

PONENCIA DE VALORACIÓN

VALLE DE OLLO/OLLARAN

AYUNTAMIENTO

Fecha de acuerdo de inicio: ____/____/____ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de septiembre)

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica	25
III. Anexo de valoración	37

PONENCIA DE VALORACIÓN VALLE DE OLLO/OLLARAN

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente	4
1.2.	Objeto de la revisión	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	5
2.1.	Ámbito territorial	5
2.2.	Marco normativo	5
2.3.	Justificación de la revisión	5
2.4.	Planeamiento adoptado	6
3.	ZONAS DE VALOR	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida	9
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	10
5.1.	Métodos de valoración	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	10
6.	MÉTODO ADITIVO.....	12
6.1.	Definición	12
6.2.	Método del coste.....	12
6.2.1.	Definición	12
6.2.2.	Ámbito de aplicación	12
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	12
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	12
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	13
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	13
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	13
6.3.	Método del valor residual.....	14
6.3.1.	Definición	14
6.3.2.	Ámbito de aplicación	14
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	14
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	14
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	17
6.3.7.	Costes de urbanización.....	17
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	17
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	18
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	19
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	20

7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	20
7.1.1.	Definición	20
7.1.2.	Ámbito de aplicación	20
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	20
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	21
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	21
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	22
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	23
9.	CUADRO RESUMEN	24

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 27/09/2018, el Ayuntamiento de Valle de Olló/Ollaran, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Valle de Olló/Ollaran.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Valle de Olló/Ollaran tiene por objeto establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, así como fijar los parámetros de valoración que, no estando determinados como parámetros generales de valoración por resolución del Director Gerente de la Hacienda Foral de Navarra, sí son necesarios en la aplicación de esos métodos en el municipio.

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Valle de Olló/Ollaran.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Valle de Olló/Ollaran se redacta en atención a lo dispuesto en la siguiente normativa.

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 30 de junio de 2000).

- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Valle de Olló/Ollaran estaba integrada por los documentos que se relacionan en este apartado.

Esta normativa se debe tener en cuenta para la caracterización de las unidades inmobiliarias recogidas en el catastro de Valle de Olló/Ollaran. La caracterización actual deberá revisarse previamente a la aplicación de los criterios y parámetros fijados en esta ponencia con objeto de corregir los datos que no se adecúen a la normativa urbanística relacionada.

Cualquier modificación posterior de esta normativa dará lugar a una revisión de la caracterización de las unidades inmobiliarias implicadas -que se llevará a cabo por medio de los procedimientos establecidos para la modificación de datos básicos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra- pero no afectará a los métodos y parámetros fijados en la ponencia.

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan Municipal de Ordenación de Valle de Olló / Ollaran, aprobado el 9 de agosto de 2000.
- Modificación de Plan Municipal, Normativa urbanística, aprobado el 6 de octubre de 2004.
- Modificación de Plan Municipal, Sector 2 de Anotz, aprobado el 14 de marzo de 2007.
- Modificación de Plan Municipal, artículos 7.1.4, 7.2.6, 7.8.1, 8.1.4, 8.3.7, 9.1.3 y creación del capítulo 8.2 de la normativa urbanística, aprobado el 15 de febrero de 2008.
- Modificación de Plan Municipal, parcelas P-1 y P-2 del sector 1 de Eguillor (parcelas 365 y 366), aprobado el 15 de febrero de 2008.
- Modificación de Plan Municipal, parcela 83 del polígono 1, aprobado el 9 de septiembre de 2009.
- Modificación de Plan Municipal, parcela 3031 del polígono 6, aprobado el 29 de agosto de 2012.
- Modificación de Plan Municipal, parcela 85 del polígono 1, aprobado el 26 de agosto de 2014.
- Modificación de Plan Municipal, parcela 56 del polígono 6, aprobado el 21 de julio de 2022.
- Plan Parcial, Sector 1 de Eguillor, aprobado el 19 de marzo de 2001.
- Plan Especial de Actuación urbana, parcela 16 del polígono 6, aprobado el 9 de agosto de 2019.
- Estudio de detalle y normalización de fincas, parcelas 53 y 19 del polígono 4, aprobado el 27 de abril de 2009.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de Valle de Olo/Ollaran se ha distribuido en 4 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HA. Cascos Históricos de los concejos de Anotz, Arteta, Iltzarbe, Olo, Saldise, Senosiain, Ultzurrun y Beasoain-Egillor

Zona de valor que incluye los núcleos urbanos tradicional del Valle de Olo/Ollaran. Disponen de un trazado irregular de sus calles, donde se recogen parcelas muy heterogéneas tanto por las dimensiones de las fincas, como por sus superficies construidas. Está integrada por construcciones de tipo tradicional, viviendas unifamiliares en edificación adosada y aislada, disponiendo la mayoría de ellas huertos o jardines vinculados a la edificación. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento o a un uso agropecuario, planta primera para vivienda y entrecubiertas a desván. El número de plantas predominante es de B+I o B+I+Entrecubierta.

Zona de valor 02UU. Áreas de desarrollo de los núcleos urbanos de Anotz, Arteta, Iltzarbe, Olo, Senosiain, Ultzurrun y Beasoain-Egillor de viviendas unifamiliares en edificio aislado.

Zona de valor formada por suelos urbanos o urbanizables, donde se han ejecutado o están previstas por la normativa urbanística de Valle de Olo/Ollaran la construcción de vivienda unifamiliar en edificio aislado. Disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado ajardinado. El número de plantas propuesto por la normativa urbanística es de B+I.

Zona de valor 03OO. Casetas de ocio en los concejos de Anotz, Beasoain-Egillor y Ultzurrun.

Zona de valor que recoge el área donde se han construido casetas de ocio en suelo no urbanizable de los concejos de Anotz, Beasoain-Egillor y Ultzurrun. El número de plantas es de B o B+ Entreplanta.

Zona de valor 04DD. Diseminado

Formada por los suelos no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

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

Recintos de viviendas protegidas.

Recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Valle de Olló/Ollaran, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

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

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores en la parcela. En caso de que la parcela tipo recoja un edificio en régimen de división horizontal se recogerán valores para los distintos usos, de acuerdo a los datos de mercado disponibles.

4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar

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

Características parcela tipo					
Zona de Valor		01HA	02UU	0300	04DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Casetas de ocio	Diseminado
Categoría		Media	Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)		463,00	636,00	1.642,00	1.985,00
Nº de plantas		B+I+entre	B+I	B+entre	B+entre
Nº de viviendas		1	1	1	1
Total superficie construida (m ²)		476,00	204,00	86,00	106,00
Superficie vivienda (m ²)		182,00	151,00	67,00	79,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	182,00	94,50	27,67	34,33
Planta baja	Uso		Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	-	56,50	39,33	44,67
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	290,00	38,00	16,00	24,00
	Uso	Porche	Porche	Porche	Porche
	Superficie (m ²)	4,00	15,00	3,00	3,00
Suelo	Libre consolidado (m ²)	266,69	521,52	1.587,27	1.932,07
	Sin consolidar (m ²)	13,94	69,33	-	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,43	0,27	0,04	0,03
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,63	0,09	0,01	0,01
Valor suelo parcela	Total (€)	28.831,01	69.247,68	92.893,41	23.978,80
	Por m ² (€/m ²)	62,27	108,88	56,57	12,08
Valor estimado	Total (€)	236.977,00	159.377,00	70.843,00	76.736,00

4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

No es necesario recoger las características de las parcelas tipo fijadas en el Anexo de Valoración para los diferentes regimenes de vivienda protegida, dado que los valores de repercusión del suelo urbanizado de todas las zonas de valor delimitadas gráficamente son inferiores a los obtenidos para esas zonas de valor de vivienda protegida.

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

- Aditivo.
- De capitalización.
- De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.
- De comparación de mercado.

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

Conforme a las Normas Técnicas Generales de valoración citadas en el apartado 2.2 “Marco normativo”, se identifican a continuación los métodos de valoración aplicables a los inmuebles objeto de esta Ponencia de Valoración.

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Estos modelos permiten la obtención del valor de referencia de las tipologías y usos que se indican a continuación: Viviendas, Plazas de aparcamiento de vehículos, Trasteros y Suelos a los que se les pueda atribuir un aprovechamiento agroforestal.

Cuando se valoran las parcelas con aprovechamiento agroforestal por método de valores medios:

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia para los suelos con aprovechamiento agroforestal a partir de muestras de mercado presenta notables diferencias con los resultados que se obtienen de la aplicación de esos modelos, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de los mismos a los citados tipos de bienes (viviendas, plazas de aparcamiento, trasteros y suelos con aprovechamiento agroforestal).

Por lo tanto, a efectos de lo establecido en el Artículo 24 3 de la LFRRTCN, se podrán aplicar los siguientes métodos:

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.

- El método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario para estimar el valor de este tipo de suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTCN, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de Valle de Olló/Ollaran.

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2 de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra, son:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). | 520 Euros/m ² . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 Euros/ml. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) | 400 Euros/kW. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) | 85 Euros/m ³ . |

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
03OO	Todas las edificaciones	Casetas de ocio	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
04DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la Norma 30.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, en función de lo establecido en la Resolución 172/2010, de 22 de febrero (modificada mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio), por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Valle de Olló/Ollaran, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Los usos no residenciales situados en la planta de bajo-cubierta cuyo único acceso se produzca a través de los elementos comunes del edificio, se estima que no consumen edificabilidad y, por lo tanto, se establecen como no consolidados a los efectos de asignación de valor de repercusión.

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
03OO	Todas las edificaciones	Casetas de ocio	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
04DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	50,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	19,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	97,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	35,00	02
03OO	Todas las edificaciones	Casetas de ocio	1,30	1,10	56,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	20,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	12,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	4,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación "Código de identificación" para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Uso		Planta	01HA	02UU	03OO	04DD
Código	Descripción	Descripción				
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01

Uso		Planta	01HA	02UU	03OO	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02

Uso		Planta	01HA	02UU	03OO	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, es el que se muestra en la siguiente tabla, tal y como queda justificado en el anexo de valoración:

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HA	5,00
02UU	9,00
03OO	5,00
04DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HA	8.100,43	4.721,21	1.111,61	2.267,62	0,00	8,80	7	0,34	80,00	33,00
02UU	8.100,43	4.721,21	1.111,61	2.267,62	0,00	8,80	7	0,34	80,00	33,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	250 m ²	La de la parcela	El de la parcela
02UU	250 m ²	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en piso”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en casa”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la Norma 8.2 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y lo establecido en el capítulo IV.2 del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

En el Registro de la Riqueza Territorial se distinguen actualmente para este municipio los siguientes tipos de aprovechamiento primario:

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

Tipo 4: corresponde a aquellos terrenos que son improductivos por su propia naturaleza y no porque ésta haya sido desvirtuada por acción humana.

Tipo 5: se caracteriza de esta manera a aquellos suelos en los que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que han sido urbanizados o su aprovechamiento agroforestal está impedido o afectado por otro tipo de actividad. Se incluyen en este tipo los terrenos destinados a huertas de ocio.

7.1. Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

7.1.1. Definición

Tal y como se establece en la Norma 17 de las NTGV, el método se basa en el potencial aprovechamiento primario establecido para cada tipo de terreno mediante unos coeficientes de valor medio de los suelos. Para cada tipo de terreno se establecen clases en función de su valor y se les asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo. Al valor así obtenido se le aplicará el correspondiente coeficiente de referencia al mercado.

7.1.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con potencial aprovechamiento agroforestal ubicadas en el término municipal de Valle de Olló/Ollaran.

7.1.3. Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal

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

$$VU_{ijk} = S_{ijk} * CV_{ij} * CMAF$$

Siendo:

VU_{ijk} valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
 S_{ijk} superficie la unidad inmobiliaria k

CV_{ij} coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
CMAF coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

Para su aplicación práctica, en la tabla siguiente se muestra el resultado del producto de los coeficientes CV_{ij} por CMAF para cada una de las clases:

Tipo	Clase	Coeficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Regadío 01	1,00	884,19	8,00	7.073,520
	2,00	861,30	8,00	6.890,389
Secano 02	1,00	342,63	8,00	2.741,040
	1,50	308,36	8,00	2.466,890
	2,00	274,10	8,00	2.192,832
	2,50	214,15	8,00	1.713,162
	3,00	154,17	8,00	1.233,399
	3,50	102,78	8,00	822,266
	4,00	51,39	8,00	411,133
Forestal-Pastos 03	1,00	78,65	8,00	629,200
	2,00	39,33	8,00	314,600
	3,00	31,46	8,00	251,662

7.2. Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal

En virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración fija, como parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, los siguientes valores asignables a los suelos sin potencial aprovechamiento agroforestal:

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos caracterizados de este modo por haber perdido su potencialidad agroforestal, es el que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05	1,00	5,00
02UU	05	1,00	9,00
03OO	05	1,00	5,00
04DD	05	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predominante de cada zona de valor, por lo que no se requiere de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (CMAF) citado en la Norma 38 de las NTGV. Es por ello que el valor

atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU_i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
S_i	superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
Vu_i	valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

7.2.2. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m².

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias caracterizadas como unidades a derribar se obtendrá en función de lo establecido en la Norma 36 de las NTGV y mediante los módulos fijados el capítulo III “Módulos de coste del derribo” del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Valle de Olló/Ollaran en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HA	Aditivo	520	1,30	1,30	Residencial	0,43	0,63	33,47	B+l+entre	50,00	19,00	5,00	1,10	1,10	33,00
02UU	Aditivo	520	1,30	1,30	Residencial	0,27	0,09	29,34	B+l	97,00	35,00	9,00	1,10	1,10	33,00
03OO	Aditivo	520	1,30	1,30	Casetas de ocio	0,04	0,01	3,00	B+entre	56,00	20,00	5,00	1,10	1,10	-
04DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	-	-	3,00	B+entre	12,00	4,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN VALLE DE OLLO/OLLARAN

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

- p00 Zonas de valor del Valle de Olo/Ollaran
- p01 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Beasoain-Egillor
- p02 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Anotz
- p03 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Iltzarbe
- p04 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Saldise
- p05 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Ultzurrun
- p06 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Arteta
- p07 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Senosiain
- p08 Zona de valor del Valle de Olo/Ollaran – Olo
- p09 Zona de valor 04DD del Valle de Olo/Ollaran