

Ohiko galderak, katastro-balioaren aurkako gora jotzeko errekurtsoei buruz

Jakin nahi baduzu zein alderdi hartu diren kontuan kalkulua egiteko, hori zehazten duen dokumentua eska dezakezu. Hor agertuko da zein diren ondasun-higiezinaren ezaugarriak eta eraikuntza-datuak, eta balorazioa egiteko zer koefiziente eta arau erabili diren. Dokumentu hori [Katastro Balioa](#) kontsultatzeko zerbitzu telematikoa edo [tramite honen](#) bitartez eska dezakezu.

1. Ez nago ados azalerarekin. Nola kalkulatzen da katastro-azalera?

Katastroan ageri den azalera ez da azalera erabilgarria, ez eta eskritoretan jasotako azalera ere. Errekurtsio bat jarri aurretik, kontuan hartu behar dituzu honako definizio hauek.

- **Eraikinetarako**

1. Hau jotzen da eraikuntza-elementu baten azalera eraiki eta itxiztat: haren fatxadako itxituren kanpoko perimetroak eta aldameneko beste unitate edo propietate batzuekin partekatzen diren hormen erdiko ardatzak (mehelinak edo paramentu komunak) mugatzen duten guztizko azalera.

Berdinak dira higiezin-unitate baten azalera eraiki itxia (HAI) eta unitate hori osatzen duten eraikuntza-elementuen azalera eraiki itxien batura.

Ez dira azalera eraiki gisa kontatzen 1,5 m-tik beherako garaiera duten espazio itxiak.

2. Higiezin-unitate baten azalera eraiki irekia (HAIr) da higiezin-unitatea osatzen duten eta alde bat edo gehiago itxi gabe duten eraikuntza elementuen guztizko azalera.

Eraikinen estalkia osatzen duten azalera irekiak ez dira kontatuko higiezin-unitateen zati gisa, nahiz eta erabilgarriak izan.

Kalkulua egiteko kontuan hartzen den azalera honako hau da: unitatearen azalera eraikia gehi unitateak parte hartzen duen elementu komun bakoitzaren azalera eraikia.

- **Lursailen kasuan**, katastro-azalera da lursailaren mugek proiektzio horizontalean osatzen dutena.

Katastro-azalera adierazten da katastroaren krokis batean eta lurzatien mapa batean. [Lur-ondasunen Erregistroko bisorearen](#) bidez, lurzatien krokis digitalak kontsulta ditzakezu (halakorik baldin badute).

Aurkeztu beharreko agiriak.

- Eraikuntzaren egungo egoerari buruzko planoak, eskalan eginak eta teknikari eskudunek sinatuak. Lursailen kasuan, gainera, planoek bat etorri behar dute katastroko lurzatien datuekin, eta georeferentziatuak izanen dira.
- Argazkiak, uste bada katastroko teknikariei egoera hobeki interpretatzen laguntzen ahal dietela.
- Ondasunaren tituluaren kopia (eskriturak, epai judiziala edo administrazio-agiria) edo erregistroko ohar soila, zeinetan deskribatuko baita ondasuna, haren azalera, mugak eta abar.
- Dokumentazio grafikoa (argazkiak eta kokapen-planoa, orubearen plano, solairu bakoitzaren planoak, altxaera eta sekzioak) formatu digitalean aurkeztu beharko da. Edozein formatuk balio du (.pdf .jpg edo CAD .dwg .dgn .dxf .shp).

2. Ez nago ados eraikuntza-tipologiarekin eta esleitutako xede-erabilerarekin. Nola esleitzen zaizkie?

Eraikuntzako higiezin-unitate bakoitzari, Lur-ondasunen Erregistroan alta emateko unean edo haren karakterizazioa aldatzean, eraikuntza-mota bat eta kategoria bat esleitzen zaizkio.

Unitate bakoitzari esleitzen zaion eraikuntza-mota izaten da haren eraikuntza-ezaugarrietara gehien hurbiltzen dena, kontuan hartu gabe benetan zer erabilera izanen duen. Egungo erabilera kontuan hartuko da tipifikazioaren ondorioetarako, soilik baldin eta unitatearen ezaugarriak funtsean aldatu dituzten eraberritze-obrak egin badira.

Esleipen hori egiteko, eraikuntzen balio-tipoen koadroa erabiltzen da, zeina jasotzen baita [Nafarroako Foru Ogasuneko zuzendari kudeatzailearen otsailaren 22ko 172/2010 Ebazpeneko 10. taulan](#).

Adibidez, etxebizitza-unitateak bizitegi-erabileraren barnean sailkatzen dira, eta halakotzat hartzen dira pertsonak bizitzeko eraikitako elementu estali eta itxiak dituzten higiezin-unitateak, baita horretarako beharrezkoak diren azpiegitura eta zerbitzuak dituzten elementuak ere.

Xede-erabilerak adierazten du unitateari ematen zaion erabilera: etxebizitza, biltegia, garajea, etab.

Aurkeztu beharreko agiriak.

- Ondasunaren tituluaren kopia (eskriturak, epai judiziala edo administrazio-agiria) edo erregistroko ohar soila, zeinetan deskribatuko baita ondasuna, haren azalera, mugak eta abar.
- Obra-bukaerako proiektua, teknikari eskudunak sinatua, zeinetan deskribatuko baita ondasuna.
- Argazkiak, uste bada katastroko teknikariei egoera hobeki interpretatzen laguntzen ahal dietela.
- Obra-lizentzia.

3. Ez nago ados esleitutako eraikuntza-urtearekin.

Lur-ondasunen Erregistroak biltzen ditu eraikuntza-unitate bakoitzaren eraikuntza-urtea eta eraberritze-urtea, halakorik izan badu. Lehenak adierazten du eraikuntza zein urtetan bukatu zen (obra-bukaerako ziurtagiria) eta bigarrenak, berriz, eraberritze-obrak zein urtetan bukatu ziren.

Antzintasun-koefizienteak aplikatzeko, kontuan hartzen dira higiezin-unitateak jasan dituen eraberritzeak eta horiek zein urtetan egin diren, betiere haien garrantziaren arabera.

Aurkeztu beharreko agiriak.

- Obra-bukaerako ziurtagiria eta/edo obren bukaera-eguna egiaztatzen duten eskriturak.
- Argazkiak.

4. Ez nator bat kontserbazio-egoeraren koefizientearekin.

Kontserbazio-egoeraren koefizientea eraikuntza-unitatearen ezaugarri bat da. [Nafarroako Foru Ogasuneko zuzendari kudeatzailearen otsailaren 22ko 172/2010 Ebazpenaren 15. taulako](#) balioak hartzen ditu.

Aurkeztu beharreko agiriak.

- Eraikinaren egoerari buruzko txostena edo tasazio teknikoa.
- Argazkiak.

5. Esleitu zaion titulartasuna ez da zuzena.

Lur-ondasunen Erregistroan titularrak dira pertsona fisiko edo juridikoak, bai eta jaraunspen jasogabeak, ondasun-erkidegoak eta bestelako entitateak, baldin eta, nortasun juridikorik ez izan arren, unitate ekonomiko bat edo ondare bereizi bat osatzen badute, ondoko eskubideetakoren baten titulartasuna dutelako, ondasun higieziinei dagokienez:

- Jabetza osoaren edo osoa ez denaren gaineko eskubidea.
- Ondasun higieziaren gaineko edo horiei atxikiriko zerbitzu publikoen gaineko administrazio kontzesioa.
- Azalera-eskubide erreala.
- Gozamen-eskubide erreala.
- Ondasun higieziaren gaineko aprobetxamendu- edo labore-eskubideak.

Aurkeztu beharreko agiriak.

- Ondasunaren tituluaren kopia (eskriturak, dokumentu pribatua, epai judiziala edo administrazio-agiria) edo erregistroko ohar soila, zeinetan deskribatuko baita ondasuna, haren azalera, mugak eta abar.