

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 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 físicas de la parcela tipo			
Zona de Valor		01HC	04CC
Tipo edificación		Piso	Piso
Categoría		Media	Media
Superficie parcela		235,90 m2	221,98 m2
Nº de plantas		B+2	B+2
Edificabilidad uso predominante		2,22 m2/m2	2,11 m2/m2
Edificabilidad resto de usos		0,78 m2/m2	0,89 m2/m2
Nº portales		1	1
Nº viviendas		4	4
Plantas elevadas	Uso	Residencial	Residencial
	Superficie	471,80 m2	443,97 m2
Planta baja	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie	184,10 m2	198,02 m2
	Uso	Residencial	Residencial
	Superficie	51,80 m2	23,97 m2
Superficie útil vivienda tipo		90,30 m2	90,30 m2
Superficie construida vivienda		130,90 m2	116,98 m2
Planta vivienda		1ª	1ª
Superficie unidad bajera		120,00 m2	87,00 m2
Valor suelo parcela	Total	41.317,82 €	78.246,13 €
	Por m2	175,15 €/m2	352,49 €/m2
Valor unidad vivienda	Total	90.387,65 €	97.133,75 €
	Por m2	690,51 €/m2	830,32 €/m2
Valor unidad bajera	Total	36.431,19 €	33.719,66 €
	Por m2	303,59 €/m2	387,58 €/m2

4.2. Zonas de valor se 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.

Características físicas de la parcela tipo				
Zona de Valor		02AA	03UU	07DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela		125,00 m2	880,00 m2	100,00 m2
Alturas		B+1.	B+I	B
Nº viviendas		1	1	1
Total superficie construida		207,00 m2	250 m2	50,00 m2
Superficie vivienda		140,00 m2	155,00 m2	20,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	103,50 m2	125,00 m2	
	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie			
	Uso			
Planta baja	Superficie	36,50 m2	30,00 m2	20,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	55,00 m2	75,00 m2	20,00 m2
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie	12,00 m2	20,00 m2	10,00 m2
	Uso	Porche	Porche	Porche
Planta de sótano	Superficie			
	Uso			
Suelo	Libre consolidado	158,70 m2	699,60 m2	87,00 m2
	Sin consolidar		270,24 m2	
Edificabilidad uso predominante		0,43 m2/m2	0,25 m2/m2	0,05 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,19 m2/m2	0,16 m2/m2	0,08 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	15.738,90 €	44.030,80 €	147,30 €
	Por m2	68,43 €/m2	50,04 €/m2	1,47 €/m2
Valor estimado		151.270,77 €	212.031,59 €	21.316,94 €

4.3. Zonas de valor de uso industrial.

Actualmente no se dispone ninguna construcción en esta zona de valor, no obstante, el plan describe varias características a cumplir en caso de ejecución de la unidad de ejecución en zona de valor industrial.

Características físicas de la parcela tipo			
Zona de Valor	05II	06CV	
Tipo edificación	Industrial en edificio exclusivo	Edificios circuito	
Categoría	Media	Media	
Superficie parcela	4000,00 m2	983.446,39 m2	
Nº de plantas	B	B+1	
Nº de naves	1	1	
Total superficie construida	2080,00 m2	75.717,00 m2	
Planta baja	Superficie	2080,00	37.858,50 m2
	Uso	Industrial	Circuito
	Superficie		
	Uso		
Plantas elevadas	Superficie		37.858,50 m2
	Uso		Circuito
Edificabilidad uso predominante	0,52 m2/m2	0,08 m2/m2	
Edificabilidad resto usos	0,00 m2/m2	0,00 m2/m2	
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	61.798,75 €	4.162.247,23 €
	Por m2	15,45 €/m2	4,23 €/m2
Valor estimado de la parcela tipo	Total	799.117,94 €	31.435.262,09 €
	Por m2	384,19 €/m2	416,57 €/m2

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 sitos 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 LFRRTC, 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 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 Los Arcos.

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	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
03	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
04	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em			
06	C	V	Circuito	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em			
07	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 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. Inespecifico	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 restar 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 por la normativa urbanística en vigor de Los Arcos, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Se asignará una edificabilidad obtenida como la media ponderada de las superficies edificables previstas para la zona de valor donde estén enclavados los recintos, en aquellos casos en los que dichos recintos se encuentren incluidos en unidades de actuación para los que la normativa urbanística ha previsto un desarrollo condicionado a la aprobación de un plan especial, sin asignar una edificabilidad, o simplemente son parcelas a las que el Plan Municipal no les tienen asignado ningún aprovechamiento.

Para todas las zonas de valor, en el cálculo del valor básico, el porcentaje de edificabilidad a uso predominante y otros usos será proporcional a la edificabilidad asignada a cada uso en las parcelas tipo de cada zona de valor

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	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
03	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
04	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr			
06	C	V	Circuito	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr			
07	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. 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 edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HC	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	70,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	30,00	0 2
02AA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	120,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	25,00	0 2
03UU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	130,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	45,00	0 2
04CC	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	145,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	60,00	0 2
05II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	25,00	0 1
06CV	Todas las edificaciones	Circuito	1,36	1,12	25,00	0 1
07DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	0 2

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	01HC	02AA	03UU	04CC	05II	06CV	07DD
Código	Descripción	Descripción							
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	01	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02

Uso		Plantas	01HC	02AA	03UU	04CC	05II	06CV	07DD
Código	Descripción	Descripción							
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02
15	Vía Urbana		02	02	02	02	01	01	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	01	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 02AA 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 120,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

6.3.6.1. Recintos con aprovechamiento urbanístico

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, 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	01HC	02AA	03UU	04CC	05II	06CV	07DD
Valor suelo con aprovechamiento urbanístico	7,00 €/m2	12,00 €/m2	13,00 €/m2	14,50 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2

6.3.6.2. Recintos destinados a vía pública urbana

Aquellos recintos incluidos en el Catastro de Los Arcos, 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 €/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 asignará 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.

6.3.7. 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 (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	7.946,75	4.259,56	3.687,13		10	28	0,58	64,66	30,00
02	7.946,75	4.259,56	3.687,13		10	28	0,58	64,66	30,00
03	7.946,75	4.259,56	3.687,13		10	28	0,58	64,66	30,00
04	7.946,75	4.259,56	3.687,13		10	28	0,58	64,66	30,00
05	13.410,00	8.046,00	5.364,00		10		0,56	37,50	15,00
06	13.410,00	8.046,00	5.364,00		10		0,56	37,50	15,00
07	13.410,00	8.046,00	5.364,00		10		0,56	37,50	15,00

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	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01HC	La de la parcela	La de la parcela	La de la parcela
02AA	La de la parcela	La de la parcela	La de la parcela
03UU	La de la parcela	La de la parcela	La de la parcela
04CC	La de la parcela	La de la parcela	La de la parcela
05II	La de la parcela	La de la parcela	La de la parcela
06CV	La de la parcela	La de la parcela	La 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.

6.3.9. 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 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.

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. 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 $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400$ 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 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 07DD del término municipal de Los Arcos.

7. MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE MODELOS ESTADÍSTICOS

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 Los Arcos.

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	10.037,00 €
	200	7.543,34 €
	300	4.987,33 €
2	100	6.010,00 €
	200	4.476,84 €
	300	3.005,00 €
3	100	1.200,00 €
	200	576,97 €
4	Único	60,00 €

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando 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 7.3.4.3 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 07DD.

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	Construcción 05	1,00	3,00
02		1,00	3,00
03		1,00	3,00
04		1,00	3,00
05		1,00	3,00
06		1,00	3,00
07		1,00	3,00

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 Los Arcos 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											
		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	
01HC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	1,44	0,90	127,80	B+2	70,00	30,00	7,00	1,15	1,15	30,00		
02AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,43	0,19	60,15	B+1	120,00	45,00	12,00	1,15	1,15	30,00		
03UU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,25	0,16	39,70	B+1	130,00	45,00	13,00	1,15	1,15	30,00		
04CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	1,36	0,90	251,20	B+2	145,00	60,00	14,50	1,15	1,15	30,00		
05II	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Industrial	0,52		13,00	B	25,00	12,00	3,00	1,12	1,12	15,00		
06CV	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Circuito	0,08		2,00	B+1	25,00			1,12	1,12	15,00		
06DD	Aditivo	520	1,40	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	Viaro			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 Los Arcos 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.