

PONENCIA DE VALORACIÓN

CASTEJÓN

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	32
III. Anexo de valoración	46

PONENCIA DE VALORACIÓN

CASTEJÓN

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	8
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	8
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	9
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	10
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	11
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.....	11
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	12
4.3.	Zonas de valor de uso industrial	12
4.4.	Zonas de valor de vivienda protegida	13
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	14
5.1.	Métodos de valoración	14
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	14
6.	MÉTODO ADITIVO.....	16
6.1.	Definición	16
6.2.	Método del coste.....	16
6.2.1.	Definición	16
6.2.2.	Ámbito de aplicación	16
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	16
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	16
6.2.5.	Coefficientes correctores del valor de las construcciones.....	17
6.2.6.	Valor actual de las construcciones.....	17
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	18
6.3.	Método del valor residual	18
6.3.1.	Definición	18
6.3.2.	Ámbito de aplicación	18
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	18
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	19
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	19
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	22
6.3.7.	Costes de urbanización.....	23
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	23
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión	23
6.4.	Coefficientes correctores del valor del suelo y la construcción.....	25

7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO.....	26
7.1.	Definición	26
7.2.	Ámbito de aplicación.....	26
7.3.	Coefficientes de valor medio de las tierras	26
7.4.	Clasificación e índice de valor relativo intratipo	26
7.5.	Coefficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo	27
7.6.	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	28
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	29
9.	CUADRO RESUMEN	30
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	31

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

El Ayuntamiento de Castejón, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

1.2. Objeto de la revisión

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

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 Castejón.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Castejón 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 en noviembre de 2004).

- 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

La normativa urbanística de carácter general de Castejón está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Normas Subsidiarias de Castejón, en vigor desde 22 de abril de 1991.
- Modificación de Normas Subsidiarias, paraje "El Campillo", en vigor desde 14 de agosto de 1996.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Sector 1 "La Sarda", en vigor desde 11 de septiembre de 1996.
- Modificación de Normas Subsidiarias, área homogénea IV, en vigor desde 27 de septiembre de 1996.
- Modificación de Normas Subsidiarias, parcela 90 del polígono 2, en vigor desde 2 de enero de 1998.
- Modificación del Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal, en vigor desde 21 de mayo de 1999.
- Modificación de Normas Subsidiarias, parcelas 326, 327, 431 a 435 y 469 del polígono 2, en vigor desde 29 de marzo de 2002.
- Modificación de Normas Subsidiarias, parcela 92 del polígono 2, en vigor desde 7 de mayo de 2004.
- Modificación de Normas Subsidiarias, parcelas 468 a 472 y 492 del polígono 2, en vigor desde 25 de abril de 2005.
- Modificación de Normas Subsidiarias, UE 1.10, en vigor desde 20 de mayo de 2005.
- Modificación de Normas Subsidiarias, alturas de la calle Merindades, en vigor desde 20 de marzo de 2006.
- Modificación de Normas Subsidiarias, alturas en la calle San José, en vigor desde 10 de julio de 2006.
- Modificación de Normas Subsidiarias, UAU 1.3, en vigor desde 30 de octubre de 2006.
- Modificación de Normas Subsidiarias, manzana delimitada por calles Doctor Fleming, Tudela, Roncesvalles y Sarasate, en vigor desde 30 de octubre de 2006.

- Modificación de Normas Subsidiarias, manzana delimitada por calles Ortega y Gasset, San Isidro Labrador, Padre Ubillos y Virgen del Amparo, en vigor desde 30 de octubre de 2006.
- Modificación de Normas Subsidiarias, calle Julián Gayarre, en vigor desde 23 de febrero de 2007.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Sector 2, “zona este” (parcelas J, L, M, N, O, Z, G y parte de la Y), en vigor desde 5 de marzo de 2007.
- Modificación de Normas Subsidiarias, UAU 1.3.1 y UAUA 1.3.2, en vigor desde 16 de abril de 2007.
- Modificación de Normas Subsidiarias, manzana delimitada por calles Zorrilla, Hilarión Eslava, San José y Ruiz de Alda, en vigor desde 4 de junio de 2008.
- Modificación de Normas Subsidiarias, Sector 1 y áreas homogéneas I y V, en vigor desde 31 de agosto de 2008.
- Modificación de Normas Subsidiarias, antigua zona campo de fútbol, en vigor desde 15 de mayo de 2009.

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

3. 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 del término municipal de Castejón se han distribuido en 9 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01HC. Casco Histórico de Castejón.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Castejón. Está formada por edificios de viviendas en bloque colectivo situados en torno a la calle Las Merindades. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas predominante es de S+PB+II.

Zona de valor 02HA. Entorno del centro urbano.

Zona de valor residencial formada por viviendas unifamiliares adosadas, situada entre el polígono industrial y las vías del ferrocarril, y al oeste del centro urbano de Castejón. Las viviendas disponen en planta baja locales destinados a almacenamiento y plantas elevadas a vivienda. El número de plantas oscila entre PB+I y PB+I+Bajocubierta.

Zona de valor 03AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno al centro urbano.

Zona de valor situada al este del centro urbano. Dispone de parcelas agrupadas en manzana cerrada, y está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación adosada. Las viviendas disponen en planta baja locales destinados a almacenamiento y plantas elevadas a vivienda. El número de plantas oscila entre PB+I y PB+I+Bajocubierta.

Zona de valor 04AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado al este del casco urbano.

Zona de valor formada por enclaves con viviendas unifamiliares en edificio adosado y parcelas pequeñas, situada al este del casco urbano, incluyendo el desarrollo residencial Sector 2 de Normas Subsidiarias de Castejón. Es una zona donde se han realizado viviendas sujetas al régimen general de Viviendas de Protección Oficial. Las viviendas disponen en planta baja locales destinados a almacenamiento y plantas elevadas a vivienda. El número de plantas es de PB+I.

Zona de valor 05CC. Área residencial colectiva dispersa.

Zona de valor formada por construcciones con vivienda agrupada en bloque colectivo, distribuidos irregularmente por todo el casco urbano. Los usos predominantes son almacén en planta baja y residencial en plantas elevadas. El número de plantas es de PB+II.

Zona de valor 06UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado. Área homogénea I.

Zona de valor formada por ensanche con viviendas unifamiliares en edificio aislado, situada al este del centro urbano, dentro del área denominada urbanísticamente Area Homogenea I. Los usos predominantes son almacén en planta baja y residencial en plantas elevadas. El número de plantas es de PB+I.

Zona de valor 07UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado. Área homogenea II.

Zona de valor formada por ensanche con viviendas unifamiliares en edificio aislado, situada al oeste del centro urbano, dentro del área denominada urbanísticamente Area Homogenea II. Los usos predominantes son almacén en planta baja y residencial en plantas elevadas. El número de plantas es de PB+I.

Zona de valor 08II. Suelo urbano de uso industrial.

Zona de valor formada por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial. Está formada por el polígono industrial de Castejón, situada al norte del casco urbano, los enclaves industriales junto a las carreteras de salida del centro urbano al oeste y al sur del área residencial, y el sector 1 "La Sarda". El número de plantas es de PB o PB+Entreplanta.

Zona de valor 09DD. 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.

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Castejón 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.

Formado por los 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 Castejón, 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 apartado *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 de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

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

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

Características parcela tipo					
Zona de Valor		01HC		05CC	
Tipo edificación		Piso		Piso	
Categoría		Media		Media	
Superficie parcela (m ²)		294,00		686,00	
Nº de plantas		S+PB+II		PB+II	
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		2,10		2,10	
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,90		0,90	
Nº portales		1		2	
Nº viviendas		6		16	
Plantas elevadas	Uso	Residencial		Residencial	
	Superficie (m ²)	618,00		1.440,00	
Planta baja	Uso	Almacén		Almacén	
	Superficie (m ²)	264,60		617,40	
Planta sótano	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie (m ²)	114,00	180,00	-	-
Superficie útil vivienda tipo (m ²)		76,70		67,02	
Superficie construida vivienda (m ²)		103,00		90,00	
Planta vivienda (m ²)		1ª		1ª	
Superficie unidad trastero en sótano (m ²)		19,00		-	
Superficie unidad de garaje en sótano (m ²)		30,00		-	
Superficie unidad bajera (m ²)		40,00		20,00	
Valor suelo parcela	Total (€)	41.806,80		214.443,60	
	Por m ² (€/m ²)	142,20		312,60	
Valor unidad vivienda	Total (€)	82.194,00		75.510,00	
	Por m ² (€/m ²)	798,00		839,00	
Valor unidad bajera	Total (€)	14.040,00		7.820,00	
	Por m ² (€/m ²)	351,00		391,00	

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

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

Zona de Valor		Características parcela tipo					
		02HA	03AA	04AA	06UU	07UU	09DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media	Media	Media	Económica
Superficie parcela (m ²)		169,00	173,00	149,00	303,00	254,00	280,00
Nº de plantas		PB+I+Bajocubierta	PB+I+Bajocubierta	PB+I	PB+I	PB+I	PB+Entreplanta
Nº de viviendas		1	1	1	1	1	1
Total superficie construida (m ²)		152,00	170,00	144,00	188,00	174,00	85,00
Superficie vivienda (m ²)		112,00	125,00	109,00	142,00	138,00	65,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	90,60	101,40	71,00	92,00	82,50	28,33
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	21,40	23,60	38,00	50,00	55,50	36,67
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	39,00	44,00	33,00	42,00	27,00	20,00
	Uso	Porche	Porche	Porche	Porche	Porche	
	Superficie (m ²)	1,00	1,00	2,00	4,00	9,00	-
Suelo	Libre consolidado (m ²)	98,70	103,80	76,74	207,56	165,10	224,00
	Sin consolidar (m ²)	22,85	3,00	0,55	4,59	5,43	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,74	0,72	0,73	0,46	0,53	0,23
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,30	0,28	0,24	0,17	0,17	0,07
Valor suelo parcela	Total (€)	7.134,50	14.926,44	14.310,71	33.928,43	37.106,86	14.904,40
	Por m ² (€/m ²)	42,22	86,28	96,05	111,98	146,09	53,23
Valor estimado	Total (€)	115.857,00	138.283,00	120.868,00	182.934,00	180.843,00	54.837,00

4.3. Zonas de valor de uso industrial

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

Características parcela tipo		
Zona de Valor	08II	
Tipo edificación	Industrial en edificio exclusivo	
Categoría	Media	
Superficie parcela (m ²)	7.521,00	
Nº de plantas	B+Entreplanta	
Nº de naves	1	
Total superficie construida (m ²)	1.676,00	
Plantas elevadas	Uso	Oficina
	Superficie (m ²)	90,00
Planta baja	Uso	Industrial
	Superficie (m ²)	1.586,00
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)	0,37	
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)	0,17	
Valor suelo parcela	Total (€)	153.353,19
	Por m ² (€/m ²)	20,39
Valor estimado	Total (€)	802.191,00
	Por m ² (€/m ²)	478,63

4.4. Zonas de valor de vivienda protegida

Las características de las parcelas tipo con vivienda protegida quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

Características parcela tipo					
Zona de Valor		00RE	00RG	00PT	00PP
Tipo edificación		Vivienda régimen especial	Vivienda régimen general	Vivienda precio tasado	Vivienda precio pactado
Categoría		Media	Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)		245,50	245,50	245,50	279,02
Nº de plantas		B+II	B+II	B+II	B+II
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		2,50	2,50	2,50	2,50
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,50	0,50	0,50	0,50
Nº portales		1	1	1	1
Nº viviendas		4	4	4	4
Superficie útil vivienda tipo (m ²)		90,00	90,00	90,00	120,00
Superficie construida vivienda (m ²)		105,98	105,98	105,98	120,27
Planta vivienda (m ²)		122,75	122,75	122,75	139,51
Superficie unidad bajera (m ²)		42,70	42,70	42,70	42,70
Valor suelo parcela	Total (€)	119.804,00	119.804,00	119.804,00	136.161,76
	Por m ² (€/m ²)	488,00	488,00	488,00	488,00
Valor unidad vivienda	Total (€)	106.281,30	124.584,20	129.280,64	157.621,19
	Por m ² (€/m ²)	865,84	1.014,94	1.053,20	1.129,82
Valor unidad bajera	Total (€)	16.069,28	19.055,98	19.882,61	20.502,58
	Por m ² (€/m ²)	376,35	446,30	465,66	480,18

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 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 Castejón.

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	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
02HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
03AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
04AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
05CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
06UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
07UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
08II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
09DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,47
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,47
			Anexos	1,47
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,47
			Anexos	1,47
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,47
			Anexos	1,47
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,47
			Anexos	1,47

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 Castejón, 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	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
02HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
03AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
04AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
05CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
06UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
07UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
08II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
09DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,21
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,21
			Anexos	1,21
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,21
			Anexos	1,21
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,21
			Anexos	1,21
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,21
			Anexos	1,21

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	1,47	1,21	57,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	25,00	02
02HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	47,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	17,00	02
03AA	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	96,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	42,00	02
04AA	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	110,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	42,00	02
05CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	124,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	58,00	02
06UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	190,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	68,00	02
07UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	223,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	80,00	02
08II	Todas las edificaciones	Industrial	1,47	1,21	45,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	22,00	02
09DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,47	1,21	11,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	4,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m²	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,47	1,21	187,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	187,00	01
			Anexos	1,47	1,21	96,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	203,00	01
			Anexos	1,47	1,21	104,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	234,00	01
			Anexos	1,47	1,21	120,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	302,00	01
			Anexos	1,47	1,21	132,00	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:

Código	Uso	Planta	01HC	02HA	03AA	04AA	05CC	06UU	07UU	08II	09DD	VPO
	Descripción	Descripción										
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01

		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01	01	01	02	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02

11	PUBLICO	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	01	01	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	01	01	02	02	02	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los 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, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante.

Zona de valor	Valor suelo con aprovechamiento urbanístico (€/m²)
01HC	5,00
02HA	4,00
03AA	9,00
04AA	11,00
05CC	12,00
06UU	19,00

07UU	22,00
08II	4,00
09DD	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 de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HC	19.295,00	3.803,00	8.362,00	2.447,00	4.683,00	10	34	0,44	70,00	56,00
02HA	19.295,00	3.803,00	8.362,00	2.447,00	4.683,00	10	34	0,44	70,00	56,00
03AA	19.295,00	3.803,00	8.362,00	2.447,00	4.683,00	10	34	0,44	70,00	56,00
04AA	177.903,00	55.468,00	51.429,00	28.558,00	42.448,00	10	441	1,20	57,00	39,00
05CC	19.295,00	3.803,00	8.362,00	2.447,00	4.683,00	10	34	0,44	70,00	56,00
06UU	177.903,00	55.468,00	51.429,00	28.558,00	42.448,00	10	441	1,20	57,00	39,00
07UU	177.903,00	55.468,00	51.429,00	28.558,00	42.448,00	10	441	1,20	57,00	39,00
08II	120.429,25	79.312,58	15.186,18	19.802,50	6.128,00	12	-	0,46	42,00	14,00

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	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03AA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04AA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
05CC	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
06UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
07UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
08II	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 m²: $C_{ks} = 1.08$
- 50 m² < SC_p < 400 m² $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SC_p > 400 m²: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

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. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

7.1. Definición

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

7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el término del municipio de Castejón.

7.3. Coeficientes de valor medio de las tierras

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

Regadío	Secano	Forestal-pastos
509,800 €	98,664 €	76,281 €

7.4. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

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

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	230,37	1,000	64,70	1,000	25,64	1,000
2,00	268,85	0,900	106,14	0,950		
3,00	256,39	0,800	214,66	0,800	61,61	0,500

7.5. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

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

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

Donde:

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

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (Ii)	Superficie total ΣSij	ΣIij x Sij	Coeficiente del valor por hectárea (Cvij)
Regadío 01	1,00	509,8	1,000	755,61	677,44	568,63
	2,00		0,900			511,76
	3,00		0,800			454,89
Secano 02	1,00	98,664	1,000	385,51	337,25	112,78
	2,00		0,950			107,13
	3,00		0,800			90,22
Forestal-Pastos 03	1,00	76,281	1,000	87,25	56,45	117,91
	3,00		0,500			58,96
Improductivo 04	0,00					0,00

Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5 y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HC	05 Construcción	1,00	5,00
02HA	05 Construcción	1,00	4,00
03AA	05 Construcción	1,00	9,00
04AA	05 Construcción	1,00	11,00
05CC	05 Construcción	1,00	12,00
06UU	05 Construcción	1,00	19,00
07UU	05 Construcción	1,00	22,00
08II	05 Construcción	1,00	4,00
09DD	05 Construcción	1,00	3,00
00VV	05 Construcción	1,00	3,00

7.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

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

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, ha sido obtenido a partir de valores de mercado; por lo tanto, no requiere la aplicación del coeficiente de referencia al mercado citado en el párrafo anterior.

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 Castejón en función de las características de las construcciones.

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

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 €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Uso predominante €/m²	Resto de usos €/m²	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Resto usos	
01HC	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	2,10	0,90	142,20	S+PB+II	57,00	25,00	5,00	1,21	1,21	56,00
02HA	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,74	0,30	39,88	PB+I+Bajocubierta	47,00	17,00	4,00	1,21	1,21	56,00
03AA	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,72	0,28	80,88	PB+I+Bajocubierta	96,00	42,00	9,00	1,21	1,21	56,00
04AA	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,73	0,24	90,38	PB+I	110,00	42,00	11,00	1,21	1,21	39,00
05CC	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	2,10	0,90	312,60	PB+II	124,00	58,00	12,00	1,21	1,21	56,00
06UU	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,46	0,17	98,96	PB+I	190,00	68,00	19,00	1,21	1,21	39,00
07UU	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,53	0,17	131,79	PB+I	223,00	80,00	22,00	1,21	1,21	39,00
08II	Aditivo	520	1,47	1,47	Industrial	0,37	0,17	20,39	PB+Entreplanta	45,00	22,00	4,00	1,21	1,21	14,00
09DD	Aditivo	520	1,47	1,47	Diseminado	-	-	3,00	PB+Entreplanta	11,00	4,00	3,00	1,21	1,21	-
00TT	Aditivo	520	1,47	1,47	Dotacional				PB+I	187,00	187,00		1,21	1,21	
00RE	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial				PB+II	187,00	96,00		1,21	1,21	
00RG	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial				PB+II	203,00	104,00		1,21	1,21	
00PT	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial				PB+II	234,00	120,00		1,21	1,21	
00PP	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial				PB+II	302,00	132,00		1,21	1,21	
V	Aditivo	520	1,47	1,47	Viaro			3,00				3,00	1,21	1,21	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

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

PONENCIA DE VALORACIÓN

CASTEJÓN

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

- p00 Zonas de valor de Castejón
- p00a Zonas de valor de Castejón
- p01 Zona de valor 01HC de Castejón
- p02 Zona de valor 02HA de Castejón
- p03 Zona de valor 03AA de Castejón
- p04 Zona de valor 04AA de Castejón
- p05 Zona de valor 05CC de Castejón
- p06 Zona de valor 06UU de Castejón
- p07 Zona de valor 07UU de Castejón
- p08a Zona de valor 08II de Castejón
- p08b Zona de valor 08II de Castejón – La Sarda
- p09 Zona de valor 09DD de Castejón