

## OGASUN ETA FINANTZA SAILA

LEHIAKETA PUBLIKOA, Kontratazio Batzorde Nagusiarena, Euskal Autonomi Elkarteko epailaritzaraikinak garbitzea xedetzat duten zerbitzuei buruzkoa. (K.B.N. 596/89 Esp.). Honako lote hauetan banatuko da:

- 1 Lotea: Bizkaiko Lurralde Historikoko epailaritzaraikinak.
- 2 Lotea: Gipuzkoako Lurralde Historikoko epailaritzaraikinak.
- 3 Lotea: Arabako Lurralde Historikoko epailaritzaraikinak.

8068

## DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y FINANZAS

CONCURSO PUBLICO de la Comisión Central de Contratación, para los servicios de limpieza de edificios judiciales de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Expte. C.C.C. n.º 596/89), dividido en los siguientes lotes:

- Lote 1: Edificios judiciales en el Territorio Histórico de Bizkaia.
- Lote 2: Edificios judiciales en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.
- Lote 3: Edificios judiciales en el Territorio Histórico de Araba.

8068

## Euskadi Osorako Erabakiak Disposiciones Generales del País Vasco

## LEHENDAKARITZA

3342

9/1989 LEGEA, azaroaren 17koa, Euskal Herriko Autonomi Elkarteko Lurren Balio-Neurketari buruzkoa.

Eusko Legebiltzarrak, Euskal Herriko Autonomi Elkarteko Lurren Balio-Neurketari buruzko azaroaren 17ko 9/1989 Legea onartu duela jakinarazten zaie Euskadiko herritar guztiei. Beraz, Lege horri men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Gasteiz, 1989.eko azaroak 28.

Lehendakaria,

JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

## ZIOEN ADIERAZPENA

Autonomiazko eratze-era berria oinarri izan eta jabegoaren gizarte-alorreko egitekoa sendesten duen Erresuma-eredu berria suztatzen duen Espainiako Konstituzioa indarrean jarri izanak hirigintzaren lege-esparruarekiko eragin erabakikorra izan du.

1346/1976 Errege-Dekretoaren gai den Lurraren Jaurpideei eta Hiri-Antolaketari buruzko Legearen Eraberritutako idazkera eta horren araudibidezko osagarriak, orohar, hirigintza antolatzeke egiterapide eraginkor izan dira. Hala ere, horren idazkeran izan ziren berarizko alderkiek zuzendu beharreko benazko elkar-egokitasunik ezak sortarazi izan dituzte.

Lurren hirigintza-egitamuak egiteratzeko balio-neurketa funtsezko alderdi gertatzen da. Lurraren Jaurpideen eta Hiri-Antolaketaren Legeak, bere garaian, balio-neurketa egiteko oinarritzko irizpideak finkatu zituen. Berezko balioaren eta hirigintza-balioaren zerdanaren zermugapena, geroko ahangoa bezalako beste balio-moeta batzuk erabiltzeari bideak itxi, eta funtsezko berrikuntza gertatu zen hirigintzarako balio-neurketa deneantxe eta, arrazoi-bidez egiteko bidean. Hala ere, eraentzaren alorreko funtsezko alderdi batzuk ez ziren Lurraren Legean bertan eta horren Eraentzarako Araudian zehazki araupetu, eta horrek ulertze-erari buruzko etengabeko auziak sorta-

## PRESIDENCIA

3342

LEY 9/1989, de 17 de Noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se hace saber a todos los ciudadanos de Euskadi, que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, a 28 de Noviembre de 1989.

El Lehendakari,

JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

La promulgación de la Constitución Española, impulsando un nuevo modelo de Estado basado en la organización autonómica, así como consagrando la función social de la propiedad, ha venido a incidir de forma decisiva en el marco legal del urbanismo.

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1346/1976, así como su desarrollo reglamentario, ha sido, en líneas generales, un instrumento eficaz de ordenación urbanística. Sin embargo, las peculiaridades que guiaron su redacción han venido provocando serias discrecionalidades que es preciso corregir.

La regulación de las valoraciones de los terrenos a efectos de la ejecución de planes urbanísticos es un elemento clave. La Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana procedió en su momento a determinar los criterios básicos de valoración. La determinación de los conceptos de valor inicial y urbanístico, cerrando el camino a la aplicación de otros tipos de valor, como los expectantes, representó una aportación esencial en el proceso de objetivación y racionalización de la valoración urbanística. Ello no obstante, algunos aspectos esenciales en la perspectiva de la gestión no fueron objeto de una regulación detallada ni en la propia Ley del Suelo ni en su Reglamento de

razi ditu, hirigintzan eskuhartzen dutenen artean ezezik bai epai-bilduman bertan ere.

Zera garbi utzi behar da: Ez da Lege horretako balio-neurketarako oinarritzko irizpideak aldatzerik nahi, horiek bai Herri-Izaikien Autonomi Elkarte honen eremuango eraentzaren eginkortasuna bai norbanakoen legezko segurtasuna indartzeko eran osabideratzea eta zehaztea baizik. Lurraren Jaurpideen eta Hiri-Antolaketaren Legearen bidez gure Autonomi Elkarte osoko lurren erabateko antolapena egin zen. Hala ere, nolako edo Egitamuketaren erabakiz hirigintzarako gai ezin izan daitezkeen lurretan geroko agiango hirigintzaren arauerako balioak ematea batzutan gertatu izan da. Horregatik, Lurraren Jaurpideen eta Hiri-Antolaketaren Legeko 103. ataleko artezpideak berehala bete-betean birfinkatu beharra dago, hirigintzari buruzkoetarako sailkatutako nahiz sailkatu gabeko lur-zati guztiak Euskal Herriko Lurren Balio-Neurketarako Lege honetako arauen menpe jarritz.

Esandako horri dagokionez, indarrean dagoen antolakuntzaren osagai beinenak ez dira aldatzen, alderantziz, sakonagotu egiten dira baizik, lurrei hirigintza-legepideen arauerako prezioa jarritz eta lurren balioa berezko eta hirigintzarako balioaren arauerako irizpideak erabiliz neurtuz.

Euskal Herriko Lurren Balio-Neurketarako Lege honen bidez hirigintzarako balio-neurketak argi eta zehazki araupetzen dira, lurak landalur nahiz hirilur izan eta egitamuketaren menpe egon ez egon beti bai beti erabili beharko diren Lurraren Jaurpideen eta Hiri-Antolaketaren Legeak ezartzen dituen berezko eta hirigintzarako balioaren arauerako irizpideen orokortasuna nabarmenaraziz.

Lege honek lehenen heltzen dion alderdia, beti ere Konstituzioak sendetsita uzten duen herri-zuduei men egiteko eta lukurreria eragozteko manuairen menpe egon beharko duten Oro-Manuei buruzkoa dugu.

Landalurrak benetan ustiatzeari edo ustiatu ahal izanari darion berezko balioaren eta geroko agiango hirigintza-aukerari begira ateratzen denaren arteko aitzitasuna argi eta garbi uzten da. Berezko balioa, jabego-eskubidearen gutxienezko eta baliogabetu ezineko eduki denez, egitamuketak sortarazten duen hirigintza-lanak eta eraikintzak egiteko eskubidearekiko inolako loturarik gabe zehaztu behar da, hirigintza-alorreko ezein irabazpide, geroko balio edo gaste-aukera kenduta beraz.

Hirigintza-lanetarako eskubidea ez da norbanakoen jabegoaren muin diren ahalmenek berebaitan duten zerbait eta, hori horrela, elkartearen egitamugintzaren indarrez agian egiteratu, murriztu eta baztertu ere egin daiteke. Bide horretatik, egitaraurik gabeko hirigintzarako gai diren lurak hirigintzarako gai ez direnekin kidekatzen dira haien balioa berezko balioaren arauera neurtuz. Lege honek ez du Lurraren Jaurpideen eta Hiri-Antolaketaren Legeak iadanik barne zuena sendestea besterik egiten, moeta horretako lurak hirigintzarako gai ez direnen berdinak direnaren iritzia azken muturreraino eramanez. Hori horrela, egitaraurik gabeko lurren balio-neurketa, benetan egitaraupezu ez daitezkeen artean, lur horien

Gestión, lo que ha provocado continuos conflictos interpretativos entre los distintos agentes involucrados en el proceso urbano, así como en la propia jurisprudencia.

Debe entenderse que no se trata de modificar los criterios básicos de tasación de la citada ley, sino de desarrollarlos y concretarlos de forma que se potencie, tanto la eficacia de la gestión de los entes públicos en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, como la seguridad jurídica de los particulares. Con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se posibilitó la ordenación íntegra de todo el territorio de nuestra Comunidad Autónoma. No obstante se han producido supuestos de valoración de expectativas urbanísticas en suelos que por definición o decisión del Planeamiento no pueden ser objeto de urbanización. Por ello urge reafirmar plenamente la orientación del artículo 103 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sometiendo a las reglas de esta Ley de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, toda clase de terrenos clasificados, o no, urbanísticamente.

En coherencia con lo anterior, no se modifican, sino que al contrario se profundiza en los elementos determinantes de la regulación vigente: tasación del suelo en base a la legislación urbanística y evaluación de los terrenos en base a los criterios de valor inicial y urbanístico.

Se presenta con esta Ley de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, una regulación clara y meridiana de las valoraciones urbanísticas, evidenciando la universalidad de las reglas de valoración según los conceptos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, valor inicial y urbanístico, aplicables a todo tipo de situaciones, con independencia tanto del carácter rústico o urbano de los terrenos, como de la existencia o no de figuras de Planeamiento.

El primer aspecto que se aborda en esta ley es el relativo a las disposiciones generales, que en todo caso habrán de entenderse subordinadas al mandato consagrado en la Constitución, de respeto al interés general e impedir la especulación.

Se reafirma de forma nítida el carácter antagónico entre el valor inicial, resultante del aprovechamiento real o potencial del suelo rústico, y el obtenible en base a presuntas expectativas urbanísticas. El valor inicial, en cuanto cuantificación del contenido mínimo, inderogable, del derecho de propiedad, ha de determinarse con independencia del derecho de urbanizar y edificar otorgado por el Planeamiento, debiendo despojarse, por tanto, de toda rentabilidad, valor expectante o coste de oportunidad de tipo urbano.

El derecho a la urbanización no es algo inherente a las facultades esenciales de la propiedad privada, sino algo otorgado, y como tal potencialmente aplicable, reducible o, incluso eliminable por la acción colectiva del Planeamiento. En este sentido, el suelo urbanizable no programado se asimila al suelo no urbanizable a los efectos de su valoración por aplicación del valor inicial. La presente ley no hace sino confirmar lo ya implícito en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, llevando a sus últimas consecuencias el sentido profundo de dicha clase de suelo: su identidad con el no urbanizable. Los criterios de valoración de suelo no programado, en tanto no se programe efectivamente, serán entonces con-

lege-jaurpideei egokituko zaizkio, Lurraren Legean zegoen barne-aitzitasun larria ezabatuz.

Berezko balioaren arauerako irizpideari dagokionez, zerga-ardulariztatikako baliotara jotzeak ez du azken horietan hirigintza-itxaropenik sartzen ez bada baino indarrik izango. Zergalariztatikako balioa landalur-gisako etekinari legokiokeen domua kalkulatu ateratakoa baino haundiagoa izatea gertatuz gero lehenengoa, hots, zergalariztatikoa izango da nagusi.

Hirigintza-balioak elkarteak Herri-Izaikien hirigintza-ihardunak sortarazitako balio-gehikuntzetan partzuer izatearen berme izan behar duenarren, Lege honek indarrean dagoen hirigintza-balioaren zerdenari eta berariz nahitaez egitamuek sortarazitako hirigintzako baliapideen zergalaritza-baliora jo beharri erabat men egiten die.

Halaber, hirigintza-balioa eta onibar-erroldeko hirilur-zergarakoa bat eta bere zirela jotzearen ondorioz Eraentza-Araudian zegoen hutsune handia betetzen da, horrek bigarrena egitamuketari ez egokitzea edo aspaldikoa delako egiazkotik oso urruti egotea gertatuz gero lehenengoa, hirigintzarako alegia finkatzeko era zehazki jakin ezina bait-zekarren. Horrelakotan, Egitasmoak ez du hirigintza-balioaren sorburu den funtsezko irizpideari, hots, zergalaritza oinarri duenari ezinbesteko denez zehazki men egitea baino egiten. Eta, oinarri-irizpide horri atxikiz, onibar-erroldeko balioak erabilgarriak ez izatea gertatuz gero, Autonomi Elkarteko Kondaira-Lurraldeetako bakoitzean onibar-erroldeko balioei buruz indarrean egon daitezen zergalaritza-araupideek barne dituzten balio-neurketarako irizpidetara jo beharko da.

Autonomiazko Ardularitzaren balio-neurketarako arauak bateratu egin nahi dira; izan ere, herritar batek elkarteari elkarte horrek berak lurrगतिकako ordainsaria edo ordezkoa emateko horren balioa neurtu behar izanez gero emango liokeenaren erzteango zerga ordaindu beharra berdintasunaren aldetik begiratura erraz ulertu daiteke. Eta, alderantziz, bai lurraren balioak beti ere jabegoari zergalaritzarako aitortzen zaion balioari men egitea ere, zergalaritzarkoez gaindiko balioak emateak gizarteari ebasakeria egitea ekar dezala eragozteko.

Bukatzeko, hirigintza-balioaren zehaztapenaren burupide nagusietako bigarrena norbanako-mailan erabat ondare bilakatutako baliapideei ere balioa ematean datza, jabegoaren gizarte-alorreko egitekoak berebaitan daramatzen eta jabeek betetzeke dauzkaten betebeharren ordaina kendu ondoren.

## I ATALBURUA. ORO-MANUAK

Lehenengo Saila. Erabaki orokorrak.

**1. atala.** - Hirigintzari buruzkoetarako sailkatutako nahiz sailkatu gabeko lurren balio-zehaztapena Lege honek dakartzan irizpideen arauera egingo da.

**2. atala.** - Lurren balioa zehaztea berezko balioa eta hirigintzarako eta ez beste ezer kontutan izanda egingo da, Lege honen IV Atalburuan agintzen denaren kaltetan gabe.

**3. atala.** - Emandako balioek berezko balioa izango dute azpimuga, hirigintzarako txikiagoa izanez gero hura nagusitzen zaiola.

gruentes con su régimen jurídico, eliminándose la grave contradicción que permanecía en la Ley del Suelo.

En congruencia con el concepto de valor inicial, la referencia a los valores administrativos de origen fiscal tendrá relevancia tan sólo si éstos no integran expectativas urbanísticas. El valor de origen fiscal prevalecerá, cuando fuese superior, sobre el valor determinado según el método de capitalización del rendimiento rústico neto.

Aun cuando el valor urbanístico debe garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los Entes Públicos, la presente ley respeta íntegramente la concepción de valor urbanístico vigente, y muy particularmente su referencia obligada al valor fiscal del aprovechamiento urbanístico otorgado por los Planes.

Asimismo, se llena el enorme vacío que existía en el Reglamento de Gestión, por la identificación absoluta del valor urbanístico con el catastral de Contribución Urbana, lo que impedía conocer con exactitud cómo determinar el primero en el supuesto de que no se produjesen las condiciones de adecuación de los segundos al Planeamiento, o tuviesen éstos un desfase acentuado con la realidad debido al paso del tiempo. En este caso, la presente ley, no hace sino ser necesariamente escrupulosa con el concepto básico inspirador de la valoración urbanística: su fundamento fiscal. En coherencia con dicho principio, si no son aplicables los valores catastrales, habrá que recurrir a los criterios de tasación contenidos en la normativa fiscal vigente sobre valoraciones catastrales en cada uno de los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma.

Se trata de unificar las reglas de valoración de la Administración Autonómica, puesto que es fácilmente comprensible, desde una perspectiva de equidad, que un ciudadano debe contribuir fiscalmente a la colectividad en función del valor que esta misma colectividad le otorgaría en caso de ser necesaria una valoración del suelo a efectos indemnizatorios o compensatorios. Y a la inversa, que el valor del suelo en todo caso respetará el valor que a la propiedad se reconoce a efectos tributarios, para evitar que valoraciones superiores a las fiscales determinen supuestos de fraude a la sociedad.

Por último, la segunda idea central que inspira la determinación del valor urbanístico consiste en la tasación de los aprovechamientos plenamente patrimonializados de forma privada, una vez deducidos los deberes inherentes a la función social de la propiedad que no hubiesen sido satisfechos por los propietarios.

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera. Disposiciones comunes.

**Artículo 1.** - Las valoraciones de terrenos, clasificados o no urbanísticamente, se efectuarán con arreglo a los criterios contenidos en la presente ley.

**Artículo 2.** - Los terrenos se valorarán teniendo en cuenta únicamente los valores inicial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV de la presente ley.

**Artículo 3.** - Las valoraciones tendrán como límite mínimo el valor inicial, que prevalecerá sobre el urbanístico cuando fuese éste inferior.

4. *atala.*— Jabeak egin zirenean indarrean zeuden Egitamuen aurkakoak ez ziren hirigintza-lanen batzuk ordaindu ditueneko lur-zati bati izendatutako hirigintza-balioa berezko balioaren eta lanen izendapena egiten den uneango balioaren heineango zatiaren batura baino txikiagoa izatea gertatuz gero, izendatutako balioa bi zation batura adinakoa izateraino gehituko dira.

5. *atala.*— Lurren balioa zehazteko berezko balioa edo hirigintzarako erabili behar daitezenean, Lege hau aldarrikat ondorengo jabetze-agiritan edo zorpi-deak sorrarazteko erasotako prezioa ez da kontutan hartuko.

6. *atala.*— 1.— Izendatutako balioek hamar urterako indarra izango dute eta, Nazioko Estadistika-Institutuak argitaratutako askokako prezioen haztatutako erakuskari nagusia oinarri izanez, urteoro birregokitutuko dira.

2.— Hala ere, benetako eta jukutriarik gabeko zer-nolakoren batzuk lurren merkatuan edo ekonomi egoeran orohar aldaketa nabariak izatea ekarriz gero, balioak hirigintza-legeen arauerako beste alderdiak erabiliz ere birregokitu ahal izango dira, agindubidez nahiz doakion ezein jabek eskatuta.

**Bigarren Saila. Landaketen, lanen, eraikintzen edo antolapideen balio-neurketa.**

7. *atala.*— 1.— Lurrean egon daitezen landaketa, lan, eraikuntza eta antolapideei lurrarenaz besteko balioa emango zaie eta ez dute lurraren hirigintzarako edo berezko balioa aldaaraziko, hobekuntza iraukorrak direlako lurraren balioa zehaztekoan kontutan hartu badira salbu.

2.— Landaketen, lanen, eraikuntzen eta antolapideen balioa Nahitaezko Jabego-Kentzearen Legeko irizpideen arauera zehaztu eta horien zenbatekoak ogasun mugiezinen balioa gehituko dute, osagai horiek hirigintza-hauspen izan ez baziren edo legez-kotu izanaren baldintzapean.

**Hirugarren Saila. Gauzekiko eskubideen eta alogeran hartzailearen alogeratze-itunearen ondoriozko eskubideen balio-zehaztapena.**

8. *atala.*— 1.— Ogasun mugiezinei buruzko gauzekiko eskubideen balioa horiek sortarazteko, aldatzeko edo indargabetzeko zehaztea, horien bidezko prezioa berariz finkatu dezaten nahitaezko jabego-kenketarekiko manuei atxikiz egingo da, horien osagarri eskubide horiek araupetzen dituzten Arduralaritzza edo Auzi-Legeen arauak diotena erabiliz, eta horien ezean Oinordekotza eta Opariegatikako Zergapideak, Erantsitako Balioagatikakoak eta Jabego-Alkakuntza eta Agiri-bidezko Lege-egiketegatikakoak jartzen dituztenak.

2.— Zorpidetako dituen onibar baten jabegoa kentzean, hori egin dezan Bazkun edo Ihardutze-Sailak jabegoarenarekin bateango eskubide bakoitzaren bidezko balioa zehaztuko du, hortik ateratzen guztia, horietako bakoitzaren jabe direnen artean banatzeko, zorpidetatik iare dagoen ogasun mugiezinen balio berekoa izango dela. Eskubidedunak irizkide izango ez balira, ogasun mugiezin osoaren balioa neurtuko da, eta hortik ateratzen dena Epailaren zainpean utziko, honek doakienetako bakoitzari dagokion heina auzi-eraskinekiko epai-bidez zehaztu eta banatu dezan.

9. *atala.*— Lege honi dagozkionetarako, landalur

*Artículo 4.*— Siempre que el valor urbanístico asignado a una parcela, en la que el dueño hubiera costeado algunas obras de urbanización no contrapuestas a Planes vigentes en el momento de ejecutarlas, fuese inferior a la suma del valor inicial y de la parte proporcional del valor actual de las obras, se completará aquél hasta cubrir el importe de ambos sumandos.

*Artículo 5.*— Cuando corresponda aplicar a la tasación de terrenos el valor inicial o urbanístico, no se tendrá en cuenta el precio consignado en los títulos de adquisición o de constitución de gravámenes posteriores a la promulgación de esta ley.

*Artículo 6.*— 1.— Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años y se revisarán cada año utilizando como base el índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

2.— No obstante, cuando circunstancias reales y ajenas a especulaciones originen notorias variaciones en el mercado de terrenos o en la situación económica general, las valoraciones podrán revisarse utilizando además otros factores conforme a la legislación urbanística, bien de oficio, bien a petición de cualquier propietario afectado.

**Sección Segunda. Valoración de plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones.**

*Artículo 7.*— 1.— Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo, se valorarán con independencia del mismo y no modificarán el valor urbanístico o inicial de éste, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de aquél.

2.— El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, e incrementarán con su cuantía el valor del inmueble, siempre y cuando tales elementos no hayan constituido infracción urbanística, o la misma haya sido legalizada.

**Sección Tercera. Valoración de derechos reales y de los derechos del arrendatario derivados de un contrato de arrendamiento.**

*Artículo 8.*— 1.— La valoración de los derechos reales sobre inmuebles a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones y Donaciones, sobre el Valor Añadido y de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.— Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u Organismo que la efectúe justipreciará cada uno de los derechos que concurran con el de dominio de forma que su conjunto sea equivalente al del inmueble libre de cargas, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos. En caso de desacuerdo de los titulares, se valorará el inmueble en su conjunto y se consignará su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

*Artículo 9.*— A los efectos de esta ley, la valoración

eta hiri-ogasunak alogeran hartuta dituztenen aldeko eskubideen balioa Nahitaezko Jabego-Kentzearen Legean oharmandakoaren arauera zehaztuko da.

## II ATALBURUA. BEREZKO BALIOA

10. atala.— Berezko balioaren arauerako balio-izendapena hirigintzarako gai ez diren lurretan eta hirigintzarako gai diren egitaraurik gabekotan edo hiritarako gordetzekotan egingo da.

11. atala.— Lege honi dagozkionetarako, onibar baten edo alor baten balioa zehaztuko da:

a) Landalur denezko etekin garbiari legokiokeen domua ateraz.

b) Nekazaritza-ustiaketarako batuz besteko salmenta-prezioa emanaz.

12. atala.— 1.— Landalur denezko etekin garbiaren haztapena egiteko ez da onibarren nekazaritzazko ustiaketari artez datzekon baliatze-erak baino kontatzerik izango. Landalurren landalur direnezko ustiatze-bidetan nekazaritza, oihanzaintza, abelazkuntza, ehiza eta horrelako beste edozein sartzen direla joko da.

2.— Berezko balioa zehazteko, lurra agian hirigintzarako erabili ahalizateari artez nahiz zeharka datzekon ustantzak, erabiltze-erak edo eraikuntzarako gaitasunak, balioak eta etekinak ez da inoiz ere lurren landalur direnezko baliatze-eratzat jotzerik izango.

13. atala.— 1.— Lurren landalur direnezko ustiaketaren etekinari legokiokeen domua ateratzearen bidezko balioa, ondoren esaten direnetako haundiena izango da:

a) Onibarrari orain landalur denezko ustiaketan ateratzen zaion etekin garbiari heinean dagokion domua.

b) Onibar horretan mekanikazko, teknikazko eta diruzko agizko eskuarteekin egin ahal izango litzatekeen nekazaritza-ustiaketaren etekin garbiari heinean legokiokeen domua.

2.— Etekin garbia, aurreko bost urteetako batuz besteko benetako ekoizpenaren edo atera zitekeenaren balioari artezko eta zeharkako ustiaketa-gastuak eta nekazaritza-enpresariaren edo lurra darabilenaren irabazia kenduz atera dadina izango da.

3.— Onibarraren alogera-prezioa ateratzeko, aurreko zatian esandakoaren arauerako etekin garbiari legezko dirusariaren heinean dagokion domua kalkulatu da.

4.— Atal honen lehenengo zatiko b) idazpuruak dioenean, heineango domuari legokiokeen alogerarako balioari agiango ustiaketa egiteratzeko beharrezkoak liratekeen azpiegituren, lurra gertatzearen edo egokitzearen gosteak kendu behar zaizkio.

14. atala.— 1.— Esandako irizpide horiek erabiliz ateratako berezko balioa zergalaritza-alorreko balio-neurketetan agertzen dena baino txikiagoa izatea gertatuz gero, lur horri buruzko balio-neurketetako haundiena izango da nagusi.

2.— Horretarako, honako hauek baino ez dira zergalaritza-alorreko prezio-neurketatzat joko:

a) Landalurren onibar-erroldeango balioa.

de los derechos a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijará de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

## CAPITULO II. VALOR INICIAL

Artículo 10.— Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, así como urbanizable no programado o de reserva urbana.

Artículo 11.— El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta ley, se determinará:

a) Por capitalización de rendimiento rústico neto.

b) Por su valor medio en venta, a efectos de su explotación agraria.

Artículo 12.— 1.— Para la estimación del rendimiento rústico neto tan sólo se podrán tomar en consideración aprovechamientos directamente relacionados con la explotación agraria de los predios. En el aprovechamiento agrario se estimarán comprendidos el agrícola, el forestal, el ganadero, el cinegético y cualquiera otro semejante.

2.— En ningún caso, a los efectos de la estimación del valor inicial, se considerarán integrantes del aprovechamiento agrario, expectativas, usos o edificabilidades, valores o rendimientos, vinculados directa o indirectamente con una posible utilización urbana del suelo.

Artículo 13.— 1.— La valoración por capitalización del rendimiento rústico neto será la más alta de las siguientes:

a) Capitalización del rendimiento neto del predio en su explotación actual rústica.

b) Capitalización del rendimiento neto relativo a la potencial explotación agraria de que fuere susceptible, con los medios normales, mecánicos, técnicos o de capital.

2.— El rendimiento neto será el que se obtenga de deducir del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos o indirectos de explotación más el beneficio del empresario agrícola o cultivador de la tierra.

3.— Los rendimientos netos obtenidos en virtud del apartado anterior se capitalizarán al tipo del interés legal del dinero, al objeto de obtener el valor en renta de la propiedad rústica.

4.— En el supuesto recogido en el epígrafe b) del apartado primero de este artículo, al valor en renta resultante de la capitalización deberán descontarse los costes de infraestructuras, puesta en cultivo o adaptación, que fueran precisos con objeto de materializar la explotación potencial prevista.

Artículo 14.— 1.— Cuando el valor inicial a que se llegue por aplicación de los criterios anteriores sea inferior al que constara en valoraciones administrativas de carácter fiscal, prevalecerá la más alta de las que concurren sobre el terreno.

2.— A estos efectos tendrán la consideración de valoraciones administrativas de carácter fiscal, únicamente las siguientes:

a) El valor catastral de los terrenos de naturaleza rústica.

b) Oinordekotza eta Opariegatikako Zergapiderako eta Jabego-Aldakuntza eta Agiri-bidezko Lege-egiketarikakorako egindako balio-neurketak, orain horretaz ari gareneko balio-neurketa egitea ekarri duen egitamu edo egitasmoa baino bi urte lehenago gutxienez egindakoak izan daitezaren baldintzapean.

3.- Balio horiek ez dira 12. atalean agintzen denez zehaztutakoak badira baino berezko balioa ateratzeko erabiliko.

### III ATALBURUA. HIRIGINTZA-BALIOA

Lehenengo Saila. Erabaki Orokorrak.

15. *atala.* - Hirigintzarako balioaren arauerako balio-neurketa Guztizko Egitamu baten edo Hirigintza-Ekintzarako Egitarau baten hirigintzarako egitaraupeko hirilurretan eta Ordezko Arauren batzutan hirigintzarako gai direnetan sailkatutako lurrekin egingo da.

16. *atala.* - 1.- Hirigintza-balioa lurri hirigintzako sailkapenaren eta zermugapenaren eretzean dagoen baliatze-eraren eretzean zehaztuko da.

2.- Baliatze-era horren dirutango balioa Atalburu honen Hirugarren Sailean zehazten diren arauetara atxikiz zehaztuko da.

Bigarren Saila. Bere balioa neurtu dakiekeen baliatze-erak.

17. *atala.* - 1.- Hirigintza-balioa ezingo da indarreango egitamuek zilegitzat jotako baliatze-erei buruzkoa baino izan.

2.- Lege honen IV Atalburuan agintzen denaz kanpo ez da, inoiz ere, aurreko zatian esandako baliatze-erak baino goragoko nahiz beheeragoko mailako baliatze-erarik ez lehenagokorik zein gerokorik kontutan hartzea onartzerik izango.

18. *atala.* - Honako hau izango da Hirigintza-balioa zehazteko baliakuntza:

a) Eremuan edo hirigintza-ekintzarako banakoan sartutako hirilurretan, eremuko edo ekintza-banakoko batenaz besteko eduko baliakuntza.

b) Eremuan edo hirigintza-ekintzarako banakoan sartu gabeko hirilurretan, bere hirigintza-zermugapenari dagokiona.

c) Guztizko Egitamuren baten edo Hirigintzako Ekintza-Egitarauren baten egitaraupeututako edo Ordezko Arauren bidez hirigintzarako gaitutako lurretan, hala badagokio, hirigintzarako gai den lurraren batenaz besteko baliakuntzarekiko gaidikinarena kendu ondoren, lurra bertan daudeneko eremu-zatiko batenaz besteko baliakuntzaren ehuneko 90ekoa.

19. *atala.* - Hirigintza-balioa zehazteko, eta ez beste ezertako, antolapide nagusitarako lurren baliakuntza honako hau izango da:

a) Ekintza bakunetarako izendatutako hirilurretan hirigintza-egitamuak izendatutakoa edo, horren ordez, 0,2 metro kuadroko lur-azala hartu dezan erakuntza edo etxebizitzatarako teilatupea lurraren metro kuadro bakoitzeko.

b) Egitamu baten zedarritutako eremu edo hirigintzako ekintza-banako baten sartutako edo horien ondoren zermugatutako hirilurretan, eremuko edo ekintza-banakoko batenaz besteko baliakuntza.

b) Las valoraciones practicadas a los efectos de los Impuestos de Sucesiones y Donaciones y Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre y cuando sean realizadas con dos años de antelación, como mínimo, al Plan o Proyecto que haya determinado en primera instancia la valoración.

3.- Estas valoraciones serán de aplicación para la estimación del valor inicial del suelo tan sólo si concurre en su determinación lo dispuesto en el artículo 12.

### CAPITULO III. VALOR URBANISTICO

Sección Primera. Disposiciones generales.

*Artículo 15.* - Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo urbano, urbanizable programado por Plan General o Programa de Actuación Urbanística, así como apto para urbanizar por Normas Subsidiarias.

*Artículo 16.* - 1.- El valor urbanístico se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su clasificación y calificación urbanística.

2.- La cuantificación económica del valor urbanístico relativo a dicho aprovechamiento se realizará de acuerdo a las reglas que se pormenorizan en la Sección Tercera de este Capítulo.

Sección Segunda. Aprovechamientos evaluables.

*Artículo 17.* - 1.- El valor urbanístico sólo podrá referirse a los aprovechamientos otorgados por el planeamiento vigente.

2.- En ningún caso, fuera de lo dispuesto en el Capítulo IV de esta ley, podrá autorizarse la consideración de aprovechamientos superiores o inferiores, anteriores o posteriores, a los referidos en el apartado anterior.

*Artículo 18.* - El aprovechamiento para la determinación del valor urbanístico será:

a) En el suelo urbano incluido en polígono o unidad de actuación urbanística, el aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación.

b) En el suelo urbano no incluido en polígono o unidad de actuación urbanística, el correspondiente a su calificación urbanística.

c) En el suelo urbanizable programado por Plan General o Programa de Actuación Urbanística, o apto para urbanizar por Norma Subsidiaria, el 90% del aprovechamiento medio del sector, una vez deducido, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

*Artículo 19.* - A los únicos efectos de la determinación del valor urbanístico, el aprovechamiento de los terrenos destinados a sistemas generales será:

a) En el suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas: el acordado en el planeamiento urbanístico, o subsidiariamente el 0,2 metros cuadrados de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo.

b) En el suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación urbanística, delimitados por el planeamiento o definidos con posterioridad al mismo, el aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación.

c) Zati-Egitamupeko eraikuntza-alorretako lurretan, hari eratxikitzen zaioneko alorreko batenaz besteko edo agizko eduko baliakuntza.

20. *atala.*— Eraikuntza bertan bakankako ekintzaren bidez egin behar eta hirigintzarako zermugapean lurraren metro bakoitzeko 0'2 metro kuadrotik beherako lur-azala har dezaten eraikuntzetarako edo beste horrenbesteko etxebizitzarako teilatupetarako eraikigarritasuna eman zaien lurrei, horien jabegokentzea eginez gero, gutxienez horrenbesteko baliakuntza aitortuko zaie hirigintza-balioa zehazteko.

21. *atala.*— Egitamurik ezean, hirigintza-lanen edo eraikuntzen bidez sendetsitako orubeentzat, hiri-antolapideak jarri gabeko lurrak izan daitezenean, baliakuntza lurraren metro kuadroko 0'2 metro kuadroko lur-azala har dezaten eraikuntzak edo beste horrenbesteko etxebizitzarako teilatupe egitezkoa izango da.

Hirugarren Saila. Hirigintza-balioaren haztaketa

22. *atala.*— 1.— Lur-zati baten 18. atalean agindutakoaren arauera ateratako oinarrizko baliakuntzaren eretzeango hirigintza-balioa, zergalaritzarako jarritako onibar-erroldeko balioa oinarri izanik zehaztuko da.

2.— Onibar-erroldeko balioa erabiltzeko, honako hauek ezinbesteko baldintzak izango dira:

a) Balio hori zehazteko kontutan izandako baliatze-erak balio-ematea egiteko unean indarrean zeudenak eurak izatea; horretarako, dagokion Kondaira-Lurraldeko Foru-Diputazioari alderdi horren egiaztagiria eskatuko zaio.

b) Zergalaritzako balio-zehaztapena egin zeneko egunaz gero zortzi urteko aldia ez bete izana.

23. *atala.*— Bete beharreko baldintza guztiak bete ezinagatik lehen esandako zergalaritzako balio-zehaztapena erabili ezinetsa gertatuz gero, hirigintza-balioaren baliakuntzaren diruzko zenbatekoari dagokion zatia Autonomi Elkarteak Kondaira-Lurralde bakoitzean onibar-erroldeko balio-neurketen buruz indarrean egon daitezkeen zergalaritza-arauek berebaitan izan ditzaten irizpideen eta eta teknikazko araupideen arauera zehaztuko da.

24. *atala.*— 1.— Bete ere, jabeak nahitaez eta doan egin beharreko lur-uzteak eta hirigintza-antolapideen gostea ordaintzea erabat edo zati baten egin ez, eta hori baliakuntza edo zergalaritza-balioa ateratzera koan kontutan ez hartu izana gertatuz gero, aurreko ataletan esandako eran ateratako balioari oraindik kitatu gabeko eskubideen diruzko balioa kenduko zaio.

2.— Horretarako, hirilurretan dauden eta hiri-antolapidez erabat hornitu gabeko orubeak edo lurzatiak izan, eta horien jabeek nahitaez eta doan egin beharreko uzteak eta hiri-antolapideen gostea ordaintzekoa bete ez badituzte, nahitaez eta doan eman beharreko lurrei dagokien baliakuntzaren zergalaritza-balioa kenduko da, eta hala badagokio bai hirigintza-gostek ere.

IV ATALBURUA. ERABAT ONDARE BILAKATUTAKO ESKUBIDEEN BALIO-NEURKETA

25. *atala.*— Ondorengo baldintza guztiak batera

c) En el suelo incluido en sectores de planeamiento parcial, el aprovechamiento medio o tipo del sector al que se adscriban.

*Artículo 20.*— En los supuestos de terrenos en suelo urbano que deban ejecutarse mediante actuación aislada, en que la calificación urbanística hubiere asignado una edificabilidad bruta, inferior a 0,2 metros cuadrados de superficie construida o techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo, y se procediese a la expropiación, se le reconocerá un aprovechamiento equivalente a dicho mínimo a los efectos de la determinación de su valor urbanístico.

*Artículo 21.*— En ausencia de planeamiento, el aprovechamiento de suelo urbano consolidado por la urbanización o edificación, será de un metro cuadrado de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo en caso de solares, y de 0,2 metros cuadrados de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo en caso de terrenos sin urbanizar.

Sección Tercera. Estimación del valor urbanístico.

*Artículo 22.*— 1.— El valor urbanístico de un terreno en relación a su aprovechamiento base determinado según lo dispuesto en el artículo 18, se fijará tomando como referencia el valor catastral establecido a efectos fiscales.

2.— Será condición necesaria para la aplicación del valor catastral:

a) Que las condiciones de aprovechamiento consideradas para la determinación del mismo correspondan a las del aprovechamiento urbanístico vigente en el momento de fijarse la valoración, a cuyo efecto se solicitará certificación de estos extremos de la Diputación Foral del Territorio Histórico correspondiente.

b) Que desde la fecha de la valoración fiscal no hubiese transcurrido el plazo de ocho años.

*Artículo 23.*— En caso de no ser aplicable la estimación fiscal anteriormente expuesta, por no concurrir todos los requisitos necesarios, el valor urbanístico se determinará en su componente de cuantificación económica del aprovechamiento, de acuerdo a los criterios de tasación y normas técnicas contenidos en la normativa fiscal vigente sobre valoraciones catastrales en cada uno de los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma.

*Artículo 24.*— 1.— En todo caso, al valor obtenido según los artículos anteriores se le deducirá el valor económico de los deberes insatisfechos, si el propietario no hubiera materializado total o parcialmente las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos, así como los costes de la urbanización, y no hubiera sido ello tenido en cuenta en la estimación del aprovechamiento o del valor fiscal.

2.— A tal efecto, si se tratase de solares o de terrenos no plenamente urbanizados, ubicados en suelo urbano, y no hubieran cumplido sus propietarios las obligaciones de cesión obligatorias y gratuitas de terrenos y costes de urbanización, se le descontará el valor urbanístico del aprovechamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como, en su caso, los gastos de urbanización.

CAPITULO IV. LA VALORACION DE DERECHOS PLENAMENTE PATRIMONIALIZADOS

*Artículo 25.*— Se entenderá que existen derechos

betetzen badira joko da erabat ondare bilakatutako eskubideak ba daudela:

- a) Eraikuntza egitamuaren arauera egin izana.
- b) Eraikuntza hirigintza-baimenean agintzen denez egin izana.
- c) Nahitaez eta doan egin beharreko eta baliapide-tarako lurrak uzteko eta hirigintza egin eta ordaintze-ko beharrak bete izana.

**26. atala.**— Eraikuntzak zilegi utzitako baliatze-erak gutxituzko egitamu-aldaketak edo birregokiketak baino lehen egin zirelako horiei buruzko erabat ondare bilakatutako eskubideren batzuk egotea gertatuz gero, lurraren balioa orduan indarrean zegoen egitamuaren arauera benetan egindako baliakuntza-ren berezko edo hirigintzarako balioari Lege honeta-ko irizpideak erabiliz dagokiona izango da eta, hori, landaketei, lanei, eraikuntzei eta antolapideei Nahitaezko Jabego-Kenketaren Legeko irizpideen arauerako balioa emateak lekarkeen gehikuntzaren kaltetan gabe.

**27. atala.**— Lurraren benetan gauzatutako baliakuntzaren hirigintza-balioaren arauerako balioa ateratzeko, honako hauek izan beharko dira kontutan:

- a) Baliatze-era indarreango egitamuan finkatuta-koaz bestelakoa izatea gertatuz gero, Lege honen III Atalburuan agindutakoaren arauerako beste balio berria emango zaio.
- b) Eraikuntzaz betetako lur-azala orain zilegi dena baino haundiagoa izanez gero, eraikuntzak benetan egin direnekotik abiatu beharko da.

#### ALDI BATERAKO ERABAKIA

Lege honetan finkatutako balio-haztaketako irizpi-deak, hasiera Legea indarrean jartzetik aurrera eman dakien Jabegoa kentzeko ihardunbideetan baino ez dira erabilgarri izango.

#### AZKEN ERABAKIAK

**Lehenengoa.**— Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu dadineko egunaren biharamonean jarriko da indarrean.

**Bigarrena.**— Euskal Herriko Autonomi Elkartearen ez dira erabilgarri izango indarrean dagoen Lurraren Legearen, apirilaren 9ko 1346/1976 Erregeren Dekretu-Legez onartutako bateratutako idazkian ematen diren manuak eta honi uko egin, honen aurkako izan edo honetan erabiltzen denarekin elkartuezine-koak izan daitezten manuak.

**Hirugarrena.**— Lege honetan agindutakoari atxikiz hori egiteratzeko komenigarri eritzitako manuak emateko eskua ematen zaio Jaurlaritzari.

inmobiliarios plenamente patrimonializados si se producen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que se haya edificado conforme al planeamiento.
- b) Que se haya edificado según lo dispuesto en la licencia urbanística.
- c) Que se hayan cumplimentado tanto las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos como de aprovechamiento, y el costeamiento y ejecución de la urbanización.

**Artículo 26.**— En caso de existir derechos plenamente patrimonializados sobre los inmuebles por haber sido edificados con anterioridad a modificaciones o revisiones del planeamiento que originaran disminuciones en las condiciones de aprovechamiento permitidas, la valoración del suelo será la que corresponda al valor inicial o urbanístico del aprovechamiento realmente materializado del predio según el planeamiento entonces vigente, con arreglo a los criterios de esta ley, sin perjuicio del incremento que suponga la valoración de las plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones a tenor de los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

**Artículo 27.**— Para la obtención del valor del suelo según el valor urbanístico del aprovechamiento realmente materializado, deberá considerarse:

- a) Si el uso existente difiriese del definido en el planeamiento vigente, se determinará un nuevo valor en virtud de las reglas establecidas en el capítulo III de esta ley.
- b) Si la superficie construida fuese distinta a la actualmente permitida, se tomará como referencia la realmente materializada.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

Los criterios de valoración establecidos por la presente ley serán únicamente aplicables a los procedimientos expropiatorios que se inicien a partir de su entrada en vigor.

#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**— La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

**Segunda.**— No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco aquellos preceptos contenidos en la vigente Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, que contradigan, se opongan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente ley.

**Tercera.**— Se autoriza al Gobierno para que de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley, dicte las disposiciones que estime convenientes en desarrollo de la misma.