

PONENCIA DE VALORACIÓN

URROZ-VILLA

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 | 27 |
| III. Anexo de valoración | 34 |

PONENCIA DE VALORACIÓN

URROZ-VILLA

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 agrupada en bloque colectivo..... | 9 |
| 4.2. | Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar | 9 |
| 4.3. | Zonas de valor de uso industrial | 10 |
| 4.4. | Zonas de valor de vivienda protegida | 11 |
| 5. | MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES | 12 |
| 5.1. | Métodos de valoración | 12 |
| 5.2. | Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles | 12 |
| 6. | MÉTODO ADITIVO..... | 14 |
| 6.1. | Definición | 14 |
| 6.2. | Método del coste..... | 14 |
| 6.2.1. | Definición | 14 |
| 6.2.2. | Ámbito de aplicación | 14 |
| 6.2.3. | Módulo básico de ejecución material | 14 |
| 6.2.4. | Coste del proceso inmobiliario de la construcción | 14 |
| 6.2.5. | Coefficientes correctores del valor de las construcciones..... | 15 |
| 6.2.6. | Valor actual de las construcciones..... | 15 |
| 6.2.7. | Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud | 15 |
| 6.3. | Método del valor residual | 16 |
| 6.3.1. | Definición | 16 |
| 6.3.2. | Ámbito de aplicación | 16 |
| 6.3.3. | Cálculo de edificabilidades..... | 16 |
| 6.3.4. | Costes del proceso inmobiliario del suelo | 16 |
| 6.3.5. | Valor de repercusión del suelo urbanizado | 17 |
| 6.3.6. | Valor del suelo libre consolidado..... | 19 |
| 6.3.7. | Costes de urbanización..... | 19 |
| 6.3.8. | Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo..... | 19 |
| 6.3.9. | Coefficientes correctores del valor básico de repercusión | 20 |
| 6.4. | Coefficientes correctores del valor del suelo y la construcción..... | 21 |

| | | |
|--------|--|----|
| 7. | VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO | 22 |
| 7.1. | Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal..... | 22 |
| 7.1.1. | Definición | 22 |
| 7.1.2. | Ámbito de aplicación | 22 |
| 7.1.3. | Valoración | 22 |
| 7.2. | Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal | 23 |
| 7.2.1. | Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5” | 23 |
| 8. | DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO..... | 25 |
| 9. | CUADRO RESUMEN | 26 |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 23/08/2021, el Ayuntamiento de Urroz-Villa, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Urroz-Villa.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Urroz-Villa 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 Urroz-Villa.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Urroz-Villa 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 1 de julio de 2016).

- 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 Urroz-Villa 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 Urroz-Villa. 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:

- Normas Subsidiarias de Urroz-Villa, aprobado el 2 de agosto de 1982.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Unidad 13, aprobado el 17 de diciembre de 1984.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Núcleo urbano y suelo industrial, aprobado el 25 de diciembre de 1991.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Unidades 18 y 24, aprobado el 25 de diciembre de 1991.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Parcela 205 del polígono 1, aprobado el 3 de marzo de 1995.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Unidad 19, aprobado el 9 de septiembre de 2002.
- Modificación de Normas Subsidiarias, artículo 81 de las normas urbanísticas, aprobado el 19 de mayo de 2010.
- Plan Especial de Actuación Urbana, Unidad A5 (parcela 186 del polígono 1), aprobado el 1 de junio de 2018.
- Plan Especial de Actuación Urbana, parcelas 633 a 637, 618 a 622 y 641 a 644 del polígono 1, aprobado el 2 de agosto de 2019.

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 Urroz-Villa 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 01HC. Casco histórico.

Zona de valor que incluye el casco histórico tradicional y que cuenta con construcciones de origen gótico, así como con una gran plaza rodeada por varias casonas de origen tardogótico y que fue el centro de la actividad comercial e influyó en el desarrollo urbano y en la actual configuración del pueblo. El ritmo de sustitución o reforma de las construcciones antiguas es lento y no se aprecia un claro desarrollo residencial ni comercial. El número de plantas predominante es de B+II.

Zona de valor 02AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

Zona de valor formada por las parcelas que alrededor del casco histórico recogen el crecimiento urbanístico previsto por la normativa urbanística de Urroz Villa. El uso predominante es residencial en edificio adosado destinado a una única vivienda distribuida en dos plantas, garaje o almacén y jardín ocupando el resto de la parcela. El número de plantas propuesto es de B+I.

Zona de valor 03II. Zona industrial.

Zona de valor que incluye los enclaves industriales de la cooperativa agrícola situada en la carretera de Campanas y las industrial y suelos al borde de la carretera de Pamplona-Aoiz donde está prevista la implantación de usos industriales y de almacenamiento. El número de plantas es de 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 Urroz-Villa 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 Urroz-Villa, 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 agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con viviendas en varias plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

| Características parcela tipo | | |
|---|--|----------------|
| Zona de Valor | | 01HC |
| Tipo edificación | | Pisos |
| Categoría | | Media |
| Superficie parcela (m ²) | | 362,00 |
| Nº de plantas | | B+II |
| Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²) | | 2,10 |
| Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²) | | 0,90 |
| Nº portales | | 1 |
| Nº viviendas | | 8 |
| Plantas elevadas | Uso | Vivienda |
| | Superficie (m ²) | 872,00 |
| Planta baja | Uso | Almacén |
| | Superficie (m ²) | 325,80 |
| Superficie útil vivienda tipo (m ²) | | 85,95 |
| Superficie construida vivienda (m ²) | | 109,00 |
| Planta vivienda (m ²) | | 1 ^a |
| Superficie unidad bajera (m ²) | | 47,00 |
| Valor suelo parcela | Total (€) | 12.243,60 |
| | Por m ² (€/m ²) | 33,82 |
| Valor unidad vivienda | Total (€) | 91.015,00 |
| | Por m ² (€/m ²) | 835,00 |
| Valor unidad bajera | Total (€) | 16.356,00 |
| | Por m ² (€/m ²) | 348,00 |

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

Caracterizados por contar que acogen a una unidad familiar.

| Características parcela tipo | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Zona de Valor | 02AA | 04DD |
| Tipo edificación | Unifamiliar | Unifamiliar |
| Categoría | Media | Media |
| Superficie parcela (m ²) | 388,00 | 563,00 |
| Nº de plantas | B+I | B |
| Nº de viviendas | 1 | 1 |

| Características parcela tipo | | | |
|---|--|------------|------------|
| Total superficie construida (m ²) | | 206,00 | 235,00 |
| Superficie vivienda (m ²) | | 159,00 | 90,00 |
| Plantas elevadas | Uso | Vivienda | |
| | Superficie (m ²) | 99,50 | - |
| Planta baja | Uso | Vivienda | Vivienda |
| | Superficie (m ²) | 59,50 | 90,00 |
| | Uso | Almacén | Almacén |
| | Superficie (m ²) | 40,00 | 141,00 |
| | Uso | Porche | Porche |
| | Superficie (m ²) | 7,00 | 4,00 |
| Suelo | Libre consolidado (m ²) | 256,08 | 337,80 |
| | Sin consolidar (m ²) | 85,06 | - |
| Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²) | | 0,49 | 0,15 |
| Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²) | | 0,19 | 0,25 |
| Valor suelo parcela | Total (€) | 46.455,24 | 10.274,75 |
| | Por m ² (€/m ²) | 119,73 | 18,25 |
| Valor estimado | Total (€) | 169.430,00 | 116.250,00 |

4.3. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial.

| Características parcela tipo | | |
|---|--|------------|
| Zona de Valor | 03II | |
| Tipo edificación | Industrial | |
| Categoría | Media | |
| Superficie parcela (m ²) | 7.500,00 | |
| Nº de plantas | B+entre | |
| Nº de naves | 1 | |
| Total superficie construida (m ²) | 1.030,00 | |
| Superficie nave (m ²) | 939,00 | |
| Plantas elevadas | Uso | Nave |
| | Superficie (m ²) | 343,33 |
| Planta baja | Uso | Nave |
| | Superficie (m ²) | 595,67 |
| | Uso | Almacén |
| | Superficie (m ²) | 91,00 |
| Suelo | Libre consolidado (m ²) | 5.800,00 |
| | Sin consolidar (m ²) | 4.470,59 |
| Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²) | | 0,29 |
| Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²) | | 0,05 |
| Valor suelo parcela | Total (€) | 506.075,00 |
| | Por m ² (€/m ²) | 67,48 |
| Valor estimado | Total (€) | 503.794,00 |

4.4. 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 regímenes 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.

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 a partir de nuevas muestras 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.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento, el método de los valores estadísticos fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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 modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los 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 no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre.

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 Urroz-Villa.

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 |
|---------------|-------------------------|---------------|-------------------|------|
| 01HC | Todas las edificaciones | Residencial | Todas las plantas | 1,40 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,40 |
| 02AA | Todas las edificaciones | Residencial | Todas las plantas | 1,40 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,40 |
| 03II | Todas las edificaciones | Industrial | Todas las plantas | 1,36 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,36 |
| 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 Urroz-Villa, 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 |
|---------------|-------------------------|---------------|-------------------|------|
| 01HC | Todas las edificaciones | Residencial | Todas las plantas | 1,15 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,15 |
| 02AA | Todas las edificaciones | Residencial | Todas las plantas | 1,15 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,15 |
| 03II | Todas las edificaciones | Industrial | Todas las plantas | 1,12 |
| | | Resto de usos | Todas las plantas | 1,12 |
| 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 |
|---------------|-------------------------|---------------|------|------|---|--------------------------|
| 01HC | Todas las edificaciones | Residencial | 1,40 | 1,15 | 90,00 | 01 |
| | | Resto de usos | 1,40 | 1,15 | 37,00 | 02 |
| 02AA | Todas las edificaciones | Residencial | 1,40 | 1,15 | 98,00 | 01 |
| | | Resto de usos | 1,40 | 1,15 | 37,00 | 02 |
| 03II | Todas las edificaciones | Industrial | 1,36 | 1,12 | 62,00 | 01 |
| | | Resto de usos | 1,36 | 1,12 | 31,00 | 02 |
| 04DD | Todas las edificaciones | Diseminado | 1,30 | 1,10 | 22,00 | 01 |
| | | Resto de usos | 1,30 | 1,10 | 7,00 | 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 | 01HC | 02AA | 03II | 04DD |
|--------|-------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | | |
| 1 | RESIDENCIAL | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 01 | 01 | 02 | 01 |
| 2 | ALMACENAJE | Baja | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 3 | AGRARIO | Baja | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 4 | INDUSTRIAL | Baja | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 01 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |

| Uso | | Planta | 01HC | 02AA | 03II | 04DD |
|-----------|-------------------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | | |
| 5 | COMERCIAL | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 6 | OFICINA | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 7 | ESPECTACULOS | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 8 | DEPORTIVO | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 9 | HOSTELERIA | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 10 | DOCENTE | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 11 | PUBLICO | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 12 | SANITARIO | Baja | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 02 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 133 | SINGULARES (Bajeras) | Baja | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 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 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 | 02 |

| Uso | | Planta | 01HC | 02AA | 03II | 04DD |
|--------|--------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | | |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 | 02 |
| 14 | AUXILIARES | Baja | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 01 | 02 |
| | | 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 (€/m²) |
|---------------|--|
| 01HC | 0,00 |
| 02AA | 9,00 |
| 03II | 0,00 |
| 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.

| Unidad urbanística | Características unidad | | | | | | | | Costes de urbanización | |
|--------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| | Superficie unidad (m²) | Superficie parcelas privadas (m²) | Superficie viales (m²) | Zonas verdes (m²) | Sistema general (m²) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edificabilidad (m²/m²) | Por m² de espacio público (€/m²) | Por m² de parcela bruta (€/m²) |
| 01HC | 3.132,50 | 1.701,50 | 1.201,28 | 229,73 | 0,00 | 12,00 | 19 | 0,77 | 106,00 | 48,00 |
| 02AA | 3.055,11 | 1.802,64 | 1.009,04 | 243,43 | 0,00 | 12,00 | 6 | 0,60 | 103,00 | 42,00 |
| 03II | 15.750,00 | 13.720,00 | 1.557,50 | 472,50 | 0,00 | 12,00 | | 0,27 | 140,00 | 18,00 |

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) |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 01HC | 50 | 6 | El de la parcela |
| 02AA | 100 | 8 | El de la parcela |
| 03II | La de la parcela | La de la parcela | El de la parcela |
| 04DD | La de la parcela | 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 LFRRTC y la Norma 25. "Criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos" de las Normas Técnicas Generales de Valoración, establecen los criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos.

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles 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 m²: $C_{ks} = 1.10$
- 40 m² < SC_p < 200 m²: $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- SC_p > 200 m²: $C_{ks} = 0.89$

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} | Coficiente 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. Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

7.1.1. Definición

Método regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

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 Urroz-Villa.

7.1.3. Valoración

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

| Tipo | Clase | Valor (€/Hectárea) |
|------------|-------|-----------------------|
| Regadío 01 | 1,00 | 13.630,96 |
| Secano 02 | 1,00 | 9.255,00 |
| | 2,00 | 7.858,01 |
| | 3,00 | 6.897,60 |
| | 4,00 | 5.064,05 |
| | 5,00 | 1.833,55 |

| Tipo | Clase | Valor (€/Hectárea) |
|---------------------|-------|--------------------|
| Forestal- Pastos 03 | 1,00 | 2.300,00 |
| | 2,00 | 793,00 |
| | 3,00 | 216,36 |
| Improductivo 04 | 0,00 | 60,00 |

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapoliando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior. Sean C la clase del recinto a valorar, Ci la clase entera inmediatamente peor, Vi el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor y Vs el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor, el valor por unidad de superficie se calculará de la siguiente forma:

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - V_i)$$

Siedo:

| | |
|----------------|---|
| V _u | valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase |
| C | clase de parcela a valorar |
| C _i | clase entera de parcela inmediatamente peor |
| V _i | valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor |
| V _s | valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor |

El valor total se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

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) |
|---------------|------|-------|--|
| 01HC | 05 | 1,00 | 9,00 |
| 02AA | 05 | 1,00 | 9,00 |
| 03II | 05 | 1,00 | 6,00 |
| 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. 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 |

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 Urroz-Villa 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 | |
| 01HC | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Residencial | 2,10 | 0,90 | 222,30 | B+II | 90,00 | 37,00 | 0,00 | 1,15 | 1,15 | 48,00 |
| 02AA | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Residencial | 0,49 | 0,19 | 55,05 | B+I | 98,00 | 37,00 | 9,00 | 1,15 | 1,15 | 42,00 |
| 03II | Aditivo | 520 | 1,36 | 1,36 | Industrial | 0,29 | 0,05 | 19,53 | B+entre | 62,00 | 31,00 | 0,00 | 1,12 | 1,12 | 18,00 |
| 04DD | Aditivo | 520 | 1,30 | 1,30 | Diseminado | - | - | 3,00 | B | 22,00 | 7,00 | 3,00 | 1,10 | 1,10 | - |
| 00VV | Aditivo | 520 | 1,30 | 1,30 | Viaro | | | 3,00 | | | | 3,00 | 1,10 | 1,10 | |
| 001 | Metodo de comparacion con el valor de mercado mediante la utilizacion de modelos estadisticos | | | | Agroforestal | | | | | | | | | | |

PONENCIA DE VALORACIÓN

URROZ-VILLA

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

p00 Zonas de valor de Urroz-Villa

p01 Zona de valor 01HC de Urroz-Villa

p02 Zona de valor 02AA de Urroz-Villa

p03 Zona de valor 03II de Urroz-Villa

p04 Zona de valor 04DD de Urroz-Villa