

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:
Fecha de acuerdo de inicio:
Publicación del Proyecto:
BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:
Aprobada por Resolución:/..... de
fecha:

Publicada en:
BON N° de/...../.....
Entrada en vigor:
Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:
Registrada con N°:/.....
N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN

GENEVILLA

Memoria
(Revisión N° 3)

INDICE

- 1. INTRODUCCION**
 - 1.1. Inicio de expediente.
 - 1.2. Objeto de la revisión.

- 2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION**
 - 2.1. Ámbito territorial.
 - 2.2. Marco normativo
 - 2.3. Justificación de la revisión.
 - 2.4. Planeamiento adoptado.

- 3. ZONAS DE VALOR**
 - 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
 - 3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal.
 - 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Genevilla

- 4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO**
 - 4.1. Zonas de valor con vivienda en edificio aislado o pareado

- 5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES**
 - 5.1. Métodos de valoración.
 - 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

- 6. METODO ADITIVO**
 - 6.1 Definición
 - 6.2 Método del coste
 - 6.2.1 Definición
 - 6.2.2 Ámbito de aplicación
 - 6.2.3 Módulo básico de ejecución material
 - 6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción
 - 6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones
 - 6.2.6 Valor actual de las construcciones
 - 6.2.7 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud
 - 6.2.8 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia
 - 6.2.9 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen
 - 6.3 Método del valor residual
 - 6.3.1. Definición
 - 6.3.2. Ámbito de aplicación
 - 6.3.3. Cálculo de edificabilidades
 - 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo
 - 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado
 - 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado
 - 6.3.7. Recintos destinados a vía pública urbana
 - 6.3.8. Costes de urbanización
 - 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo
 - 6.3.10 Coeficientes correctores del valor básico de repercusión
 - 6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción
 - 6.5 Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

- 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACION DE MODELOS ESTADISTICOS.**
 - 7.1 Definición.
 - 7.2 Ámbito de aplicación
 - 7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

- 8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO**
- 9. CUADRO RESUMEN**
- 10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION**

ANEXOS

1. Anexo de valoración.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Genevilla, 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 de Genevilla 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 Genevilla.

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 Genevilla.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Genevilla 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.
- 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.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo).
- 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).
- 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 LFRRTCN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 2 de junio de 2.008).
- b) Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

2.4. Planeamiento analizado

Genevilla no dispone de normativa urbanística.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Genevilla se han distribuido en 3 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico.

Área que comprende el casco histórico de Genevilla con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. Cuentan en planta baja con locales con uso de almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. Las alturas oscilan entre B+I y B+III. Muchas de las parcelas incluidas dentro de esta zona de valor, cuentan con terreno añadido. El ritmo de sustitución o reforma de las construcciones antiguas es lento.

La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en esta ponencia, es del 90,81 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 02. Residencial unifamiliar.

Área que incluye la parte del municipio donde se ha desarrollado, o está previsto su desarrollo, viviendas unifamiliares en edificio aislado, adosado o pareado. La mayoría de las parcelas no están urbanizadas y tampoco tienen construcción. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en esta ponencia, es del 52,13 %. El número de plantas propuesto es de PB+1+E.

Zona de valor 03. Diseminado

Formada por todos 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, y construcciones en recintos a los que la normativa urbanística asigna aprovechamiento agroforestal, donde, por su carácter disperso, no es posible su delimitación gráfica.

Recintos de viviendas protegidas.

No se recoge por considerar que los valores de repercusión de suelo urbanizado asignado a las distintas zonas de valor de Genevilla son inferiores al máximo legal que establece para los diferentes regímenes de viviendas de protección recogidos en la normativa sectorial.

Recintos destinados a vía pública urbana

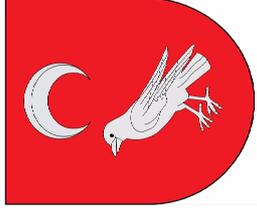
Formado por aquellos recintos incluidos en el Catastro de Genevilla que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Genevilla

Según planos que se adjuntan.

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:

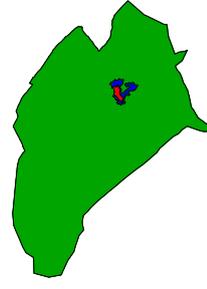
- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa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



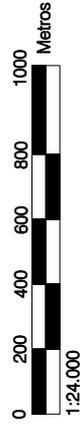
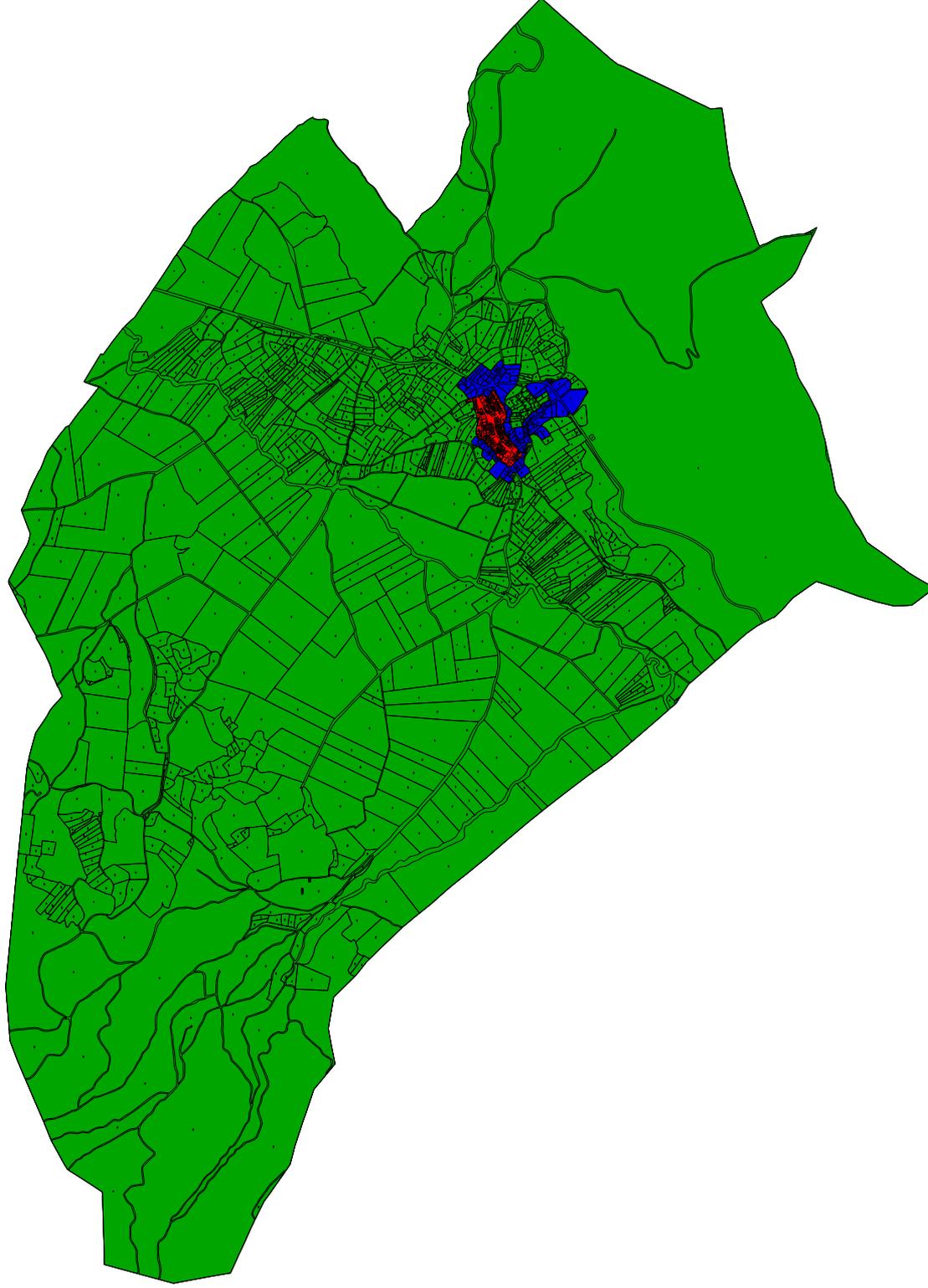
Leyenda

Zona de valor

- 01
- 02
- 03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



Zonas de valor

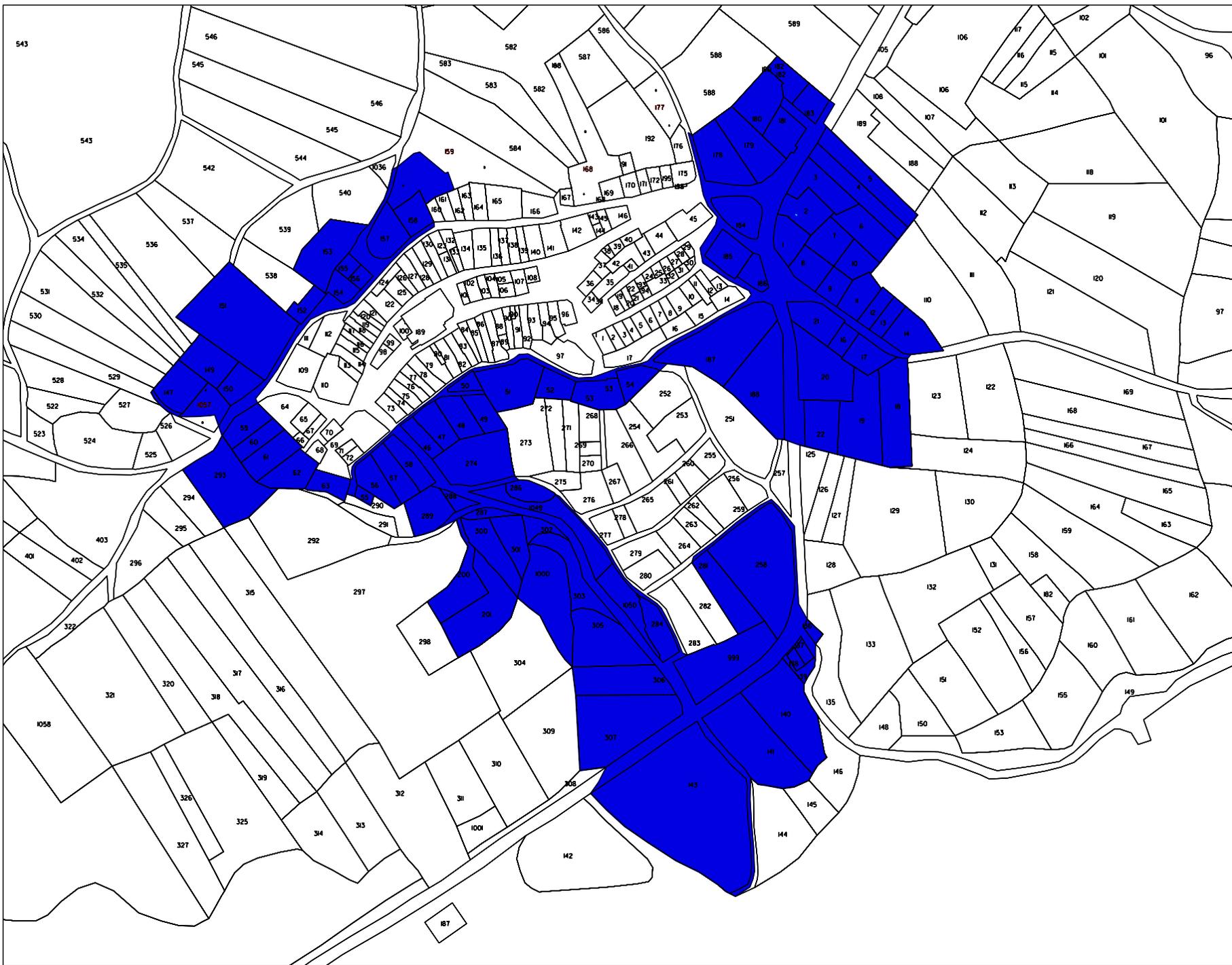
p00

GENEVILLA

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica



Leyenda
Zona de valor
■ 02

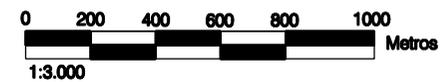


PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

GENEVILLA

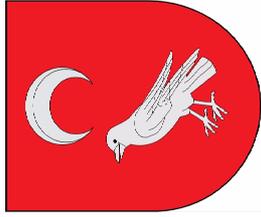
p02

Zonas de valor



CATASTROS ESTUDIO

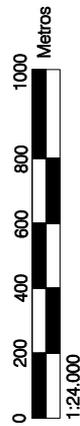
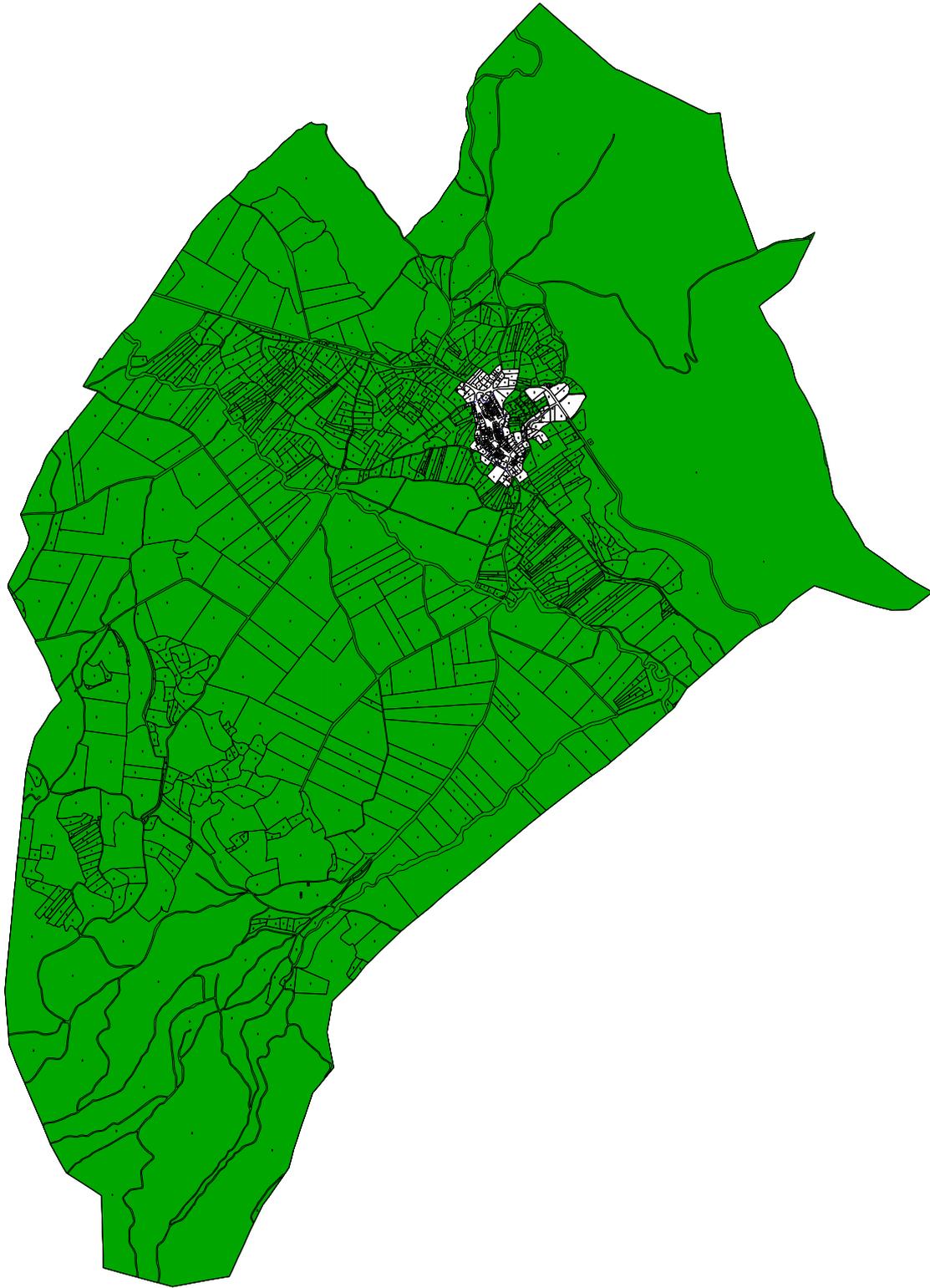




Leyenda
Zona de valor
■ 03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



Zonas de valor

p03

GENEVILLA

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica

4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo 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 con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB 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.

| Características físicas de la parcela tipo | | | | |
|--|-------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Zona de Valor | | 01HA | 02UU | 03DD |
| Tipo edificación | | Unifamiliar en edf. cerrada | Unifamiliar en edf abierta | Unifamiliar en edf. abierta |
| Categoría | | Media | Media | Media |
| Superficie parcela | | 170,00 m2 | 500,00 m2 | 50,00 m2 |
| Alturas | | B+I+E | B+I+E | B |
| Nº viviendas | | 1 | 1 | 1 |
| Total superficie construida | | 260,00 m2 | 255,00 m2 | 50,00 m2 |
| Superficie vivienda | | 150,00 m2 | 170,00 m2 | 30,00 m2 |
| Plantas elevadas | Superficie | 140,00 m2 | 153,00 m2 | |
| | Uso | Vivienda | Vivienda | |
| | Superficie | | | |
| | Uso | | | |
| Planta baja | Superficie | 10,00 m2 | 17,00 m2 | 30,00 m2 |
| | Uso | Vivienda | Vivienda | Vivienda |
| | Superficie | 100,00 m2 | 70,00 m2 | 10,00 m2 |
| | Uso | Almacén | Almacén | Almacén |
| | Superficie | 10,00 m2 | 15,00 m2 | 10,00 m2 |
| | Uso | Porche | Porche | Porche |
| Planta de sótano | Superficie | | | |
| | Uso | | | |
| Suelo | Libre consolidado | 34,00 m2 | 338,00 m2 | |
| | Sin consolidar | 40,00 m2 | 185,19 m2 | |
| Edificabilidad uso predominante | | 1,20 m2/m2 | 0,57 m2/m2 | 0,60 m2/m2 |
| Edificabilidad resto usos | | 0,80 m2/m2 | 0,24 m2/m2 | 0,40 m2/m2 |
| Valor del suelo de la parcela tipo | Total | 11.781,00 € | 18.100,00 € | 330,00 € |
| | Por m2 | 69,30 €/m2 | 36,20 €/m2 | 6,60 €/m2 |
| Valor estimado | | 167.270,89 € | 190.309,35 € | 25.902,14 € |

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE 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:

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

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

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 polígonos fiscales o 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 se dirá que 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 LFRRTC, 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 DE 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 LFRRTC ubicadas en el término municipal de Genevilla.

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/m².
- 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/m³.

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 | Uso predominante | Uso pormenorizado | Coste del proceso inmobiliario de la construcción | | | | | | |
|---------------|------------------|-------------------|---|-------------------------|-------------------|--------|------------|-------------------|--------|
| | | | Uso | Tipo edificación | Planta | Kc | Uso | Planta | Kc |
| 01 | H | A | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,4 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,4 Em |
| 02 | U | U | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,4 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,4 Em |
| 03 | D | D | Diseminado | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,4 Em | Resto usos | Todas las plantas | 1,4 Em |

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.

6.2.7. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.3 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCL \times q_i \times L_i \times c081_i$$

Siendo:

- VAC_i El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCL$ Módulo Básico de Construcción para el Sistema Lineal de Caracterización, según definición de la Norma 6
- q_i El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- L_i Longitud con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$ El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

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 8 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 |

6.2.8. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.4 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCP \times q_i \times P_i \times c081_i$$

Siendo:

- VAC_i El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCP$ Módulo Básico de Construcción para el Sistema de Caracterización por Potencia, según definición de la Norma 6
- q_i El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- P_i La potencia con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$ El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

6.2.9. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.5 de la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril, por la que se modifica el anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCV \times q_i \times V_i \times c081_i$$

Siendo:

- VAC_i El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCV$ Módulo Básico de Construcción para el Tridimensional de Caracterización por Volumen, según definición de la Norma 6
- q_i El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- V_i La dimensión con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$ El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

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 de 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 según los criterios señalados a continuación:

- 01HA: Edificabilidad = 250 m² => Edificabilidad parcelas sin edificación = 250/ superficie parcela siendo la edificabilidad máxima 2,5.
- 02UU: Edificabilidad = 250 m² => Edificabilidad parcelas sin edificación = 250/ superficie parcela siendo la edificabilidad máxima 2,5.

Las parcelas edificadas consolidan la edificabilidad real.

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 en el anexo de valoración, se resume en la siguiente tabla:

| Zona de valor | Uso predominante | Uso pormenorizado | Coste del proceso inmobiliario del suelo | | | | | | |
|---------------|------------------|-------------------|--|-------------------------|-------------------|---------|------------|-------------------|---------|
| | | | Uso | Tipo edificación | Planta | Ks | Uso | Planta | Ks |
| 01 | H | A | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,15 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,15 Vr |
| 02 | U | U | Residencial | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,15 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,15 Vr |
| 03 | D | D | Diseminado | Todas las edificaciones | Todas las plantas | 1,15 Vr | Resto usos | Todas las plantas | 1,15 Vr |

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Calculo 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 edificación | Uso | Kc | Ks | Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2 | Código de identificación |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|------|------|--|--------------------------|
| 01HA | Unifamiliar, edificación cerrada | Residencial | 1,40 | 1,15 | 45,00 | 01 |
| | | Otros usos | 1,40 | 1,15 | 18,00 | 02 |
| 02UU | Unifamiliar, edificación abierta | Residencial | 1,40 | 1,15 | 50,00 | 01 |
| | | Otros usos | 1,40 | 1,15 | 18,00 | 02 |
| 03DD | Todas las edificaciones | Resto de usos | 1,40 | 1,15 | 9,00 | 01 |
| | | Almacenaje, agrario e industrial | 1,40 | 1,15 | 3,00 | 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 | | Plantas | 01HA | 02UU | 03DD |
|--------|--------------|------------------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | |
| 01 | Residencial | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 01 | 01 | 01 |
| 02 | Almacenaje | Resto destinos | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto destinos | 02 | 02 | 02 |
| 03 | Agrario | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| 04 | Industrial | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| | | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| 05 | Comercial | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| | | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| 06 | Oficina | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| | | Baja | 01 | 01 | 01 |
| 07 | Espectáculos | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 08 | Deportivo | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |

| Uso | | Plantas | 01HA | 02UU | 03DD |
|-----------|------------------------|------------------|------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | | |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 09 | Hostelería | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 10 | Docente | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 11 | Público | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 12 | Sanitario | Baja | 01 | 01 | 01 |
| | | Semisótano | 01 | 01 | 01 |
| | | Entreplanta | 01 | 01 | 01 |
| | | Resto de plantas | 01 | 01 | 01 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 1330 | Singulares (Bajera) | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 13(resto) | Singulares (Resto) | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 14 | Auxiliares | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 148 | Plazas Aparcamiento | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 149 | Trasteros | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |
| 15 | Vía Urbana | | 02 | 02 | 02 |
| 19 | Inespecífico | Baja | 02 | 02 | 02 |
| | | Semisótano | 02 | 02 | 02 |
| | | Entreplanta | 02 | 02 | 02 |
| | | Resto de plantas | 02 | 02 | 02 |
| | | Bajo rasante | 02 | 02 | 02 |

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 01HA en la 1ª planta, se identificará el código asignado a dicho uso (01) en las tablas anteriores, y, una vez localizado dicho código de identificación para la zona de valor en la tabla del punto 6.3.5.1, se obtiene el valor de 45,00 €/m² correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

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 | 01HA | 02UU | 03DD |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Valor suelo con aprovechamiento urbanístico | 4,50 €/m2 | 5,00 €/m2 | 3,00 €/m2 |

6.3.7. Recintos destinados a vía pública urbana

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

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

6.3.8. 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 (m2) | Superficie parcelas privadas (m2) | Superficie viales (m2) | Zonas verdes (m2) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edif (m2/m2) | Por m2 de espacio público (€/m2) | Por m2 de parcela bruta (€/m2) |
| 01 | 4.530,60 | 3.745,40 | 441,50 | 343,70 | 6 | 11 | 0,58 | 173,10 | 30,00 |
| 02 | 4.530,60 | 3.745,40 | 441,50 | 343,70 | 6 | 11 | 0,58 | 173,10 | 30,00 |

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

| Zona de valor | Superficie mínima | Longitud de fachada mínima | Fondo normal |
|---------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| 01HA | La de la parcela | Longitud real fachada | El de la parcela |
| 02UU | La de la parcela | Longitud real fachada | El de la parcela |

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

6.3.10. 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 sitos 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.

6.3.10.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.10.2. 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:

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del suelo y la construcción

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la Norma 8.2 de las 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.

6.5. Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

Según establece la Norma 34.2 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, Normas Técnicas Generales de Valoración, el valor del suelo se establecerá como producto de la superficie del mismo por el valor básico por metro cuadrado determinado para la zona o polígono fiscal, de acuerdo a la Norma 24.

La norma 24 de las Normas Técnicas Generales de Valoración establece que para cada zona o polígono fiscal del municipio se fijara un valor característico o genérico de la zona relativa a los usos diferentes del agroforestal, denominado valor básico del suelo por metro cuadrado (VBSi).

El valor básico unitario a aplicar será 3,00 €/m², igual al valor de repercusión de otros usos en la zona de valor 03DD del término municipal de Genevilla.

7. DEFINICION METODO DE COMPARACION CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACION DE MODELOS ESTADISTICOS

7.1. Definición

Constituyen modelos de estimación de valores de los bienes inmuebles los instrumentos de valoración aplicables a un conjunto o subconjunto de bienes inmuebles, obtenidos como resultado del estudio de una muestra representativa de un conjunto cuantitativamente significativo de bienes de naturaleza homogénea, atendiendo al ámbito geográfico o a las características de los mismos obrantes en el Registro de la Riqueza Territorial y que permiten estimar con precisión los efectos de todos los factores sistemáticos de influencia en el valor de los inmuebles.

7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en Genevilla.

7.3. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

| Tipo | Clase | Valor €/Hectárea |
|------|-------|---------------------|
| 1 | 100 | 10.025,40 € |
| | 200 | 7.991,25 € |
| | 300 | 6.538,30 € |
| | 400 | 5.012,69 € |
| 2 | 100 | 8.263,00 € |
| | 200 | 6.162,24 € |
| | 300 | 4.201,54 € |
| 3 | 100 | 721,21 € |
| | 200 | 504,00 € |
| | 300 | 360,61 € |
| 4 | Único | 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:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

El valor total del suelo con aprovechamiento agroforestal se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

Del mismo modo el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5 se fija, conforme al punto 7.3.2.3 del Anexo de Valoración, en 3 €/m² para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 03DD.

8. DETERMINACION 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 Genevilla 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 | | | | | | | | | | | |
|---------------|---|--|----------------------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------|---|----------------------|--------------------|--|----------------------------|-----------------|------------|--|
| | | Modulo básico de ejecución material €/m2 | Coste proceso inmobiliario | | | | Edificabilidad media ponderada | | Valor básico en la zona €/m2 | Nº de plantas | Valor de repercusión del suelo urbanizado | | | | Coste proceso inmobiliario | | | Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2 |
| | | | Uso predominante | Trastero garaje | Resto usos | | Uso predominante m2/m2 | Resto de usos m2/m2 | | | Uso predominante €/m2 | Trastero garaje €/m2 | Resto de usos €/m2 | Valor del suelo libre consolidado €/m2 | Uso predominante | Trastero garaje | Resto usos | |
| 01HA | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Residencial | 1,16 | 0,77 | 66,06 | B+1+E | 45,00 | 18,00 | 4,50 | 1,15 | 1,15 | 30,00 | | | |
| 02UU | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Residencial | 0,41 | 0,18 | 23,74 | B+1+E | 50,00 | 18,00 | 5,00 | 1,15 | 1,15 | 30,00 | | | |
| 03DD | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Diseminado | | | 3,00 | B | 9,00 | 3,00 | 3,00 | 1,15 | 1,15 | | | | |
| 00VV | Aditivo | 520 | 1,40 | 1,40 | Viarío | | | 3,00 | | | | 3,00 | 1,15 | 1,15 | | | | |
| 001 | MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE MODELOS ESTADÍSTICOS | | | | Agroforestal | | | | | | | | | | | | | |

10.-EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Genevilla 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.