

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

LOS ARCOS

Memoria (Revisión N° 4)

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 Los Arcos

- 4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO**
 - 4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.
 - 4.2. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar.
 - 4.3. Zonas de valor de uso industrial.

- 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. Costes de urbanización
 - 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo
 - 6.3.9. 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 UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO
9. CUADRO RESUMEN
10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION

A N E X O S

1. Anexo de valoración.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Los Arcos, 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 Los Arcos 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 Los Arcos.

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 Los Arcos.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Los Arcos 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 LFRRTCEN, 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 23 de diciembre de 2.002).
- b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- c) Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

2.4. Planeamiento adoptado

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

- Plan General Municipal de Los Arcos, (en vigor desde el 28 de marzo de 2.007).
- Estudio de Detalle. A.C.A 25 (en vigor desde el 26 de diciembre de 2.008).
- Plan Parcial. S.R 2. (en vigor desde el 21 de enero de 2.009).
- Modificación de Plan General Municipal, U.E 8 (en vigor desde el 4 de febrero de 2.009).
- Estudio de Detalle. A.S.C 65 (en vigor desde el 30 de octubre de 2.009).
- Estudio de Detalle. Parcela 243 del Polígono 3 (en vigor desde el 29 de enero de 2.010).
- Modificación de Plan General Municipal, S. R. 2, Camino de Carralerin (en vigor desde el 25 de octubre de 2.010).
- Proyecto de reparcelación, U.E 4 (en vigor desde el 29 de diciembre de 2.010).
- Proyecto de urbanización, S.R.2 (en vigor desde el 23 de febrero de 2.011).
- Estudio de Detalle. A.S.C 9 y A.S.C 10 Parcela 740 del polígono 1 (en vigor desde el 3 de junio de 2.011).
- Proyecto de reparcelación, S.R.2 (en vigor desde el 3 de junio de 2.011).

- Modificación de Plan General Municipal, Artículo 42 de las normas urbanísticas (en vigor desde el 24 de mayo de 2.012).
- Proyecto de reparcelación, U.E 8 (en vigor desde el 6 de agosto de 2.012).
- Modificación de Plan General Municipal, A.S.C 29, A.S.C 67 y S.R 1 (en vigor desde el 27 de marzo de 2.013).
- Modificación de Plan General Municipal, A.S.C 1 (en vigor desde el 13 de junio de 2.013).
- Modificación de Plan General Municipal, Artículo 4 apartado 6 de la ordenanza particular 02 (en vigor desde el 21 de febrero de 2.014).
- Modificación de Plan General Municipal, Artículo 42, apartado 10 de las normas urbanísticas (en vigor desde el 30 de septiembre de 2.014).
- Modificación de Plan General Municipal, Artículo 42 de las normas urbanísticas (en vigor desde el 28 de diciembre de 2.015).
- Estudio de Detalle. Parcela 214 del polígono 3 (en vigor desde el 28 de marzo de 2.016).
- Modificación de ordenanzas, Ordenanza general de urbanización y obras en la vía pública (en vigor desde el 9 de diciembre de 2.016).
- Estudio de Detalle. Calle Ruiz de Alda, nº 9 y 11, en la parcela 11 del polígono 9 (en vigor desde el 23 de marzo de 2.018).
- Estudio de Detalle. Parcela 37 del polígono 5 (en vigor desde el 3 de agosto de 2.018).
- Estudio de Detalle. Parcela 11 del polígono 6 (en vigor desde el 3 de agosto de 2.018).
- Estudio de Detalle. Parcela 65 y 67 del polígono 6, calle La Harinera 9 y 11 (en vigor desde el 5 de octubre de 2.018).

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 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 Los Arcos se han distribuido en 7 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 la parte sur del núcleo original de Los Arcos con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial colectivo. Cuentan en planta baja con locales con uso de almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda colectiva. 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 el plan municipal, es del 87,09 %. El número de plantas propuesto es de B+II.

Zona de valor 02. Residencial unifamiliar adosada.

Área que incluye la parte del pueblo donde se ha desarrollado, o está previsto su desarrollo, viviendas unifamiliares predominantemente en edificio adosado. 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+II muchas de las parcelas incluidas dentro de esta zona de valor, cuentan con terreno añadido.

La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 51,46 %. El número de plantas propuesto es de B+I.

Zona de valor 03. Residencial unifamiliar aislada.

Área que incluye la parte del pueblo donde se ha desarrollado, o está previsto su desarrollo, viviendas unifamiliares predominantemente en edificio aislado. 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+II todas las parcelas incluidas dentro de esta zona de valor, cuentan con terreno añadido.

La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 7,55 %. El número de plantas propuesto es de B+I.

Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

Área que recoge las distintas zonas ocupadas por edificios destinados a un uso residencial, en viviendas en bloque colectivo. Las fincas presentan una disposición tanto en manzana cerrada, así como abierta en bloque lineal.

Los edificios cuentan en planta baja con locales de almacenaje, y en plantas elevadas a vivienda. El número de plantas oscila entre PB+III y PB+IV.

La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 100 %. El número de plantas propuesto es de B+II.

Zona de valor 05. Polígono Industrial.

Zona de valor que incluye el polígono industrial promovido por Nasuvinsa y las zonas industriales alrededor del núcleo urbano. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 16,43 %. El número de plantas propuesto es de PB.

Zona de valor 06. Circuito de velocidad

Esta formado por todos los suelos ocupados por el PSIS del Circuito.

Zona de valor 07. Diseminado

Está formado por todos los suelos ocupados por las construcciones situadas en suelo con aprovechamiento agroforestal, así como el terreno que como consecuencia de su existencia vea restringida o eliminada su producción agraria profesional o comercial.

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 destinados a vía pública urbana.

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

Recintos de viviendas protegidas

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Los Arcos

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.