €/m ²
NK	Aliseda	0,37 €/m ²
NL	Bosques de ribera	0,37 €/m ²
NM	Falsa acacia	0,50 €/m ²
ÑA	Invernadero	24,54 €/m ²
QA	Chopera	2,46 €/m ²
QB	Pino radiata	0,74 €/m ²
QC	Pino marítimo	0,61 €/m ²





Código	Uso/Clase	V _{OPT}
QD	Ciprés de Lawson	0,61 €/m ²
QE	Pino laricio	0,61 €/m ²
QF	Pino silvestre	0,61 €/m ²
QG	Abeto Douglas	0,61 €/m ²
QH	Conífera de crecimiento medio	0,61 €/m ²
QI	Alerce	0,61 €/m ²
QJ	Coníferas y frondosas	0,50 €/m ²
UA	Pradera	3,68 €/m ²
WA	Cultivo hortícola	7,36 €/m ²
WB	Huerta de labor	7,36 €/m ²
WC	Vivero planta forestal	4,91 €/m ²
WD	Jardín	9,82 €/m ²
ZA	Viñedo	4,91 €/m ²

6.2.1.1 Coeficientes correctores del valor de los terrenos

Mediante análisis geográficos se calculan las superficies parciales de cada parcela a las que será de aplicación cada coeficiente. Los coeficientes no tienen carácter excluyente, por lo que su afección se produce de manera simultánea a través del producto de sus valores.

Las representaciones gráficas de los coeficientes que afectan al suelo rústico se muestran en el Anexo 5.

1. Factores intrínsecos del terreno

Son factores que minoran su productividad. Se han establecido coeficientes en función de la depreciación de cada una de las variables analizadas. Corrigen la adecuación a la producción del cultivo.

Coeficiente de productividad (CP)

$$CP = CP_{\text{ALTITUD}} * CP_{\text{PENDIENTE}}$$





CP_{ALTITUD}: Productividad por altitud

Este coeficiente se aplicará en función del uso y la altitud. La altitud condiciona el desarrollo de los diferentes cultivos.

Altitud sobre el nivel del mar	CP _{ALTITUD} por uso	
	Labor, erial, eucaliptar, frutal, improductivo, matorral, monte frondoso, monte maderable, pradera	Invernadero, viñedo
< 400m	1,00	1,00
≥ 400m	0,80	1,00

CP_{PENDIENTE}: Productividad por pendiente

El coeficiente de productividad por pendiente se aplicará en función del uso y la pendiente. La influencia de la pendiente del terreno en la minoración de su valor se produce en diferente medida para los usos forestales que para los usos agrícolas y de pastos. Los rangos de pendientes para los usos forestales se han establecido en función de la operabilidad de la maquinaria forestal. Para los usos agrícolas y pastos, se ha realizado un compendio entre los rangos de pendientes que limitan el uso de la maquinaria agrícola y las pendientes que limitan el aprovechamiento ganadero.

Pendiente	CP _{PENDIENTE} por uso		
	Eucaliptar, matorral, monte frondoso, monte maderable	Labor, frutal, erial, pradera, improductivo	Invernadero, viñedo
≤ 15 %	1,00	1,00	1,00
> 15 % ≤ 30 %	1,00	0,70	1,00
> 30 % ≤ 50 %	0,70	0,40	1,00
> 50 %	0,60	0,40	1,00

2. Factores extrínsecos al terreno

Son factores que afectan al valor de los terrenos en base a su localización, accesibilidad y cercanía a núcleos urbanos o urbanizables.

a. Coeficiente de localización (CL)

$$CL = CL_{VIAS} * CL_{VIVIENDAS} * CL_{MUNICIPIO}$$





CL_{VÍAS}: Distancia a vía rodada

La dificultad de acceso con vehículo a cualquier explotación reduce su valor, por dificultar las labores que se deben desempeñar en ella y la salida de su producción.

En todo caso, la vía rodada debe ser transitable en vehículos de carretera y en cualquier época del año, no presentando interrupciones.

Distancia a vía principal	CL _{VÍAS} por uso	
	Labor, erial, eucaliptar, frutal, improductivo, matorral, monte frondoso, monte maderable, pradera	Invernadero, viñedo
< 100 m	1,00	1,00
≥ 100 m	0,70	1,00

CL_{VIVIENDAS}: Distancia a viviendas.

El terreno próximo a las viviendas en suelo no urbanizable es más valorado que el que se encuentra más alejado de ellas, por la comodidad en su explotación y su ubicación.

Distancia a vivienda	CL _{VIVIENDAS} por uso	
	Labor, erial, eucaliptar, frutal, improductivo, matorral, monte frondoso, monte maderable, pradera	Invernadero, viñedo
< 50m	1,00	1,00
≥ 50m	0,80	1,00

CL_{MUNICIPIO}: Minoración según municipio.

Se aplicará a los terrenos en función de su uso.

CL _{MUNICIPIO} por uso	
Eucaliptar, matorral, monte frondoso, monte maderable, invernadero, viñedo.	Labor, frutal, erial, pradera, improductivo
1,00	0,80





b. Coeficiente de cercanía (CC)

$$CC = CC_{\text{URBANA}} * CC_{\text{PENDIENTE}} * CC_{\text{MUNICIPIO}}$$

CC_{URBANA}: Corrección del aprecio por la distancia a zona urbana

La distribución del precio del terreno en cualquier municipio se ve afectada por la distancia a la que se encuentra del suelo urbano o urbanizable, bien sea por unas mejores características y/o por su mejor dotación de servicios.

Distancia a suelo que el planeamiento determina como urbano o urbanizable	CC _{URBANA}
< 50m	1,00
≥ 50m	0,00

CC_{PENDIENTE}: Corrección del aprecio por la pendiente del terreno

Se aplicará a los terrenos en función de la pendiente.

Pendiente	CC _{PENDIENTE}
≤ 30 %	1,00
>30 % ≤ 50 %	0,70
>50 %	0,60

CC_{MUNICIPIO}: Corrección del aprecio por la proximidad a suelo urbano o urbanizable por municipio

La cercanía a suelos urbanos o urbanizables incrementa el valor de los terrenos, con independencia de su uso.

CC _{MUNICIPIO}
0,70





6.2.2 Valoración de la construcción

6.2.2.1 Ámbito de aplicación

Las construcciones de naturaleza rústica, a efectos de su valoración, se dividen en las siguientes modalidades:

Uso/Clase/Modalidad	Descripción
A10	Aquellas con tipologías constructivas similares a las de pabellones industriales.
A20	Oficinas y zonas de servicio (vestuarios, control, exposición, comercial, etc.), pueden formar parte del volumen de los A10 o constituir espacios anexos o incluso construcciones auxiliares con las mismas características constructivas de los A10. Incluyéndose las construcciones que por sus características constructivas puedan ser asimilados a las tipologías residenciales.
A30	Edificios o habitáculos de los A10 (en anexos o entreplanta), para albergar instalaciones, almacenes, o locales de depuración, bombas, electricidad, etc. También están conformadas por construcciones independientes de menor dimensión, incluyéndose entre estos los de guarda de animales de antiguas explotaciones o bordas.
A40	Depósitos, silos, balsas y estanques, piscifactorías y viveros (sin cubrición).
A50	Invernaderos y umbráculos.

Cuando exista un uso no tipificado en el cuadro anterior, se asimilará al uso más adecuado en función de sus características.

6.2.2.2 Metodología

A efectos de metodología de valoración, se definen los siguientes valores de construcción:

a. Coste de ejecución por contrata (CEC)

Es el valor unitario por metro cuadrado, obtenido de la suma de inversiones necesarias para reemplazar una construcción por otra nueva.





El coste de ejecución por contrata incluye los costes de ejecución material más los gastos generales y beneficios del constructor, los honorarios profesionales, los impuestos que graven la construcción. y el coste de acondicionamiento del terreno (euros/m²).

b. Valor de reposición actual (VRA)

Es el resultado de descontar del coste de ejecución por contrata, la depreciación por edad y estado de conservación de la construcción en la fecha de la valoración (euros).

Clasificación de las construcciones en categorías

En esta clasificación de las construcciones en categorías se tendrán en cuenta sus dimensiones, las tipologías estructurales, los materiales utilizados y los elementos constructivos, y las instalaciones básicas.

Se definen cuatro categorías constructivas para cada una de las modalidades de edificación. En la columna tipificación se describen las características que sirven para asignar la categoría, sin que sea preceptivo que se cumplan todas ellas.





U/C/M	Categoría	Tipificación
A10	1. Muy buena	Estructura: Especiales metálicas y hormigón. Prefabricadas de madera laminadas. Cerramiento: Fábricas de piedra y de acabados especiales varias hojas. Placas de hormigón prefabricado. Solera: Con solera pavimentada. Instalaciones básicas *: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria. Anchura de pórtico o cercha: > 10 m. Vano o luz de forjado: > 10 m.
	2. Buena	Estructura: Prefabricadas e in situ de hormigón o metálicas. Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales, placa de hormigón prefabricado, chapa panel sándwich. Solera: Con solera tratada, suelos de placas prefabricadas. Instalaciones básicas *: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria. Anchura de pórtico o cercha: > 10 m. Vano o luz de forjado: > 10 m.
	3. Normal	Estructura: Prefabricadas de hormigón o metálicas. Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo, chapa con acabados especiales. Solera: Con solera sin pavimentar. Instalaciones básicas *: Con carencia de instalaciones básicas. Anchura de pórtico o cercha: < 10 m. Vano o luz de forjado: < 10 m.
	4. Baja	Estructura: De muros de carga, madera y/o metálica y cubiertas ligeras. Cerramiento: De chapa sencilla y fábricas ordinarias. Solera: Sin solera. Instalaciones básicas *: Con carencia de instalaciones básicas. Anchura de pórtico o cercha: < 10 m. Vano o luz de forjado: < 10 m.





U/C/M	Categoría	Tipificación
A20	1. Muy buena	Cerramiento: Fábricas de piedra y de acabados especiales varias hojas. Placas de hormigón prefabricado. Solera: Con solera pavimentada. Carpintería: PVC y aluminio con puente térmico. Servicios: Varios aseos y/o baños. Instalaciones básicas *: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua caliente sanitaria y climatización.
	2. Buena	Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales. Solera: Con solera tratada. Carpintería: PVC y aluminio con puente térmico. Servicios: Un aseo y/o baño. Instalaciones básicas *: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua caliente sanitaria y calefacción.
	3. Normal	Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo enfoscados, chapa panel sándwich. Solera: Con solera sin pavimentar. Carpintería: Madera de guinea y aluminio sin puente térmico. Servicios: Un aseo. Instalaciones básicas *: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.
	4. Baja	Cerramiento: De chapa y fábricas ordinarias. Solera: Sin solera de hormigón. Carpintería: Madera y hierro. Servicios: Sin aseo. Instalaciones básicas *: Con carencia de instalaciones básicas.





U/C/M	Categoría	Tipificación
A30	1. Muy buena	Cerramiento: Fábricas de acabados especiales de varias hojas. Mampostería concertada. Cubierta: Teja sobre forjado o cercha. Solera: Con solera pavimentada. Instalaciones básicas *: Con alguna instalación.
	2. Buena	Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales o de mampostería careada. Cubierta: Teja sobre forjado o cercha. Chapa panel sándwich. Solera: Con solera tratada. Instalaciones básicas *: Con alguna instalación.
	3. Normal	Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo enfoscados, chapa panel sándwich, mampostería ordinaria. Cubierta: Teja sobre panel o entablado. Chapas con acabados especiales. Solera: Con solera sin pavimentar. Instalaciones básicas *: Sin instalaciones
	4. Baja	Cerramiento: De chapa y fábricas ordinarias. Cubierta: De chapa sencilla. Solera: Sin solera. Instalaciones básicas *: Sin instalaciones
A40	1. Muy buena	Silos de hormigón.
	2. Buena	Silos de fábrica y poliéster. Depósitos de hormigón.
	3. Normal	Silos de chapa de acero galvanizado. Depósitos de fábrica y poliéster.
	4. Baja	Silos o balsas de chapa de acero.
A50	1. Muy buena	Estructura madera laminada, cierres policarbonato o vidrio, con ventilación cenital automatizada.
	2. Buena	Estructura galvanizada, sobre muro perimetral de hormigón armado y cierres de vidrio o policarbonato, con ventilación cenital mecánica.
	3. Normal	Estructura galvanizada, con explanación mediana, con cierres de policarbonato, con ventilación cenital.
	4. Baja	Bastidores de acero y cierres de plástico y/o de policarbonato.

(*) Las instalaciones especiales necesarias para cada tipo de actividad, se excluyen de este apartado, dado que se evalúan en el coeficiente CA4.





6.2.2.3 Valoración de las construcciones. Método de costes de reposición

Para valorar las construcciones de naturaleza rústica se utilizará el método de costes de reposición, por lo que el valor probable de mercado de las construcciones de naturaleza rústica será el valor de reposición actual:

$$VPM = VRA$$

El valor de reposición actual se obtendrá según la siguiente fórmula:

$$VRA = CEC * KP * CA * S$$

Dónde:

VPM = Valor probable de mercado (euros).

VRA = Valor de reposición actual (euros).

CEC = Coste de ejecución por contrata (euros/m²).

KP = Coeficiente de gastos de administración del promotor.

CA = Coeficientes correctores de las construcciones de naturaleza rústica.

S = Superficie construida. En caso de edificaciones sin cerramientos, se tomará como perímetro el que se desarrolla por la línea exterior de la estructura (m²).

6.2.2.4 Coste de ejecución por contrata (CEC)

Para la obtención del coste de ejecución por contrata, al valor básico de construcción obtenido del estudio de mercado, fijado para esta ponencia en 800 €/m², se aplicará el coeficiente de categoría uso y clase agropecuarias (CCUCA) en función de cada uso/clase y categoría de construcción, según la siguiente tabla:

$$CEC = VBC * CCUCA$$

Uso	Clase/Modalidad	CCUCA por categoría			
		1	2	3	4
A Agropecuario y forestal	A10 Edificación agropecuaria y/o forestal.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A20 Oficinas, vestuarios y servicios.	1,20	0,90	0,60	0,40
	A30 Almacenes, instalaciones anexas, etc.	0,45	0,35	0,25	0,15
	A40 Silos, depósitos y balsas.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A50 Invernaderos y umbráculos.	0,20	0,15	0,10	0,05

Cuando exista un uso no tipificado en el cuadro anterior, se asimilará el uso más adecuado en función de sus características.





Las obras de acondicionamiento del terreno para su urbanización se tendrán en cuenta en dicho coste, salvo que, por su cuantía, excedan de lo normal para el desarrollo de la actividad principal.

6.2.2.5 Gastos de promoción (KP)

Coeficiente modulador del valor que incluye los gastos de administración y gestión del promotor y prima de riesgo.

Uso/Clase	KP
A10	1,15
A20	1,15
A30	1,10
A40	1,05
A50	1,10

6.2.2.6 Coeficientes correctores del valor de las construcciones (CA)

CA1. Cerramiento

Aplicable a todas las edificaciones construcciones de naturaleza rústica, para evaluar sus tipologías y depreciar aquellas que carezcan de todos o parte de sus cerramientos (incluso en depósitos), según lo siguiente:

Grado de cerramiento	CA1
Cerramiento total	1,00
Cerramiento parcial	0,80
Sin cerramientos	0,60

CA2. Superficie

Se aplicará a las construcciones tipificadas como A10 y A50, para ponderar el coste de construcción en función de la superficie total construida por uso/clase y construcción.

Superficie	CA2 por Uso/Clase	
	A10	A50
<200 m ²	1,15	1,10
≥200 m ² - <900 m ²	1,00	1,00
≥900 m ²	0,80	0,90





CA3. Plantas

Se aplicará a las construcciones tipificadas como A10 con varias plantas para valorar el sobre coste ocasionado por la presencia de forjados aptos para sobrecargas industriales y su influencia en el sobredimensionamiento de la estructura y la cimentación.

Se aplicará a todos los elementos de un mismo edificio con más de una planta completa, excepto a las entreplantas.

CA3
1,20

CA4. Instalaciones

Se aplicará a las construcciones tipificadas como A10, A30 y A50, para valorar la existencia de instalaciones especiales destinadas a la mejora de la producción.

Se consideran instalaciones especiales, las destinadas a la mejora de las infraestructuras de la explotación y al control ambiental. Entre otras, los sistemas de aislamiento, instalaciones de climatización (ventilación, refrigeración, calefacción), seguridad, instalaciones agroenergéticas, sistemas de alimentación, jaulas y estabulaciones, robot de ordeño, sistemas de automatización, equipos de depuración, instalaciones de riego, fertirrigación, aspersión y nebulización, pantallas térmicas y de sombreado, y de bodegas (sistemas de recepción, selección, bombas, prensa, depósitos, filtración, embotellamiento, control y laboratorio).

Categoría	CA4
1	1,40
2	1,30
3	1,20
4	1,10

No se aplica este coeficiente cuando las instalaciones correspondan a las infraestructuras básicas de fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.





CA5. Antigüedad y obsolescencia

Aplicable a todas las construcciones de naturaleza rústica.

El valor de reposición bruto se corregirá aplicando un coeficiente de depreciación por edad que tiene en cuenta las características constructivas y su vida útil, relacionada con la obsolescencia que influye en los procesos productivos por pérdida de funcionalidad y deterioro físico, que conllevan una caída de valor asociada a la pérdida de capacidad en dicho proceso.

Antigüedad (años completos)	CA5 por categoría	
	1 - 2	3 - 4
0-4	1,00	1,00
5-9	0,93	0,90
10-14	0,86	0,83
15-19	0,78	0,73
20-24	0,70	0,66
25-29	0,63	0,59
30-34	0,57	0,52
35-39	0,51	0,46
40-44	0,46	0,41
45-49	0,42	0,37
50 o más	0,37	0,32

A los efectos de aplicación de aplicación de este coeficiente, con carácter general se considera, en cada caso, los años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción y/o rehabilitación integral.

Se entiende por rehabilitación integral, las obras cuya cuantía económica supere el 75 % de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, alcanzando una situación equivalente a su primer estado de vida.

En el caso de obras de reforma, cuando la cuantía económica no supere el 75 % definido en el párrafo anterior, se estará a los siguientes criterios:

Las reformas existentes se recogen a través de un coeficiente, que en función del grado de reforma (GR), cuantifica la relación entre el coste de las obras respecto de la obra nueva y corrige la antigüedad a considerar a efectos de cálculo, con los siguientes grados de reforma:





Grado de reforma		GR
1 - Reforma básica	Es aquella reforma cuyo coste supera el 25 % del coste de ejecución por contrata (CEC), sin llegar a superar el 40 %. Las obras de reforma que no alcancen el 25 % del CEC, se consideran obras de conservación, en cuyo caso el coeficiente de antigüedad coincidirá con el correspondiente al año de construcción de la construcción	0,25
2 - Reforma media	Es aquella reforma cuyo coste está comprendido entre el 40 % y el 60 % del CEC.	0,50
3 - Reforma total	Es aquella reforma cuyo valor está comprendido entre el 60 % y el 75 % del CEC.	0,75

Por tanto, se utiliza una fecha de antigüedad a efectos de cálculo (FAC), que se obtiene de la siguiente expresión:

$$FAC = FA + (FR - FA) * GR$$

Dónde:

FAC = Fecha de antigüedad a efectos de cálculo.

FA = Fecha de antigüedad de la construcción.

FR = Fecha de reforma.

GR = Grado de reforma.





CA6. Estado de conservación

Aplicable a todas las edificaciones agropecuarias y/o forestales, teniendo en cuenta que las deficiencias generadas en las construcciones deben afectar a elementos sustanciales (cerramientos, cubierta y estructura), sin que sean derivadas de la falta de mantenimiento. Su determinación podrá ser estimada según criterio de personal facultativo competente.

En función del estado de la construcción se establecen los siguientes coeficientes reductores:

Estado de conservación		CA6
1 - Normal	Cuando el aspecto general de la construcción es normal, no presenta fisuras o desperfectos de entidad apreciable.	1,00
2 - Regular	Sin comprometer las normales condiciones de habitabilidad o uso, se observan: deficiencias de carácter apreciable en revestimientos de fachadas, carpinterías, aleros en mal estado, etc.y/o aparición de fisuras y deterioros puntuales en elementos sustanciales o estructurales (pequeñas fisuras en muros de carga y/o fachada, cubierta flectada, etc.,).	0,85
3 - Deficiente	Se comprometen las condiciones de habitabilidad, uso y estabilidad, observándose deficiencias generalizadas en elementos sustanciales o estructurales y degradación acusada en elementos secundarios (ruina incipiente), En este estado aparecen grietas derivadas de patologías por movimientos, fallos estructurales, defectos de ejecución, etc. que producen grietas ostensibles. Las obras para la reposición de la construcción son de elevada cuantía y han de realizarse con intervención de técnicos competentes.	0,50
4 - Ruina	Ruina declarada reglamentariamente o apreciable a simple vista. La construcción es irrecuperable y solamente procede su reconstrucción.	0,00



BALIO-TXOSTENAREN ERANSKINAK
ANEXOS DE LA PONENCIA DE VALORES

ABADIÑO 2024





Edukia / Contenido

1. Eranskina: Atxikitako lurzoruaren mugaketaren irudikapen grafikoa / Anexo 1: Representación gráfica de la delimitación del suelo sujeto
2. Eranskina: Balio-zonen mugaketaren irudikapen grafikoa / Anexo 2: Delimitación gráfica de las zonas de valor
3. Eranskina: Zonako oinarritzko balioen ZOB zerrenda / Anexo 3: Listado valores básicos de zona VBZ
4. Eranskina: Eraikinen eta orubeen zona zerrenda / Anexo 4: Listado edificios y solares zona
5. Eranskina: Landa lurreko koefizienteen irudikapen grafikoa / Anexo 5 Representación gráfica de los coeficientes rústicos
6. Eranskina: Merkatu azterketaren laburpena / Anexo 6: Síntesis del estudio de mercado





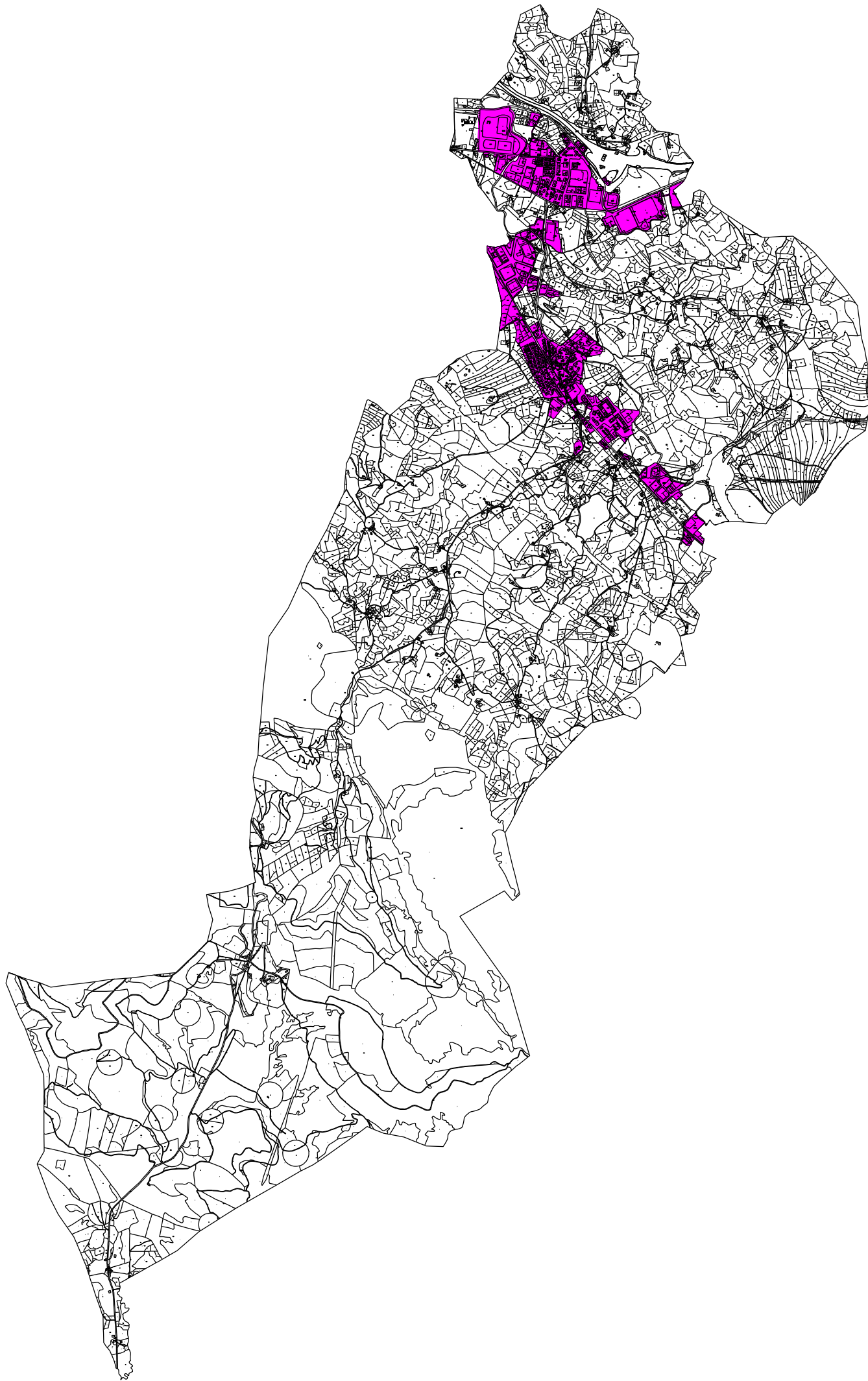
1. Eranskina: Atxikitako lurzoruari mugaketaren irudikapen grafikoa / Anexo 1: Representación gráfica de la delimitación del suelo sujeto





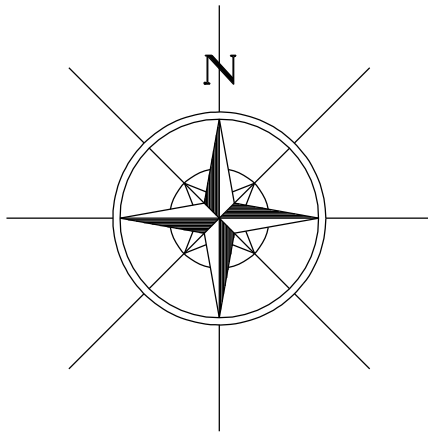
523852.62
4780937.71

523852.62
4768231.24



537264.94
4780937.71

537264.94
4768231.24



Lurzoruaen izaera eta mugaketa Naturaleza y Delimitación del Suelo
2024

Balio Txostena / Ponencia de valores

Udalerrria / Municipio

ABADIÑO

- Hirigintzako plangintzaren arabera hiri lurzoru eta lurzoru sektorizatu moduan sailkatu den lurzorua.
- Hirigintzako plangintzaren arabera lurzoru urbanizaezin moduan sailkatu den lurzorua.
- Suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano y urbanizable sectorizado.
- Suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como no urbanizable.

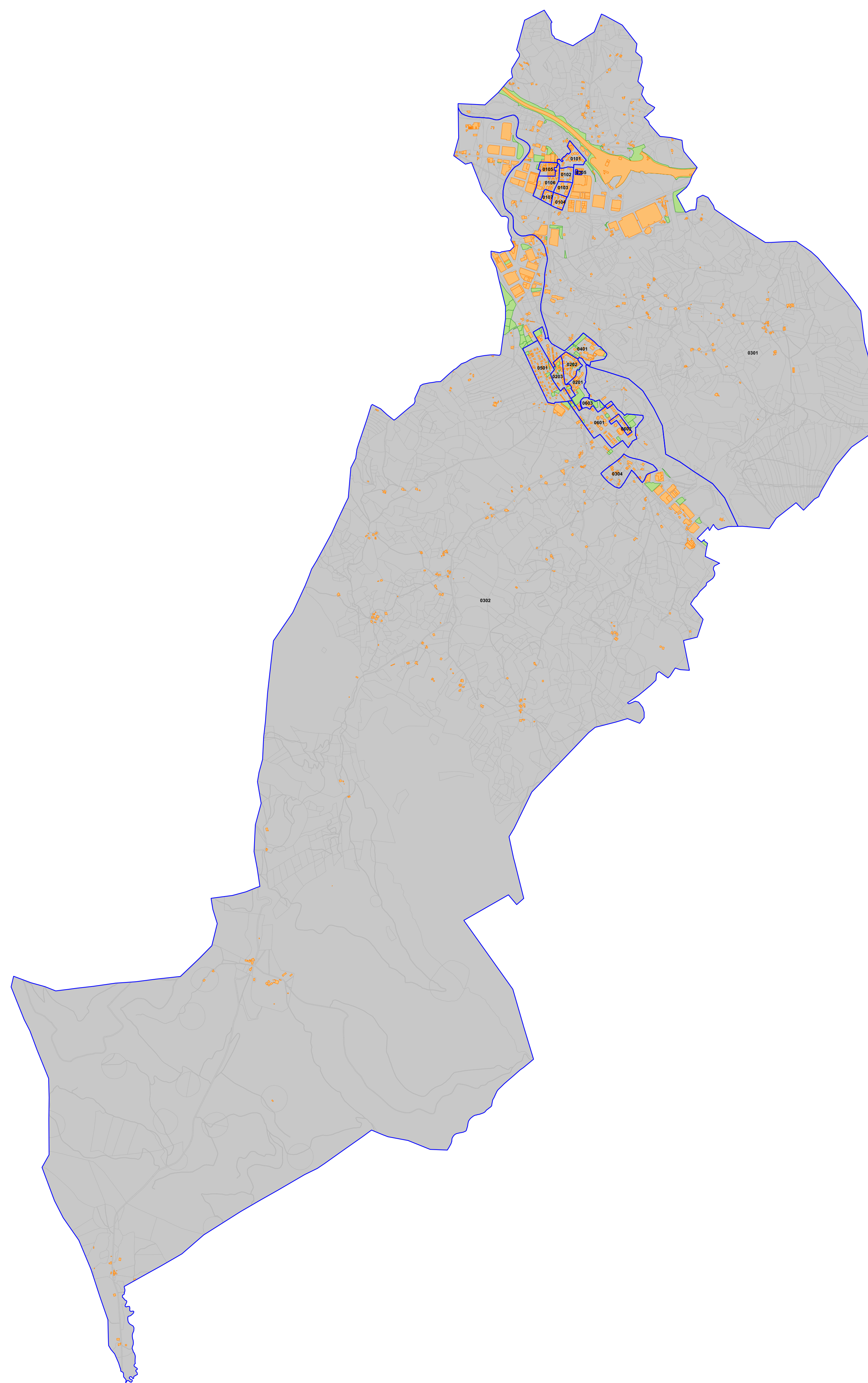
Lurzoruaen mugaketa hau egiteko 2023 ko abenduaren 31 udalerria dagoen hirigintza araudia erabili da. Udalak Bizkaiko Foru Aldundiararen Katastro eta Balorazio Zerbitzuari jakinarazita.

Para realizar la presente delimitación del suelo se ha tenido en cuenta la normativa urbanística vigente en el municipio a fecha 31 de diciembre de 2023, comunicada al Servicio de Catastro y Valoración de la Diputación Foral de Bizkaia por el Ayuntamiento.



2. Eranskina: Balio-zonen mugaketaren irudikapen grafikoa / Anexo 2: Delimitación gráfica de las zonas de valor



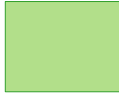


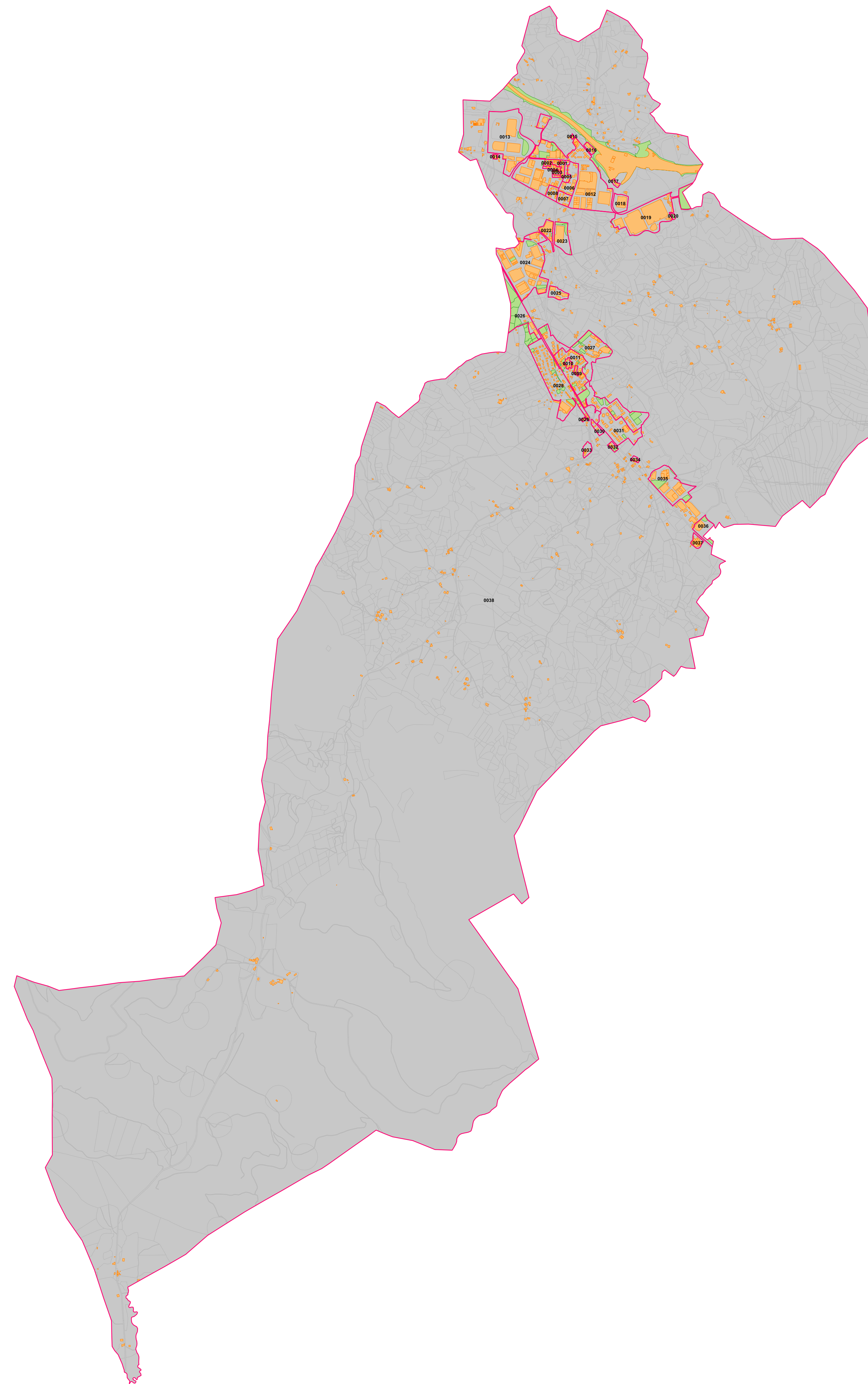
Legenda / Leyenda

Balio-zonak / Zonas de valor

 Etxebizitza V, Garajea Y12, Trastelekua Y11 eta Bulegoa O / Vivienda V, Garaje Y12, Trastero Y11 y Oficina O

Bilbeak - Tramas

-  Eraikuntzak / Construcciones
-  Orube eta lurzoru hutsak / Solares y suelos vacantes
-  Partzela / Parcela



Legenda / Leyenda

Balio-zonak / Zonas de valor

- ☐ **Merkataritza C / Comercio C**

Bilbeak - Tramas

-  **Eraikuntzak / Construcciones**
 **Orube eta lurzoru hutsak / Solares y suelos vacantes**
 **Partzela / Parcela**





3. Eranskina: Zonako oinarrizko balioen ZOB zerrenda / Anexo 3: Listado valores básicos de zona VBZ



**ZONEN OINARRIZKO BALIOEN ZOB ZERRENDA/LISTADO
DE VALORES BÁSICOS DE ZONA VBZ**



ABADIÑO 2024

Zona/Zona		ZOB erabileraren arabera/VBZ por uso			
Kodea/Código	Izena/Nombre	V (€/m²)	O (€/m²)	Y12 (€)	Y11 (€/m²)
00101	LAUBIDETA	670,74	261,46	11.527,07	612,57
00102	TRAÑABARREN	735,14	261,46	11.527,07	612,57
00103	TRAÑAPADURA	735,14	261,46	11.527,07	612,57
00104	PERULANDA	770,26	261,46	11.527,07	612,57
00105	ZUBIBITARTE	856,27	261,46	11.527,07	612,57
00106	SAN PRUDENTZIO	670,74	261,46	11.527,07	612,57
00107	EREZENA	670,74	261,46	11.527,07	612,57
00201	SOLOZABAL	603,86	261,46	11.527,07	612,57
00202	ZELAIETA	603,86	261,46	11.527,07	612,57
00203	ALFREDO BAESCHLIN	603,86	261,46	11.527,07	612,57
00301	LEBARIO	491,51	261,46	11.527,07	612,57
00302	MUNTSARANTZ	277,27	261,46	11.527,07	612,57
00304	BOLINAGA	400,88	261,46	11.527,07	612,57
00305	BIZKARRA VPO	310,35	261,46	11.527,07	612,57
00401	UDALETXE	856,27	261,46	11.527,07	612,57
00501	ARRANKURI	1.041,12	261,46	11.527,07	612,57
00601	GANTZA	551,36	261,46	11.527,07	612,57
00602	ETXEAZPIA VPO	310,35	261,46	11.527,07	612,57
00603	SOLOZABAL VPO	310,35	261,46	11.527,07	612,57



**ZONEN OINARRIZKO BALIOEN ZOB ZERRENDA/LISTADO
DE VALORES BÁSICOS DE ZONA VBZ**



ABADIÑO 2024

<u>Zona/Zona</u>	<u>Izena/Nombre</u>	<u>Erabilera/Uso</u>	<u>ZOB/VBZ (€/m²)</u>
00001	TRAÑABARREN	Merkataritza/Comercio	308,37
00002	SAN ANDRES	Merkataritza/Comercio	308,37
00003	UNTZUETA	Merkataritza/Comercio	308,37
00004	TXINURRISOLO	Merkataritza/Comercio	308,37
00005	PLAZA	Merkataritza/Comercio	308,37
00006	TRAÑAPADURA	Merkataritza/Comercio	308,37
00007	PERULANDA	Merkataritza/Comercio	308,37
00008	TRAÑAETXOSTE	Merkataritza/Comercio	308,37
00009	ZELETABE	Merkataritza/Comercio	308,37
00010	TXANPORTA	Merkataritza/Comercio	308,37
00011	AZOKA	Merkataritza/Comercio	308,37
00012	RESTO URBANO	Merkataritza/Comercio	308,37
00013	RESTO URBANO I	Merkataritza/Comercio	323,30
00014	RESTO URBANO II	Merkataritza/Comercio	308,37
00015	RESTO URBANO III	Merkataritza/Comercio	308,37
00016	RESTO URBANO IV	Merkataritza/Comercio	308,37
00017	RESTO URBANO V	Merkataritza/Comercio	308,37
00018	RESTO URBANO VI	Merkataritza/Comercio	308,37
00019	RESTO URBANO VII	Merkataritza/Comercio	308,37
00020	RESTO URBANO VIII	Merkataritza/Comercio	308,37
00022	RESTO URBANO X	Merkataritza/Comercio	308,37
00023	RESTO URBANO XI	Merkataritza/Comercio	308,37
00024	RESTO URBANO XII	Merkataritza/Comercio	308,37
00025	RESTO URBANO XIII	Merkataritza/Comercio	308,37
00026	RESTO URBANO XIV	Merkataritza/Comercio	308,37
00027	RESTO URBANO XV	Merkataritza/Comercio	308,37
00028	RESTO URBANO XVI	Merkataritza/Comercio	308,37
00029	RESTO URBANO XVII	Merkataritza/Comercio	308,37
00030	RESTO URBANO XVIII	Merkataritza/Comercio	308,37
00031	RESTO URBANO XIX	Merkataritza/Comercio	308,37
00032	RESTO URBANO XX	Merkataritza/Comercio	308,37
00033	RESTO URBANO XXI	Merkataritza/Comercio	308,37
00034	RESTO URBANO XXII	Merkataritza/Comercio	308,37
00035	RESTO URBANO XXIII	Merkataritza/Comercio	308,37
00036	RESTO URBANO XXIV	Merkataritza/Comercio	308,37
00037	RESTO URBANO XXV	Merkataritza/Comercio	308,37
00038	RESTO MUNICIPIO	Merkataritza/Comercio	82,53

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



**ZONEN OINARRIZKO BALIOEN ZOB ZERRENDA/LISTADO
DE VALORES BÁSICOS DE ZONA VBZ**



ABADIÑO 2024

<u>Zona/Zona</u>	<u>Izena/Nombre</u>	<u>Erabilera/Uso</u>	<u>ZOB/VBZ (€/m²)</u>
00100	LEBARIO	Industria/Industria	136,71
00200	MATIENA	Industria/Industria	194,12
00300	ASTOLA	Industria/Industria	194,12
00400	MUNTSARATZ	Industria/Industria	214,52
00500	RESTO ABADIÑO	Industria/Industria	67,35
00600	ELORRIO BIDEA	Industria/Industria	136,71





4. Eranskina: Eraikinen eta orubeen zona zerrenda / Anexo 4: Listado edificios y solares zona



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00001	BO TRAÑA-MATIENA	027,027A,027B	00301	00500	00038
00002	BO GAZTELUA	001,001A,003,003A,004,004A,004B,005,005A,005A02,005B,006,006A,006C,007,007A,007B,008,009,009A,010,010A,010B,010B02,010C,010D,010E,010F,011,011A,011B,012,012A,012B,012B02,012C,013,014,015,015A,015B,015C,016,017,017A,017B,018,018002,018A,018C,019A,019B,019C,019D,019E,019F,019G,020,020A,021,021002,022,023A,023B,023C,024,024002,024A,025,025A,025B,025C,026,028,028A,029,030,032,033,034,034A,036,036A,038,038A,038A02,040,042,042A,044A,044B,044C,044D,048,167,169,169A	00301	00500	00038
00003	BO GEREDIAGA	004,004A,004B	00301	00100	00038
00003	BO GEREDIAGA	001,001A,003,005,005A,007,009,010,010A,010B,010B02,010C,011,012,012A,012B,012C,014,014A,014B,015,016,017,017002,017A,017B,017BIS,017C,017CUA,017TRI,018,019,019BIS,019TRI,020,020A,020B,020C,020D,020E,021,022,023,024,024A,025,026,027,027BIS,028,029,029002,029A02,029A03,029A04,029A05,029A06,029A07,029A08,029A09,029A10,029A11,029A12,029B,030,031,031002,032,032A,032B,032C,033,034,035,036,036A,037,037002,037A,037B,037B02,037B03,037C,038,038A,040,040A,042,042A,044	00301	00500	00038
00004	BO LEBARIO	010A,010A02	00301	00100	00018
00004	BO LEBARIO	010,014,014002,014003,014004,014005,014006,014007,014008,014A,014B	00301	00100	00019
00004	BO LEBARIO	004,004B,004C,006,006A,006B,008,008A	00301	00500	00038
00005	BO ZELAIETA	013B	00301	00300	00038
00005	BO ZELAIETA	002,007,007A,007B,007C,007D,007E,008,008A,009,009A,009B,009BIS,010,010A,011,011A,	00301	00500	00038



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00005	BO ZELAIETA	013,013A,015,015A	00302	00500	00038
00006	BO MENDIOLA	006,006002,006A,006B,006C,006D,006E,006F, 030,030A,030B,060,060A,060B,060C,060D,066, 066A,066B	00302	00500	00038
00006	BO MENDIOLA	001,001A,003,003A,003B,004,005,005A,006, 006A,007,008,008002,008A,009,009002,010, 010002,010A,010B,010C,011,012,012A,012B, 012C,012D,013,013A,013B,013C,013D,014,014A, 014B,015,015002,015A,015B,016,016002,016A, 018,018A,018B,019,019A,020,020A,020B,020C, 021,021A,021B,022,022A,022B,023,023A,023B, 023C,024,025,025A,025B,026,026A,026B,026B02, 026C,027,027A,028,028A,030,030B,032,034, 036,036A,036A02,036B,038,040,040A,042,042A, 044,044A,046,048,048A,048B,050,052,052A, 052B,054,054002,056,056A,056B,058,058A, 058B,060,060A,060B,060C,062,062A,062B,064, 064A	00302	00600	00033
00007	BO MUNT SARATZ	002,002002,002003,002004,002005,002006, 002007,002008,002009,002010,002011,002012,	00302	00400	00035
00007	BO MUNT SARATZ	033,033002,033003,033004,033005,033006, 035,035A,035B,035C,037,037A,039,039A,039B, 039C,039E,086	00302	00400	00036
00007	BO MUNT SARATZ	049	00302	00400	00037
00007	BO MUNT SARATZ	053,053A,053B,053C,053D,053E,053F,053G, 053H,053I,053J,053K,053L,053M	00302	00400	00038
00007	BO MUNT SARATZ	043,043A,043A02,043A03,043A04,043A05,043A06, 043A07,043A08,043A09,043A10,043A11,043A12, 043A13,043A14,043A15,047,047A	00302	00500	00038
00007	BO MUNT SARATZ	002,003A,004,004A,005,007,007A,007B,007BIS, 008,008A,008B,008C,008D,009,009A,010,011, 011A,012,014,014A,016,018,018A,019A,020, 020A,020B,020C,022,022A,022B,022C,022D,			



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00007	BO MUNT SARATZ	024,031B,032,032A,032B,032C,032D,044A,048A, 051,051A,051B,051C,055,055A,055B,055C,055D, 055E,056B,057,059,060,060A,061B,062,062A, 063,066,066A,082,082A,085,085B,085C	00302	00600	00032
00007	BO MUNT SARATZ	036,036A,036B,036C	00304	00500	00038
00007	BO MUNT SARATZ	017,017A,021,023,025,027,027A,029,031,031002, 031A,038,038A,038B,040,042,042A,044,046, 046A,048,050,050A,052,052A,052B,052C,052D, 054,054A,056,056A,056C,058,058A	00304	00600	00034
00007	BO MUNT SARATZ	021A	00601	00500	00027
00007	BO MUNT SARATZ	001,003	00601	00500	00030
00007	BO MUNT SARATZ	026,028,030	00601	00500	00031
00007	BO MUNT SARATZ	019	00601	00500	00038
00009	CL TRAÑAPADURA	015,015002,015A	00104	00500	00007
00009	CL TRAÑAPADURA	001,003	00301	00100	00012
00009	CL TRAÑAPADURA	002,002A,002B,002C,002D,002E,002F,002G, 004,004B,004C,004D,004E,004F,005,005002, 005003,006C,007A,008,008A,008B,008C,008D, 010,010D	00305	00100	00012
00010	CL SAN ANDRES	012	00105	00500	00002
00010	CL SAN ANDRES	002,004,006,008,008A,008B,012	00105	00500	00004
00012	BO URKIOLA	010	00302	00500	00038
00015	CL SANPRUDENTZIO	001,001A,001B,001C,004,004002,005,005A, 005C,005E,006,008,008A,009,009A,009B,009BIS, 009C,009D,009E,009F,009G,010,010A,010B, 010C,010D,011,012,012A,013,014,015,015A, 015B,015C,016,017,018,019	00102	00500	00005
		002,004			

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00015	CL SANPRUDENTZIO	006	00106	00500	00001
00015	CL SANPRUDENTZIO	008,010	00106	00500	00004
00018	CL TORRESOLO	001,002,004,006,008,010,010A	00201	00500	00011
00022	CL SOLAGUREN	002,002A,004	00105	00200	00002
00022	CL SOLAGUREN	001,003,005,007	00105	00500	00002
00024	BO ASTOLA	006,006A,008,010,010A,010B,012,012A,012B,014,016,018	00301	00300	00022
00024	BO ASTOLA	007	00301	00300	00023
00024	BO ASTOLA	017,019,021	00301	00300	00025
00024	BO ASTOLA	002,002C,004,004A,004B,004C,004D,004E	00301	00300	00038
00024	BO ASTOLA	001,001A,001B,001C,003,005,005A,009,019A,	00301	00500	00038
00024	BO ASTOLA	023,023A,023A02,025,025002,025003,025004,025005,025006,028,028A,028B,028C,028D,036,036A,036A02,036A03,036A04,044B,046,046B,046C,048,050	00302	00300	00024
00024	BO ASTOLA	054,054A,056,068,070	00302	00300	00026
00024	BO ASTOLA	020,022,024,024A,026,030,030BIS,032,032A,032BIS,034,038,042,042A,044	00302	00300	00038
00024	BO ASTOLA	027,029,031,031A,031B,031C,058,062,062A,064,064A,064B,064C,064E	00302	00500	00038
00024	BO ASTOLA	033,033002,033003,033004,033005	00401	00500	00027
00025	CL TORREBURU	002,002002,002A	00203	00500	00028
00025	CL TORREBURU	003G,009,009002,009003,009004,009005,009006,	00302	00600	00028

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00025	CL TORREBURU	001,003A,003B,004,004A,004B,004O,005A,005B,007A,007B	00501	00500	00028
00026	BO MURUETA	001,003,005,005002,005B,007	00302	00200	00013
00026	BO MURUETA	011,011002	00302	00200	00014
00026	BO MURUETA	004,004BIS,006,006A,008,008A,008B,008B02,009,009A,010,012,013,014,014A,014B,014C,014D,014F,015,017,017A,019,019A	00302	00200	00038
00026	BO MURUETA	015A	00302	00300	00038
00027	CL ZELETABE	015,017,019	00202	00500	00009
00027	CL ZELETABE	002A,007,008,008002,008A,008B,008C,008D,010,010A,010B,011,012,013,014,016	00202	00500	00011
00027	CL ZELETABE	002,002002	00401	00500	00027
00028	CL LAUBIDETA	015,016,018,020	00101	00100	00012
00028	CL LAUBIDETA	001,002,003,004,005,005BIS,006,007,007A,007B,008,010,012,014	00101	00500	00012
00028	CL LAUBIDETA	009,009BIS	00301	00100	00015
00028	CL LAUBIDETA	011,013	00301	00500	00038
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN	013,013002,015,015002,015003,015004,015005,015A	00201	00500	00027
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN	003,005,007,009,011	00203	00500	00011
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN	006,006A,006B,008,008A,008B	00203	00500	00028
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN	032,032BIS	00302	00600	00029
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN	002,002002,002A,010,012,012A,016,016A,018,020	00501	00500	00028
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN		00601	00500	00028



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
		022,022A,024,024C,026,028,028A			
00029	AV ALFREDO BAESCHLIN		00601	00500	00038
		015B			
00030	CL TXINURRISOLO		00105	00500	00002
		008			
00030	CL TXINURRISOLO		00105	00500	00004
		003,004,005,006,007,008A,010,012			
00030	CL TXINURRISOLO		00106	00500	00001
		001,002			
00031	CL JUAN ANTONIO UNTZUETA		00105	00500	00003
		006,008,010			
00031	CL JUAN ANTONIO UNTZUETA		00105	00500	00004
		004,012			
00031	CL JUAN ANTONIO UNTZUETA		00106	00500	00001
		002			
00034	CL ARZUBIA		00301	00200	00012
		001,001A,002,003,003A,003B,004,004A,005,007,007002,007003,007004,008,008A,009,009002,010A,010A02,010B,010C,010D			
00034	CL ARZUBIA		00301	00200	00038
		006,006A,006B			
00034	CL ARZUBIA		00301	00300	00038
		012,013,014,014BIS,016,016A			
00034	CL ARZUBIA		00302	00300	00038
		021			
00042	CL SOLOZABAL		00201	00500	00011
		001,002,003,003BIS,005			
00042	CL SOLOZABAL		00603	00500	00027
		010,012,014			
00043	CL SOLOKOA		00201	00500	00011
		002,004			
00043	CL SOLOKOA		00201	00500	00027
		006			
00043	CL SOLOKOA		00202	00500	00011
		001,003			
00044	CL EREZENA		00104	00500	00006
		001,003			
00044	CL EREZENA		00107	00500	00008
		005,007			
00045	CL GAZTAÑODI		00202	00500	00011
		001,003			
00045	CL GAZTAÑODI		00401	00500	00011

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



**ERAIKINEN ZONA-ZERREDA/LISTADO DE
EDIFICIOS-ZONA
ABADIÑO 2024**



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

<u>Kod./Cod</u>	<u>Kalea/Calle</u>	<u>Zenbakiak/Numeros</u>	<u>V. O. Y11, Y12</u>	<u>I</u>	<u>C</u>
00045	CL GAZTAÑODI	002,002002,004	00401	00500	00027
00046	CL ZUBIBITARTE	002A	00101	00200	00012
00046	CL ZUBIBITARTE	002	00105	00500	00001
00046	CL ZUBIBITARTE	001,001TRI	00105	00500	00002
00046	CL ZUBIBITARTE	003,005,007,009,011,013	00106	00500	00001
00046	CL ZUBIBITARTE	001BIS	00301	00200	00012
00053	CL ABADIÑOBEASKOA	004,004B,006,008,010,010A,012,012BIS,014,	00401	00500	00027
00054	CL PERULANDA	001,002	00104	00500	00007
00056	AV ELORRIAGAZAR	001,003,005,007	00301	00100	00012
00056	AV ELORRIAGAZAR	006,006BIS	00301	00100	00016
00056	AV ELORRIAGAZAR	005,007	00301	00100	00017
00056	AV ELORRIAGAZAR	009,011	00301	00100	00019
00056	AV ELORRIAGAZAR	012,014I,014J	00301	00100	00038
00056	AV ELORRIAGAZAR	002,004	00301	00500	00038
00058	CL KAMIÑOPEA	001	00601	00500	00027
00058	CL KAMIÑOPEA	008,012	00601	00500	00031
00059	CL ETXEAZPIA	001,002,003,004,005,006,006A	00601	00500	00031
00059	CL ETXEAZPIA	001,002,005	00602	00500	00027
00060	PZ ARLOZABAL	004,006,007,008,009,010	00601	00500	00031
00065	AV TRAÑABARREN	001,002,003,004,005,006,007,008,009A,010,	00101	00500	00005

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE EDIFICIOS-ZONA

ABADIÑO 2024



Helbidea/Dirección

Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00065	AV TRAÑABARREN	001	00101	00500	00012
00065	AV TRAÑABARREN	003B	00102	00500	00006
00065	AV TRAÑABARREN	003,005,007,009,011,011A,011B	00103	00500	00005
00065	AV TRAÑABARREN	013	00103	00500	00006
00065	AV TRAÑABARREN	013002,013003,013004,013005,013006,013007,	00104	00500	00006
00065	AV TRAÑABARREN	015,017,019	00104	00500	00007
00065	AV TRAÑABARREN	021,023,025,027,029	00106	00500	00001
00065	AV TRAÑABARREN	002	00107	00500	00008
00066	CL TRAÑAETXOSTE	004,006,008,010	00105	00500	00002
00066	CL TRAÑAETXOSTE	001,002	00105	00500	00004
00066	CL TRAÑAETXOSTE	003,004,005,006,008	00106	00500	00012
00066	CL TRAÑAETXOSTE	010A,010B,010C,010D,010E,010F,010G,010H,010I	00107	00500	00008
00070	CL ANDRA MARI	007,009,011	00601	00500	00031
00071	PZ SAN TROKAZ	001,003,003A,003B,005,007,009,011,013	00401	00500	00027
00072	PZ TXANPORTA	001,001A,001B,001B02,002,003,003B,003C,003D,003E,003G,004,006,007,007002,007003,007004,007005,007A,008,016,016002,018	00202	00500	00010
00072	PZ TXANPORTA	001,005,013	00202	00500	00011
00072	PZ TXANPORTA	007,009,011	00203	00500	00010
00072	PZ TXANPORTA	002,004,004E,006	00203	00500	00011
00073	PZ FERIALEKU	004A,004B,004C,004D	00201	00500	00011

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



**ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE
EDIFICIOS-ZONA
ABADIÑO 2024**



Helbidea/Dirección			Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso		
Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V. O. Y11, Y12	I	C
00073	PZ FERIALEKU	005,008,008002,008003,008004	00202	00500	00009
00073	PZ FERIALEKU	001,003	00202	00500	00011
00073	PZ FERIALEKU	002,002A	00203	00500	00011
00074	BO IRAZOLA	004,006	00302	00500	00038
00075	CL DENDARIKOA	001,001A,002,002A,002B,003,005,007	00202	00500	00010
00075	CL DENDARIKOA	001	00202	00500	00011
00075	CL DENDARIKOA	003	00203	00500	00010
00075	CL DENDARIKOA	002	00203	00500	00011
00076	BO SAGASTA	002A,004,006,006B	00302	00500	00038
00077	CL TRAÑAERROTA	001,002,002A,002B,004,004A,005,005002,005A, 006,006A,006B,006C,008,008A,010,012,012A, 013,013002,014,016	00101	00500	00012
00077	CL TRAÑAERROTA	001	00301	00100	00012
00078	CL ARRANKURRI	002,004,006,008	00501	00500	00028
00079	CL AURELIANO LETONA	001,003,004,004002,005,006,007A,007B,007C, 008A,008B,009,010,010002,011,012,013,014, 015,017,019A,019A02,020A,020A03,020B,021A, 021B,022,023,025A,025B,026,027,028A,028B, 029A,029B,030,031,032,033,034,034002,035, 036A,036B,037,038,039,040A,040B,041,042A, 042B,043,044A,044B,045,046,047A,047B,048, 049,050,051,051002,051003,051004,052,053A, 053B,054,055,055002,056A,056B,058A,058B, 060A,060B	00202	00500	00011
00080	CL ITURRITXO	001	00203	00500	00011
00080	CL ITURRITXO	002,002A,002B,004,006	00401	00500	00011
		003,005,007,008,010,012,014,016,018,020,			

Egijaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egijaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



**ERAIKINEN ZONA-ZERRENDA/LISTADO DE
EDIFICIOS-ZONA
ABADIÑO 2024**



Helbidea/Dirección			Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso		
Kod./Cod	Kalea/Calle	Zenbakiak/Numeros	V, O, Y11, Y12	I	C
00080	CL ITURRITXO	022,024	00401	00500	00027
00081	CL ESKOLAKOA	009,011,013,015,026,028,030,032,034,036, 038,040,042	00203	00500	00011
00082	CL TERESA DE LARIZ	002	00601	00500	00031
00082	CL TERESA DE LARIZ	001,003,005	00602	00500	00027
00084	CL ASTOLABEITIA	002,004	00302	00300	00024
00085	CL CASIMIRO ASTOLA	002	00302	00300	00024
00086	CL EULENA	002,004,006,008,010,012,014,016,018,020, 022,024,026,028,030	00302	00300	00024
00087	CL MATXINGOLA	001,001002,002,003,005	00302	00300	00024
00088	PG POLIGONO INDUSTRIAL URBITARTE	002,004,006	00302	00200	00013
00089	CL ABADORTU KALEA	001,001002,001003,002,003	00202	00500	00011
00090	CL TORNOSOLO KALEA	002,004	00202	00500	00011
00092	CL AMANDRESOLO	009,011,013	00601	00500	00027
00092	CL AMANDRESOLO	001,003,005,007	00602	00500	00027
00093	CL OLALDE	002,004	00601	00500	00027
00093	CL OLALDE	006,008	00603	00500	00027
00095	CL MARTXOAK 8	001	00305	00100	00012



**ORUBEEN ZONA-ZERREDA/LISTADO DE
SOLARES-ZONA
ABADIÑO 2024**



Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

Elementua/Elemento	V, O, Y11, Y12	I	C
N1701799R	00105	00500	00001
U3001690P	00201	00500	00027
N0912003W,N0912004H,N0912005P,N0912007Y	00202	00500	00011
N0332681D,N0332687F,N1201885K,N1808648E,N1808649M,N9529599S,N9534309T,U3001703P	00203	00500	00011
N1707547J	00301	00100	00015
N1602279V,N1602280T,U4200197R	00301	00100	00019
U4200192A	00301	00100	00020
N0308832E	00301	00100	00038
D2216474L,N0295306P,N0366227S,N9762092S,N9796969K,U3002931T	00301	00200	00012
N9762463J	00301	00300	00022
N1600797W,N1600798H,N9762449J	00301	00300	00023
N1806393M	00301	00500	00038
N0294423A,N9762376D	00302	00200	00013
N1005756J,N9944594Q,U3000956N	00302	00300	00024
N0340754P,N0340756Y,N0340757Q,N0340758B,N0340771Q,N0825449B,N1702886B	00302	00300	00026
N0340765B,N0340770Y,N1601434P,N1601435A,N1601436Y,N1601437Q,N1601438B	00302	00300	00038
N1022907S,N1608461B,N9762777U	00302	00400	00035
N0303629P,U3000384V	00302	00400	00036
N9762711M	00302	00600	00028
	00302	00600	00032

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: XHV8-9E8O-3357-EB3B
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



**ORUBEEN ZONA-ZERRENDIA/LISTADO DE
SOLARES-ZONA
ABADIÑO 2024**



Zonen kodea erabileraren arabera/Código de zonas por uso

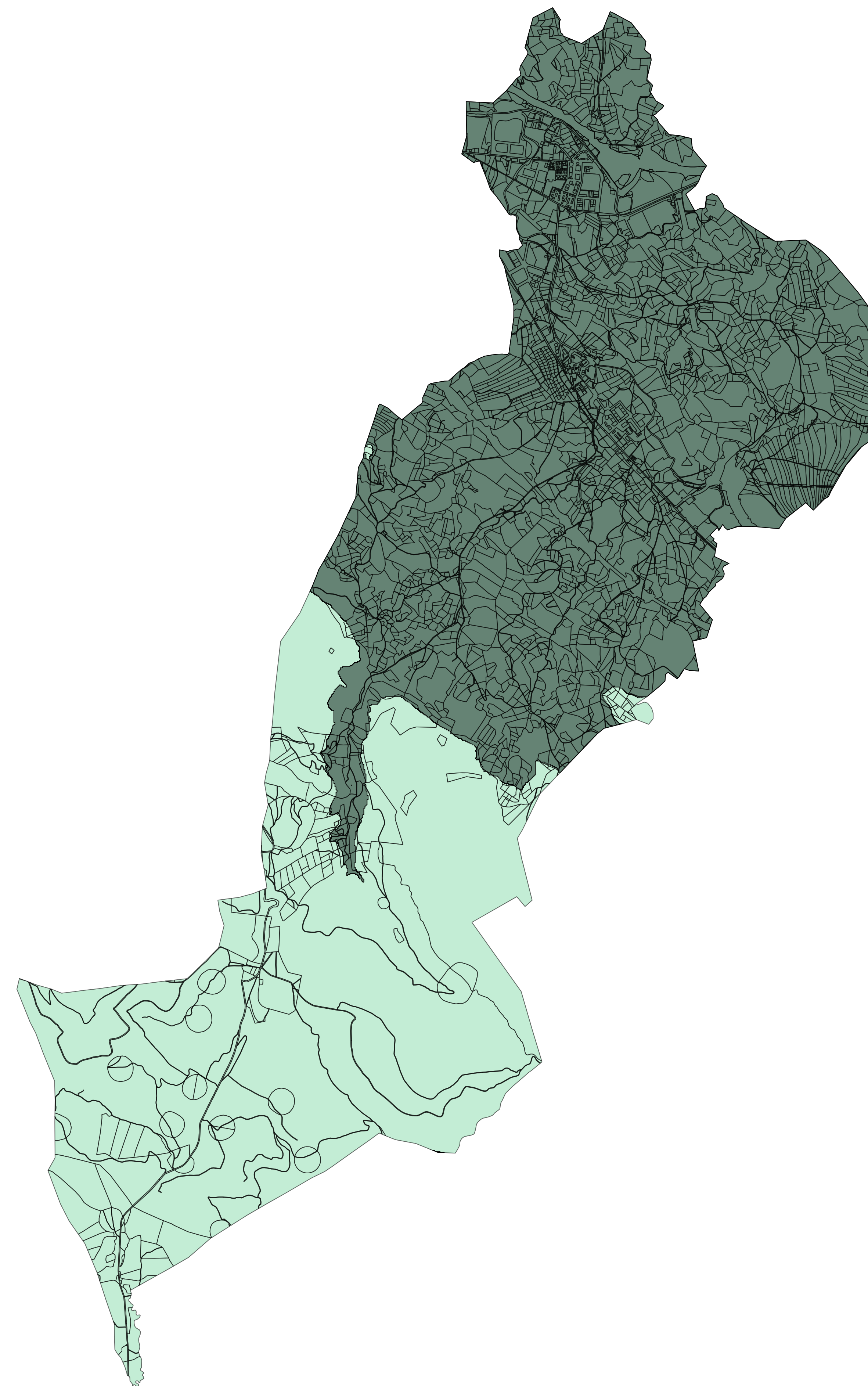
<u>Elementua/Elemento</u>	<u>V, O, Y11, Y12</u>	<u>I</u>	<u>C</u>
N9762746J,N9762747R	00401	00500	00027
N1204064Y,N1608443P,N9762524V,N9762527W,N9762532G,N9762534W,N9762535H, N9762536P,N9762618X,N9809036E,U3000340Y	00501	00500	00028
N1201893S,N1215936K,N1703637M,N9419727C,N9419745L,N9762658S,N9762660B	00601	00500	00027
N0920451D,N0920454E,N0920455M,N0920456U	00601	00500	00028
N9762617G,U3001229C,U3001699S	00601	00500	00031
N0272415U	00603	00500	00027
N0920420P,N0920421A			





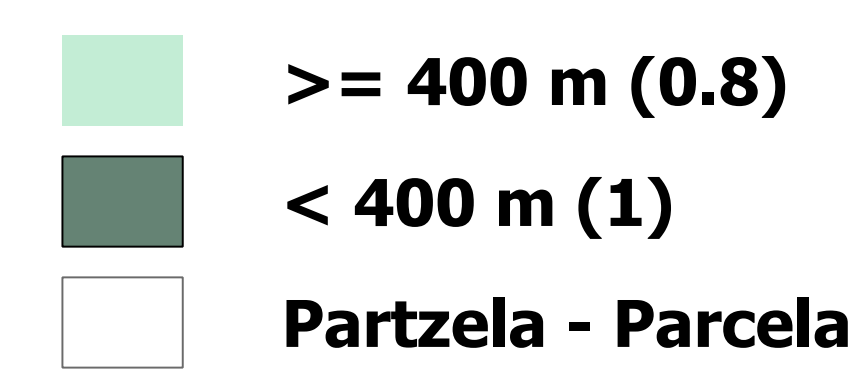
5. Eranskina: Landa lurreko koefizienteen irudikapen grafikoa / Anexo 5 Representación gráfica de los coeficientes rústicos





Legenda - Leyenda

Produktibitatearen koefizienteak altitudearengatik PK ALTITUDEA - Coeficiente de productividad por altitud CP ALTITUD



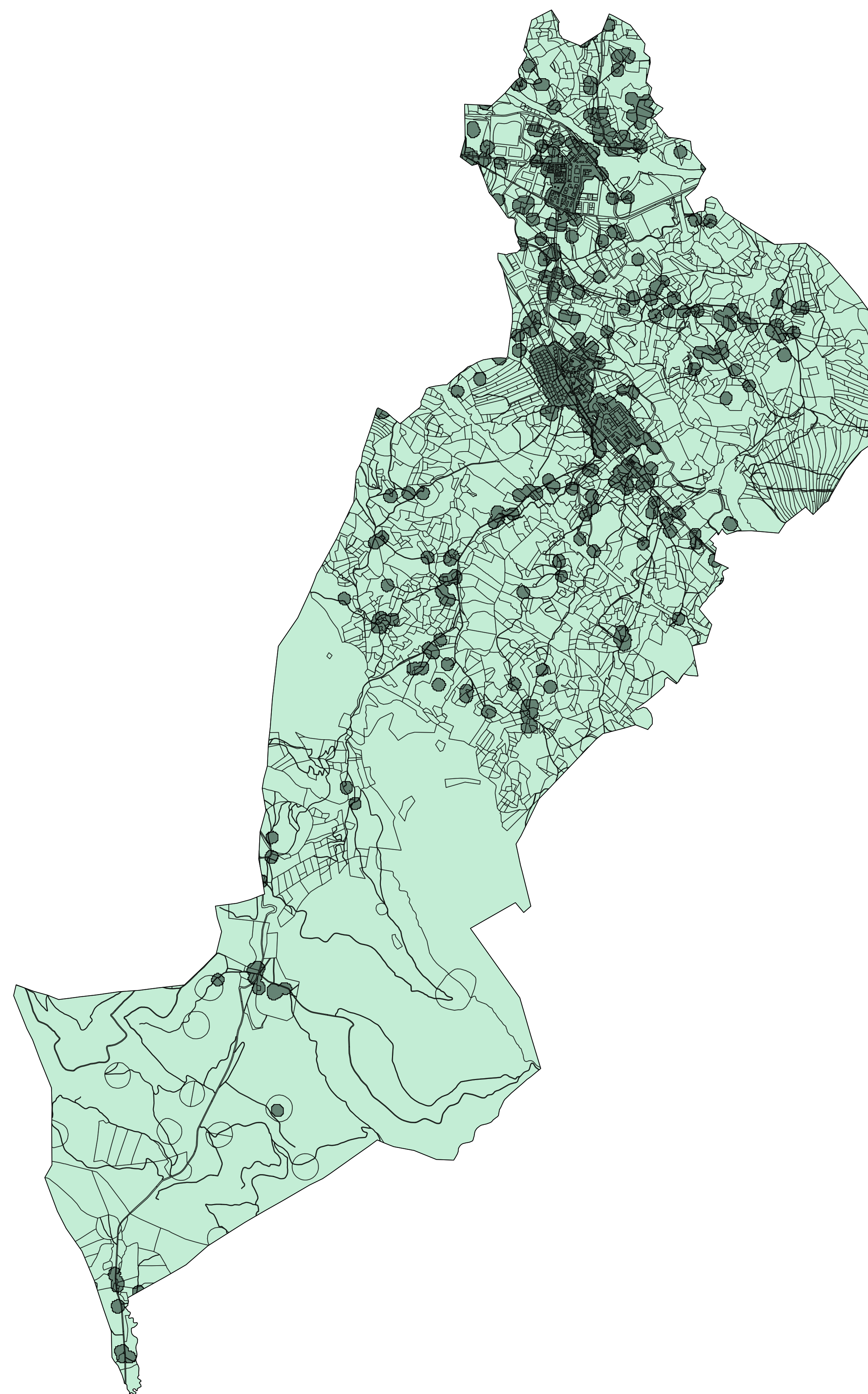


Legenda - Leyenda

Produktibitatearen koefizientea maldarengatik PK MALDA - Coeficiente de productividad por pendiente CP PENDIENTE

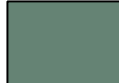
Laborantza - Cultivo: Laborea, fruta-arbolak, lur elkorra, belardia, landu gabeko lurra - Labor, Frutal, Erial, Pradera, Improductivo

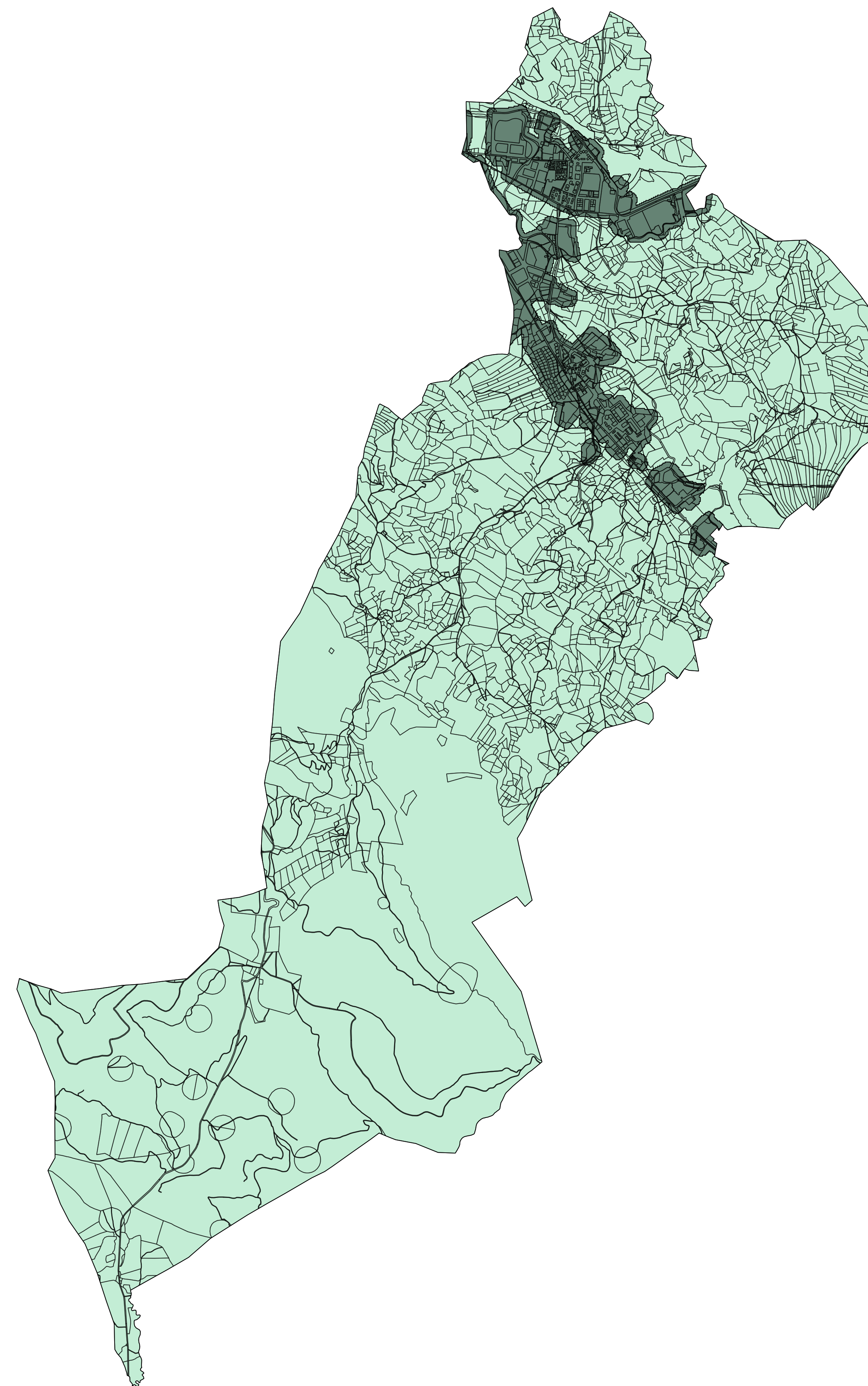
-  **> 30 % (0.4)**
-  **> 15 % - <= 30 % (0.7)**
-  **<= 15 % (1)**
-  **Partzela - Parcela**



Legenda - Leyenda

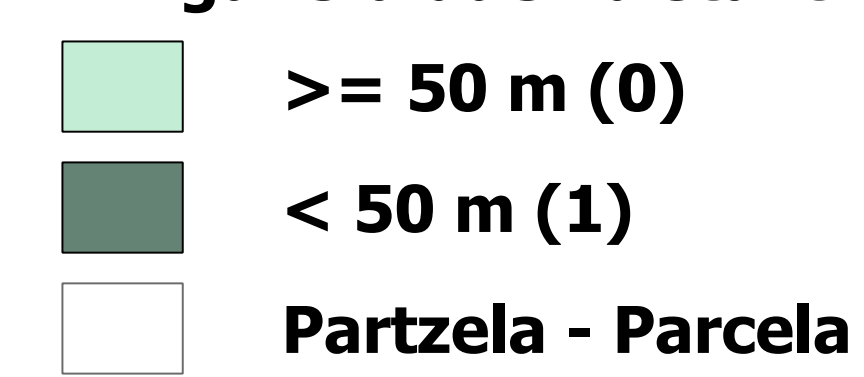
Etxebizitzekiko distantziaren koefizientea. KoK ETXEBIZITZAK - Coeficiente de distancia a viviendas CL VIVIENDAS

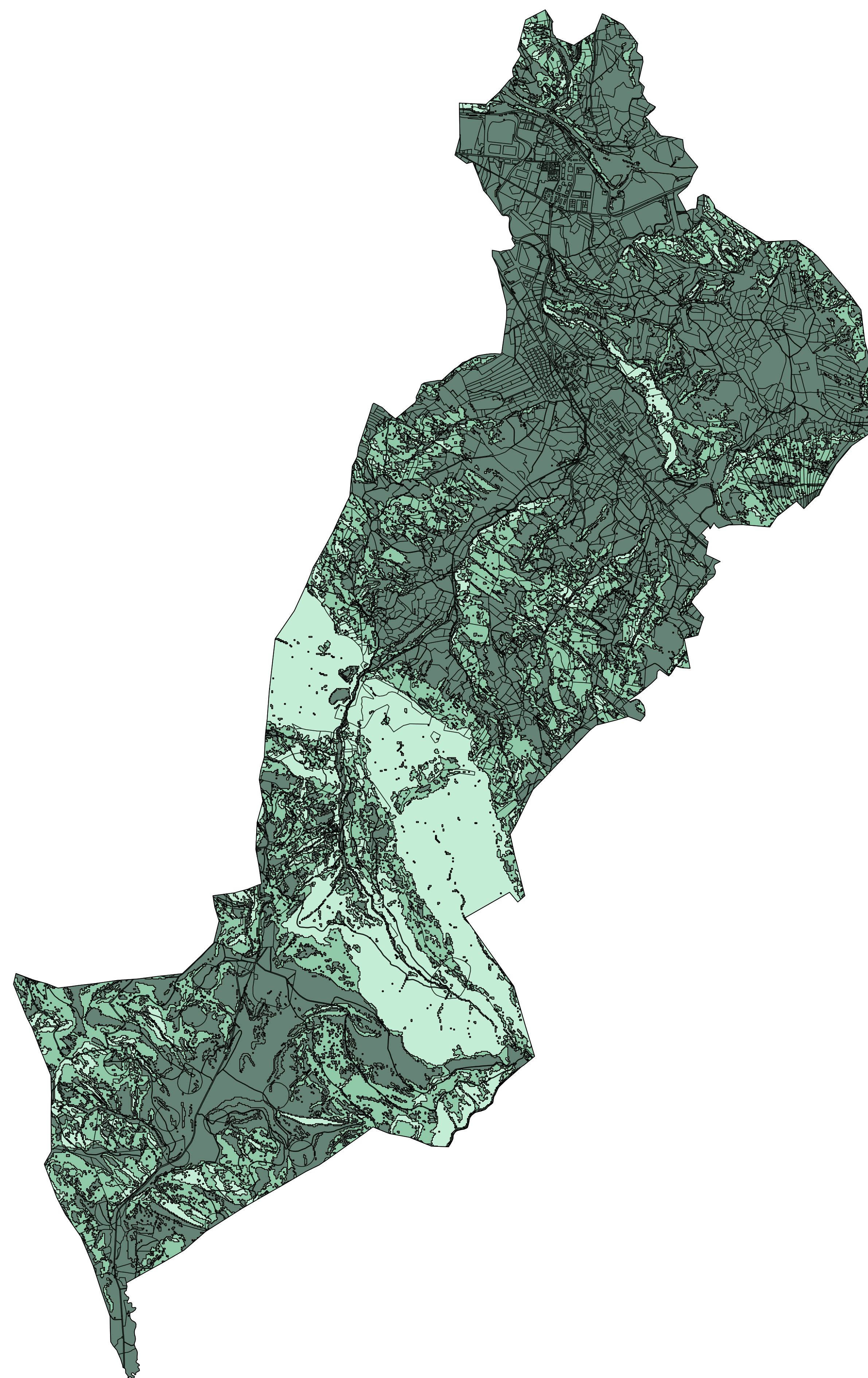
-  ≥ 50 m (0.8)
-  < 50 m (1)
-  Partzela - Parcela



Legenda - Leyenda

Hirigunera duen distantziarengatiko zuzenketa HK HIRIKOA - Corrección de cercanía a zona urbana CC URBANA





Legenda - Leyenda

Lursailaren aldaparengatiko zuzenketa HK MALDA - Corrección por pendiente CC PENDIENTE

-  **> 50 % (0.6)**
-  **> 30 % - <= 50 % (0.7)**
-  **<= 30 % (1)**
-  **Partzela - Parcela**



6. Eranskina: Merkatu azterketaren laburpena / Anexo 6: Síntesis del estudio de mercado



Etxebizitza : Merkatu-azterketaren laburpena Vivienda : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	Ondasunen batez besteko azalera Superficie media bienes (m²)	ZOB VBZ (€/m²)
00100101	LAUBIDETA	ABADIÑO	7	152.230,57	85,76	670,74
00100102	TRAÑABARREN	ABADIÑO	11	182.637,10	96,01	735,14
00100103	TRAÑAPADURA	ABADIÑO	11	182.637,10	96,01	735,14
00100104	PERULANDA	ABADIÑO	11	145.572,67	81,67	770,26
00100105	ZUBIBITARTE	ABADIÑO	20	114.147,90	66,24	856,27
00100106	SAN PRUDENTZIO	ABADIÑO	7	152.230,57	85,76	670,74
00100107	EREZENA	ABADIÑO	47	169.010,97	108,32	670,74
00100201	SOLOZABAL	ABADIÑO	16	149.524,30	88,00	603,86
00100202	ZELAIETA	ABADIÑO	16	149.524,30	88,00	603,86
00100203	ALFREDO BAESCHLIN	ABADIÑO	16	149.524,30	88,00	603,86
00100301	LEBARIO	ABADIÑO	30	142.155,48	87,36	491,51
00100302	MUNTSARANTZ	ABADIÑO	82	111.386,39	112,10	277,27
00100304	BOLINAGA	ABADIÑO	131	99.710,56	87,94	400,88
00100305	BIZKARRA VPO	ABADIÑO	2	179.942,35	76,42	310,35
00100401	UDALETXE	ABADIÑO	14	174.950,92	70,56	856,27
00100501	ARRANKURI	ABADIÑO	13	284.925,73	112,43	1.041,12
00100601	GANTZA	ABADIÑO	56	179.468,59	89,88	551,36
00100602	ETXEAZPIA VPO	ABADIÑO	14	146.829,20	88,78	310,35
00100603	SOLOZABAL VPO	ABADIÑO	4	139.582,10	90,60	310,35



Merkataritza : Merkatu-azterketaren laburpena

Comercio : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	Ondasunen batez besteko azalera Superficie media bienes (m²)	ZOB VBZ (€/m²)
00100001	TRAÑABARREN	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100002	SAN ANDRES	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100003	UNTZUETA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100004	TXINURRISOLO	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100005	PLAZA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100006	TRAÑAPADURA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100007	PERULANDA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100008	TRAÑAETXOSTE	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100009	ZELETABE	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100010	TXANPORTA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100011	AZOKA	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100012	RESTO URBANO	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100013	RESTO URBANO I	ABADIÑO	33	913.740,10	640,42	323,30
00100014	RESTO URBANO II	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100015	RESTO URBANO III	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100016	RESTO URBANO IV	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100017	RESTO URBANO V	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100018	RESTO URBANO VI	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100019	RESTO URBANO VII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100020	RESTO URBANO VIII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100022	RESTO URBANO X	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100023	RESTO URBANO XI	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100024	RESTO URBANO XII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100025	RESTO URBANO XIII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100026	RESTO URBANO XIV	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100027	RESTO URBANO XV	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100028	RESTO URBANO XVI	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100029	RESTO URBANO XVII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100030	RESTO URBANO XVIII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100031	RESTO URBANO XIX	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100032	RESTO URBANO XX	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100033	RESTO URBANO XXI	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100034	RESTO URBANO XXII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100035	RESTO URBANO XXIII	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100036	RESTO URBANO XXIV	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100037	RESTO URBANO XXV	ABADIÑO	18	49.039,82	43,72	308,37
00100038	RESTO MUNICIPIO	ABADIÑO	19	343.779,90	331,93	82,53



Industria : Merkatu-azterketaren laburpena

Industria : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	Ondasunen batez besteko azalera Superficie media bienes (m²)	ZOB VBZ (€/m²)
00100100	LEBARIO	ABADIÑO	21	138.847,91	236,50	136,71
00100200	MATIENA	ABADIÑO	28	490.520,89	1.357,01	194,12
00100300	ASTOLA	ABADIÑO	28	490.520,89	1.357,01	194,12
00100400	MUNTSARATZ	ABADIÑO	21	515.173,00	741,13	214,52
00100500	RESTO ABADIÑO	ABADIÑO	31	94.933,22	232,99	67,35
00100600	ELORRIO BIDEA	ABADIÑO	26	204.468,17	468,41	136,71



Bulegoa : Merkatu-azterketaren laburpena

Oficina : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	Ondasunen batez besteko azalera Superficie media bienes (m²)	ZOB VBZ (€/m²)
00100101	LAUBIDETA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100102	TRAÑABARREN	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100103	TRAÑAPADURA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100104	PERULANDA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100105	ZUBIBITARTE	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100106	SAN PRUDENTZIO	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100107	EREZENA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100201	SOLOZABAL	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100202	ZELAIETA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100203	ALFREDO BAESCHLIN	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100301	LEBARIO	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100302	MUNTSARANTZ	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100304	BOLINAGA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100305	BIZKARRA VPO	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100401	UDALETXE	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100501	ARRANKURI	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100601	GANTZA	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100602	ETXEAZPIA VPO	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46
00100603	SOLOZABAL VPO	ABADIÑO	47	437.320,17	326,66	261,46



Garajea : Merkatu-azterketaren laburpena

Garaje : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	ZOB VBZ (€/m²)
00100101	LAUBIDETA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100102	TRAÑABARREN	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100103	TRAÑAPADURA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100104	PERULANDA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100105	ZUBIBITARTE	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100106	SAN PRUDENTZIO	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100107	EREZENA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100201	SOLOZABAL	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100202	ZELAIETA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100203	ALFREDO BAESCHLIN	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100301	LEBARIO	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100302	MUNTSARANTZ	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100304	BOLINAGA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100305	BIZKARRA VPO	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100401	UDALETXE	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100501	ARRANKURI	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100601	GANTZA	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100602	ETXEAZPIA VPO	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07
00100603	SOLOZABAL VPO	ABADIÑO	236	14.679,18	11.527,07



Trastelekua : Merkatu-azterketaren laburpena

Trastero : Síntesis del estudio de mercado

Zona kodea Código zona	Zona izena Nombre zona	Udalerria Municipio	Lagin kopurua Nº muestras	Laginen batez besteko balioa Valor medio muestras (€)	ZOB VBZ (€/m²)
00100101	LAUBIDETA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100102	TRAÑABARREN	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100103	TRAÑAPADURA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100104	PERULANDA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100105	ZUBIBITARTE	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100106	SAN PRUDENTZIO	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100107	EREZENA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100201	SOLOZABAL	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100202	ZELAIETA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100203	ALFREDO BAESCHLIN	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100301	LEBARIO	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100302	MUNTSARANTZ	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100304	BOLINAGA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100305	BIZKARRA VPO	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100401	UDALETXE	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100501	ARRANKURI	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100601	GANTZA	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100602	ETXEAZPIA VPO	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57
00100603	SOLOZABAL VPO	ABADIÑO	157	5.959,12	612,57

