

**DECRETO FORAL de la Diputación Foral de Bizkaia  
163/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban las  
Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales  
de los bienes inmuebles de naturaleza urbana  
(BOB 13 Diciembre)**

El artículo 55.1 de la Norma Foral 2/2005, de 10 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia, establece que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria, entre otros medios, mediante la capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la normativa de cada tributo señale, la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, los precios medios en el mercado, las cotizaciones en mercados o cualquier otro medio que se determine en la Norma Foral de cada tributo.

Mediante el Decreto Foral 83/2012, de 24 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se unificó y actualizó el procedimiento para la valoración de los bienes inmuebles urbanos, recogiendo las normas de valoración referidas a todos los usos constructivos así como a los solares y suelos vacantes. Así mismo, partiendo del concepto del Valor Probable de Mercado, dichas Normas Técnicas de Valoración se pueden utilizar para calcular el Valor Mínimo Atribuible, el Valor Catastral, como medio de comprobación de valores y base para la realización de dictámenes periciales y, en su caso, para otras valoraciones con efectos fiscales.

Sin embargo, a lo largo del año de funcionamiento de las nuevas Normas Técnicas, se ha detectado la necesidad de realizar algunas modificaciones que perfeccionen sus resultados. De este modo, se han modificado los criterios de cálculo de las parcelas que no han agotado la edificabilidad prevista por el ordenamiento urbanístico vigente (parcelas subedificadas). El presente decreto foral, incorpora en la valoración de dichas parcelas, la edificabilidad potencial. Asimismo, introduce dos pequeñas modificaciones con el objetivo de ir mejorando la valoración automatizada de los bienes inmuebles.

Por lo expuesto, a propuesta del diputado foral de Hacienda y Finanzas y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno de esta Diputación Foral, en reunión de 3 de diciembre de 2013,

SE DISPONE:

**Artículo 1. Normas Técnicas de Valoración.**

Se aprueban las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que figuran como Anexo al presente Decreto Foral.

**Artículo 2. Estudios de mercado.**

Los estudios de mercado tendrán por objeto la recopilación, investigación y análisis de los datos económicos del mercado inmobiliario y servirán como soporte para la aplicación de las Normas Técnicas a las que se refiere el artículo anterior.

Dichos estudios se aprobarán por Orden Foral del diputado foral de Hacienda y Finanzas y serán de aplicación desde el 1 de enero del año siguiente al de su confección, a salvo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de este Decreto Foral.

### **Artículo 3. Bienes de naturaleza urbana.**

A efectos de lo dispuesto en el presente Decreto Foral, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los contemplados como tales en el artículo 7 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

### **Artículo 4. Valor Probable de Mercado.**

1. El Valor Probable de Mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el resultante de la aplicación de las presentes Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

No obstante, de conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, aprobado por Decreto Foral 118/2016, de 28 de mayo, las Ponencias de Valores podrán realizar en las presentes Normas Técnicas aquellas adaptaciones que se consideren precisas para el cálculo del valor catastral.

2. El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado derivado de la Ponencia de Valores que corresponda, mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado Rm, tal y como se describe en la Norma 9 del Anexo al presente Decreto Foral.
3. El Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado, mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado K, tal y como se describe en la Norma 9 del Anexo al presente Decreto Foral.
4. Para el cálculo de otros valores fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se empleará el Valor Probable de Mercado, corregido mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado K, tal y como se describe en la Norma 9 del Anexo, que podrá tomar diferentes valores según el objetivo fiscal de la valoración.
5. Cuando las especiales características de un inmueble no permitan su identificación con alguno de los usos definidos en las Normas Técnicas, ni su asimilación a las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Primera.**

Toda referencia hecha a las Normas Técnicas para determinar el Valor Mínimo Atribuible se entenderá realizada a las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

### **Segunda.**

Con carácter excepcional, los Estudios de Mercado que se realicen consecuencia de la modificación del Presente Decreto Foral podrán ser, a diferencia del resto, de inmediata aplicación tras su confección.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto Foral quedan expresamente derogados el Decreto Foral 83/2012, de 24 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto Foral.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Primera.**

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia», con efectos desde el 30 de diciembre de 2013.

### **Segunda.**

Se autoriza al diputado foral de Hacienda y Finanzas a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Bilbao, a 3 de diciembre de 2013.

El diputado foral de Hacienda y Finanzas,

JOSÉ MARÍA IRUARRIZAGA ARTARAZ.

El Diputado General,

JOSÉ LUIS BILBAO EGUREN.

## **ANEXO**

### **CAPÍTULO PRIMERO NORMAS TÉCNICAS PARA LA VALORACIÓN A EFECTOS FISCALES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

#### **Norma 1. Metodología general.**

1. Para el cálculo del valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes Normas Técnicas.

El valor derivado de los estudios de mercado realizados servirá de base para determinar los valores básicos del suelo y de la construcción.

Cuando no exista estudio de mercado por la escasa entidad del mismo, los técnicos de valoración inmobiliaria, mediante los estudios comparativos o análisis estadísticos que correspondan, establecerán los valores de referencia.

2. El valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana calculado según estas Normas Técnicas, estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, excepto en los usos de garaje, trastero, solares y suelos vacantes que expresará directamente su valor, tal y como se refleja en la Norma 10.
3. En ningún caso el valor final del inmueble podrá ser inferior al valor que se obtendría si se valorara únicamente el suelo de la parcela sobre la que se encuentra ubicado.
4. Toda referencia hecha en estas Normas Técnicas a uso, clase, modalidad y categoría se entenderá referenciada a la tipificación recogida en la tabla «Cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías» de la Norma 12.

#### **Norma 2. Valores del suelo. Definiciones.**

A los efectos de metodología de valoración, se definen las siguientes clases de valores de suelo:

- El valor básico de suelo en zona para cada uso diferenciado (VBS), como el valor de repercusión por metro cuadrado construido del producto inmobiliario objeto de valoración. Dicho valor es el que servirá para el cálculo de los valores aplicables a cada finca y vendrá expresado en euros/m<sup>2</sup>.
- El valor unitario de zona, obtenido a partir del valor de repercusión en zona o valor básico de suelo, en función de la edificabilidad, tal y como se recoge en la Norma 10.8 (VBS\*E). Dicho valor es el que servirá para el cálculo de los valores aplicables a los solares y suelos vacantes, así como a las parcelas subedificadas, en los supuestos previstos en este Decreto Foral.

### **Norma 3. Valoración del suelo.**

Como norma general el suelo edificado se valorará por el valor de repercusión. El valor de repercusión del suelo en cada zona homogénea se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario, el importe de la construcción, los costes de producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo Segundo de las presentes Normas Técnicas.

No obstante lo anterior, en los supuestos previstos en este Decreto Foral, el valor de suelo edificado, se calculará por su valor unitario.

El valor de los solares y suelos vacantes se calculará por su valor unitario, tanto en función de las determinaciones del planeamiento vigente, como de las áreas económicas homogéneas de suelo definidas, y será la suma de los valores de las superficies parciales en que se subdividan dichos solares o suelos vacantes.

### **Norma 4. Coeficientes correctores del valor del suelo.**

A) Coeficientes correctores del valor del suelo edificado.

#### **Coeficiente CCS1. Ascensor.**

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano (V.1), ubicadas en edificios que no posean ascensor, de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>Planta</b>	<b>Coeficiente</b>
< 2	1,000
2	0,950
3	0,900
4	0,800
5	0,750
6	0,700

#### **Coeficiente CCS2. Vivienda interior.**

Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano en edificación cerrada consideradas como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>Planta</b>	<b>Coeficiente</b>
< 3	0,800
3	0,825

4	0,850
5	0,875
> 5	0,900

### **Coefficiente CCS3. Pisos bajos.**

Este coeficiente se aplica en función del uso característico y de la planta en la que se sitúe el elemento.

- Uso V.1: Se aplicará a aquellas viviendas colectivas de carácter urbano, de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>Planta</b>	<b>Coefficiente</b>
< PB	0,840
PB	0,880
1	0,920
>1	1,000

- Uso I.2: Se aplicará a aquellos locales industriales situados en edificaciones con varias plantas, de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>Planta</b>	<b>Coefficiente</b>
< PB	0,800
PB	1,200
1	1,000
> 1	0,800

- Usos C, E, T, I.5, B, K, R, P, D, Y.4: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio, espectáculos y recreativos, turismo, industria I.5 (varios usos), beneficencia, sanidad, culturales, religiosos, edificios públicos-singulares, deportivos y a otros usos cuando se trate de anexos a equipamientos y dotaciones (Y.4) Tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

<b>Planta</b>	<b>Coefficiente</b>
Sótano	0,500
Semisótano	0,800
Planta baja	1,000
Entreplanta	0,600
Planta primera	0,700
Planta segunda	0,650
Planta tercera a quinta	0,550
Planta superior a quinta	0,500
Entresuelo	0,600

- Uso Y.3: Se aplicará a los anexos de viviendas de carácter rural y tendrá los valores que se indican en la siguiente tabla:

Planta	Coficiente
Sótano	0,600
Semisótano	0,700
Planta baja	1,000
Planta primera	0,700
Superior a planta primera	0,500

**Coficiente CCS4. Coficiente de local interior.**

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio (C) que no tengan acceso desde la calle. Tendrá los siguientes valores:

Local	Coficiente
Acceso por otro bien inmueble	0,750
Acceso por el portal del edificio	0,800
Acceso por galería comercial y/o mercados	0,900

**Coficiente CCS5. Coficiente de esquina.**

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio que den a más de una calle. Su valor será de 1,100.

**Coficiente CCS6. Coficiente de altura del local.**

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio (C) en función de la altura libre de los mismos medida entre el suelo y techo, entre forjados, sin tener en cuenta los elementos decorativos.

Altura	Coficiente
Hasta 2,25 m	0,700
Superior a 2,25 m hasta 3,00 m	0,850
Superior a 3,00 m hasta 5,00 m	1,000
Superior a 5 m	1,100

**Coficiente CCS7. Coficiente de situación respecto a rasante.**

Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio en función de la diferencia de nivel existente entre la rasante de la calle y la parte inferior del local, tomada en el punto en que menor sea la misma.

Altura	Coficiente
< - 1,00 m	0,850
- 1,00 m a 1,00 m	1,000
> 1,00 m	0,850

Cuando concurren dos o más coeficientes, de los considerados en este apartado, el coeficiente resultante nunca será inferior a 0,500, excepto para comercio en edificio exclusivo (C.1) en cuyo caso el mínimo se fija en 0,400.

**B) Coeficientes correctores del valor de los solares y suelos vacantes.**

Serán de aplicación los siguientes coeficientes correctores:

**1. Coeficientes excluyentes.**

Se aplicará exclusivamente el menor, entre los que cumplan las condiciones previas, de los siguientes coeficientes:

- CCL1: Parcela interior.

Se aplicará a los solares y suelos vacantes que estando rodeados por edificación consolidada no tengan acceso directo a vías públicas (S.2.1).

Se aplicará el coeficiente CCL1 = 0,500.

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante.

- CCL2: Aprovechamiento bajo rasante.

Se aplicará a los solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio sea exclusivamente bajo rasante (S.1.1 y S.2.1).

Se aplicará el coeficiente CCL2 = 0,500.

La aplicación se realizará a las superficies parciales que cumplan la condición previa.

- CCL3: Aprovechamiento agotado.

Se aplicará a los solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio esté agotado (S.3.1).

Se aplicará el coeficiente CCL3 = 0,020.

La aplicación se realizará a las superficies parciales que cumplan la condición previa.

**2. Coeficientes no excluyentes.**

Se aplicarán los siguientes coeficientes:

- CCL5: Superficie total.

Se aplicará a los solares y suelos vacantes en función de su superficie total (S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.).

Se aplicarán los coeficientes:

<b>Superficie</b>	<b>Coeficiente CCL5</b>
Hasta 200 m <sup>2</sup>	1,000
Superior a 200 m <sup>2</sup> y hasta 1000 m <sup>2</sup>	0,900
Más de 1000 m <sup>2</sup> y hasta 10.000 m <sup>2</sup>	0,800

Más de 10.000 m <sup>2</sup> y hasta 30.000 m <sup>2</sup>	0,750
Más de 30.000 m <sup>2</sup> y hasta 75.000 m <sup>2</sup>	0,700
Más de 75.000 m <sup>2</sup>	0,650

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante.

- CCL6: Frentes a vías públicas.

Se aplicará a los solares y suelos vacantes, que no hayan agotado su aprovechamiento, en función del número de frentes a vías públicas (S.1.1).

Se aplicarán los coeficientes:

Número de frentes	Coefficiente CCL6
Más de dos frentes	1,150
Dos frentes	1,100
Un frente	1,000

La aplicación se realizará a la superficie total del solar o suelo vacante.

- CCL7: Aprovechamiento privatizable.

Se aplicará a los suelos vacantes en función de las cesiones de aprovechamiento a que se encuentren obligados por el planeamiento vigente (S.4.1).

Se aplicará el coeficiente CCL7 = se aplicará un porcentaje de aprovechamiento privatizable de 0,85.

La aplicación se realizará a las superficies parciales según sus respectivos porcentajes.

#### **Coefficiente CCL10. Suelo sin desarrollar.**

Se aplicará a suelos vacantes pendientes de desarrollo (tanto a suelo urbano como al suelo urbanizable que esté sin desarrollar), en función del aprovechamiento o edificabilidad que tengan asignado por el planeamiento vigente (S.4.1.).

Se aplicarán los coeficientes:

Aprovechamiento/Edificabilidad	Residencial	Industrial / Terciario / Comercio
+1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,65	0,75
+0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> hasta 1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60	0,70
+0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> hasta 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,65
+0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> hasta 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,60
Hasta 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,55

#### **Coefficiente CCL11. Cargas singulares.**

Se aplicará a los solares o suelos vacantes (S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.) en los que, con ocasión de la realización de valoraciones individualizadas, previa justificación técnica

razonada, se aprecie la existencia de alguna o algunas de las cargas que se definen a continuación:

- Arrendamientos: solares o suelos vacantes con contratos de arrendamiento vigentes y que estando sujetos a prórroga forzosa, continúen arrendados tras el cambio de propietario.
- Inedificabilidad temporal: solares o suelos vacantes afectados por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas en el momento de la valoración, inconcreción o incumplimiento urbanístico, falta de figura de desarrollo del planeamiento general, afectación por futuros viales, etc., por las que resulten inedificables.
- Cargas económicas: suelos con cargas económicas debidamente justificadas en el momento de la valoración, conjuntos histórico-artísticos, falta de figura de reparto de beneficios y cargas, sistemas vinculados, etc.

Asimismo, el presente coeficiente podrá aplicarse, con ocasión de valoraciones individualizadas, cuando el técnico aprecie la necesidad de adecuar los resultados obtenidos por aplicación automatizada de las presentes Normas técnicas a la realidad del mercado inmobiliario por causas de apreciación depreciación económica (alta demanda, inexistencia de otros productos similares, falta de mercado, caída en desuso,..).

Se aplicará un coeficiente entre 2,00 y 0,00.

La aplicación se realizará a las superficies parciales en las que se aprecie la circunstancia o carga concreta.

#### **Norma 5. Valores de las construcciones. Definiciones.**

1. A partir del valor básico de construcción (VBC), definido en euros/ m<sup>2</sup>, al que se le aplicará el coeficiente que se asigna por el uso, clase, modalidad y categoría (CMCUC) que corresponda del cuadro recogido en la Norma 12, resultará un valor unitario en euros/m<sup>2</sup> para cada tipo de construcción.
2. El valor de la construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en las Normas 7 y 8 que le fueran de aplicación.
3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

No se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

#### **Norma 6.-Valoración de las construcciones.**

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta los coeficientes que se asignan por el uso, clase, modalidad y categoría, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y demás circunstancias contempladas en los coeficientes correctores definidos en las Normas 7 y 8 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones automatizadas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la Norma 12.

La categoría de la construcción se calculará según su uso predominante aplicando las Normas 15, 16 y 17. En el caso de edificios de características constructivas especiales, los técnicos del Servicio de Catastro y Valoración establecerán las categorías individualizadamente.

### Norma 7. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son los siguientes:

#### Coeficiente CCC1. Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$D = [1 - 1,5*d/(u*c*100)] t, \text{ donde } d = 1 - (t - 35)/350.$$

En la que:

**u:** Uso predominante del edificio, adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Uso 1.º. Residencial (V), oficinas (O), culturales (K), religiosos (R), edificios públicos-singulares (P) y otros usos (Y): 1,000.
- Uso 2.º. Industrial (I), comercio (C), espectáculos y recreativos (E), turismo-ocio y hostelería (T), beneficencia y sanidad (B) y deportes (D): 0,900.

**c:** Calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes; adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Categorías 1 y 2: 1,200.
- Categorías 3, 4 y 5: 1,100.
- Categorías 6 y 7: 1,000.

**t:** Años transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

En función de estas definiciones, el coeficiente CCC1 adopta los valores incluidos en la siguiente tabla:

t Años completos	CCC1					
	Residencial, Oficinas, Culturales, Religiosos, Edificios Públicos-Singulares y Otros Usos			Industrial, Comercio, Espectáculos y Recreativos, Turismo-Ocio y Hostelería, Beneficencia y Sanidad y Deportes		
	Categorías			Categorías		
	1 - 2	3 - 4 - 5	6 - 7	1 - 2	3 - 4 - 5	6 - 7
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,93	0,92	0,93	0,92	0,91
10-14	0,87	0,86	0,85	0,86	0,85	0,84

15-19	0,82	0,80	0,79	0,80	0,78	0,77
20-24	0,77	0,75	0,73	0,75	0,73	0,70
25-29	0,72	0,70	0,68	0,70	0,68	0,65
30-34	0,68	0,66	0,63	0,65	0,63	0,60
35-39	0,64	0,62	0,59	0,61	0,59	0,56
40-44	0,61	0,58	0,55	0,58	0,55	0,52
45-49	0,58	0,55	0,52	0,54	0,51	0,48
50-54	0,55	0,52	0,49	0,51	0,48	0,45
55-59	0,52	0,49	0,46	0,48	0,45	0,42
60 o más	0,50	0,47	0,43	0,46	0,43	0,39

El período de antigüedad se expresará en años transcurridos desde el año de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral del edificio, hasta el año en que se produzca la valoración.

### **Coefficiente CCC2. Actividad.**

Este coeficiente se aplicará únicamente a los bienes inmuebles de uso comercio. Se aplicará en función de la actividad para la que está preparado el local comercial, aún cuando no se esté desarrollando dicha actividad. En el caso de los bienes inmuebles de clase C1 que tengan más de una asignación de actividad por número de cargo el valor del coeficiente será 1.

Las actividades se clasificarán de acuerdo a la siguiente tabla y el coeficiente tomará el valor que para cada actividad se indica en la misma.

<b>Abreviatura actividad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Coefficiente</b>
AC	ACADEMIA	0,900
AD	ADMINISTRACION	1,000
AE	AUTO ESCUELA	0,900
AG	AGENCIA TRANSPORTES	0,850
AL	ALIMENTACION	1,000
AM	ALMACEN	0,750
AN	ANIMALES	0,900
AR	PAJAR APEROS	0,700
AS	ASESORIA	1,000
AU	AUTOMOVILES	1,050
AV	AGENCIAS DE VIAJES	1,000
BA	BAR	1,100
BE	BELLEZA Y ESTETICA	1,050
BM	BICICLETAS Y MOTOCICLETAS	0,900
BR	BRICOLAJE	0,900
BZ	BAZAR	0,950
CA	CAFETERIA	1,150

CH	CHARCUTERIA	1,050
CM	COMUNICACIÓN	0,950
CO	COMPLEMENTOS	1,000
CR	CARNICERIA	1,200
CS	CONSTRUCCION	0,850
CU	CULTURA	1,000
CZ	CALZADOS	0,900
DE	DECORACION	1,000
DI	DIETETICA	0,950
DP	DEPORTES	0,950
DR	DROGUERIA	0,900
DS	DESPACHO PROFESIONAL	1,000
DT	DEPOSITOS	0,800
EC	ELECTRODOMESTICOS	1,050
EL	ELECTRICIDAD	0,900
EN	ENSEÑANZA	0,900
EP	ESPECTACULOS	1,200
ES	ESTANCO	0,850
ET	ELECTRONICA	1,000
FA	FARMACIA	1,000
FE	FERRETERIA	0,900
FI	ENTIDADES FINANCIERAS	1,400
FL	FLORISTERIA	0,900
FO	FOTOGRAFIA	0,950
FR	FRUTERIA	0,950
FT	FOTOCOPISTERIA	0,900
GC	GREMIOS CONSTRUCCION	0,850
GI	GIMNASIO	1,200
GO	GOLOSINAS	0,900
GR	GARAJE	0,750
GU	GUARDERIA	0,950
HA	HOSTAL ALBERGUE	1,150
HJ	HOGAR DE JUBILADOS	1,000
HT	HOTEL	1,300
ID	INDUSTRIA	0,800
IF	INFORMATICA	1,050
IL	ILUMINACION	1,000
IM	IMPRESA	0,850

IN	INMOBILIARIA	0,900
JO	JOYERIA	1,300
JU	JUGUETERIA	0,900
LE	LENCERIA	0,950
LI	LIBRERÍA	0,950
LO	LOTERIA Y APUESTAS	1,150
LV	LONJA VACIA	0,700
MA	MAQUINAS	0,800
MB	MUEBLES	0,950
MC	MUEBLES COCINA Y BAÑO	1,000
ME	MERCERIA	0,900
MO	MODA	0,950
MR	MATERIALES CONSTRUCCION	0,950
MT	MEDIOS TRANSPORTE	0,950
MU	MUSICA Y APARATOS	1,000
MV	MATERIALES VARIOS	0,900
OF	OFICINA	1,050
OH	OBJETOS HOGAR	0,950
OP	OPTICA	1,000
PA	PANADERIA	0,900
PB	PUB DISCOTECA	1,300
PE	PESCADERIA	1,100
PF	PERFUMERIA	0,950
PI	PINTURAS	0,850
PL	PELUQUERIA	0,900
PM	PROFESIONALES MEDICINA	1,000
PR	PRENSA Y REVISTAS	0,850
PS	PASTELERIA	1,000
PV	PROFESIONALES VARIOS	0,950
RC	RECAMBIOS	0,900
RE	RESTAURANTE	1,250
RG	REGALOS	0,950
RV	PENDIENTE DE REVISION	1,000
SA	SANIDAD	1,000
SE	AGENCIA SEGUROS	0,950
SO	ASOCIACIONES	0,900
SR	SALON RECREATIVO	0,900
SS	SERVICIOS SOCIALES	0,950

ST	SERVICIOS TÉCNICOS	0,900
SU	SUPERMERCADO	1,100
TA	TALLER	0,800
TE	TELEFONÍA	0,900
TI	LIMPIEZA ROPA	0,950
TJ	TEJIDOS	0,850
TP	TAPICERÍA	0,850
TR	TRASTERO	0,750
TS	TRANSFORMADORES	0,800
TX	TXOKO	1,200
VD	AUDIO Y VIDEO	1,050
VE	VESTIDO	0,900
VT	VETERINARIA	0,900
ZP	REPAR. CALZADO Y VESTIDO	0,800

#### **Coefficiente CCC3. Estado de conservación.**

Se aplicará a los edificios en función de su estado de conservación, según la tabla siguiente:

<b>Estado de conservación</b>	<b>CCC3</b>
1. Normal, construcciones que a pesar de su edad, no necesitan reparaciones importantes	1,00
2. Regular, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad	0,85
3. Deficiente, construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Construcciones fuera de ordenación	0,50
4. Ruinoso, construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina	0,00

#### **Norma 8. Coeficientes correctores del valor del suelo y de las construcciones.**

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los bienes inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y de otras.
2. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son los siguientes:

##### **Coefficiente CCSC1. Apreciación o depreciación económica.**

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las Normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.

Este coeficiente podrá ser aplicado también para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudieran ser las variaciones de valor

derivadas de sus características extrínsecas y/o intrínsecas (morfológicas, constructivas y/o funcionales).

1. Situaciones de apreciación:  $2 > CCSC1 > 1,00$ .

2. Situaciones de depreciación:  $1,00 > CCSC1 > 0,00$ .

El coeficiente CCSC1 definido en este apartado será siempre 1,000 cuando se trate de una valoración automatizada y tan solo se aplicará, previa justificación técnica razonada, cuando se trate de una valoración individualizada.

**Coeficiente CCSC2. Superficie superior o inferior.**

- Uso V: Se aplicará a aquellos bienes inmuebles de uso residencial cuya superficie construida sea inferior a  $60 \text{ m}^2$  o superior a  $200 \text{ m}^2$ , de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Coeficiente
$< 38 \text{ m}^2$	1,400
$\geq 38 \text{ m}^2 < 40 \text{ m}^2$	1,350
$\geq 40 \text{ m}^2 < 42 \text{ m}^2$	1,300
$\geq 42 \text{ m}^2 < 44 \text{ m}^2$	1,250
$\geq 44 \text{ m}^2 < 46 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 46 \text{ m}^2 < 48 \text{ m}^2$	1,150
$\geq 48 \text{ m}^2 < 51 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 51 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2$	1,050
$\geq 60 \text{ m}^2 < 201 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 201 \text{ m}^2 < 241 \text{ m}^2$	0,950
$\geq 241 \text{ m}^2 < 256 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 256 \text{ m}^2 < 271 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 271 \text{ m}^2 < 281 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 281 \text{ m}^2 < 291 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 291 \text{ m}^2$	0,700

- Uso O: Se aplicará a aquellas oficinas cuya superficie construida sea inferior a  $50 \text{ m}^2$  o superior a  $200 \text{ m}^2$ , de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Coeficiente
$< 50 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 50 \text{ m}^2 \leq 200 \text{ m}^2$	1,000
$> 200 \text{ m}^2$	0,900

- Usos I, T: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso industrial, así como a bienes inmuebles de uso turismo-ocio y hostelería, cuya superficie construida sea inferior a  $500 \text{ m}^2$  o superior a  $1000 \text{ m}^2$ , de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Coeficiente
$< 150 \text{ m}^2$	1,300

$\geq 150 \text{ m}^2 < 301 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 301 \text{ m}^2 < 501 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 501 \text{ m}^2 < 1001 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 1001 \text{ m}^2 < 2001 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 2001 \text{ m}^2 < 3001 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 3001 \text{ m}^2 < 5001 \text{ m}^2$	0,700
$\geq 5001 \text{ m}^2$	0,600

- Uso C.2, E.2: Se aplicará a los bienes inmuebles de uso comercio en edificio no exclusivo, así como para los de espectáculos y recreativos en edificio no exclusivo, cuya superficie construida sea inferior a  $50 \text{ m}^2$  o superior a  $100 \text{ m}^2$ , de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Coficiente
$< 25 \text{ m}^2$	1,250
$\geq 25 \text{ m}^2 < 31 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 31 \text{ m}^2 < 36 \text{ m}^2$	1,150
$\geq 36 \text{ m}^2 < 41 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 41 \text{ m}^2 < 51 \text{ m}^2$	1,050
$\geq 51 \text{ m}^2 < 101 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 101 \text{ m}^2 < 121 \text{ m}^2$	0,950
$\geq 121 \text{ m}^2 < 141 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 141 \text{ m}^2 < 161 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 161 \text{ m}^2 < 201 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 201 \text{ m}^2 < 251 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 251 \text{ m}^2$	0,700

- Uso Y.3: Se aplicará a los anexos a viviendas de carácter rural cuya superficie construida sea igual o superior a  $50 \text{ m}^2$ , de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Coficiente
$< 50 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 50 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$	0,850
$> 100 \text{ m}^2$	0,700

- Usos C.1, D, E.1, B, K, R, P, Y.4: Se aplicará a los edificios con uso comercio en edificio exclusivo, deportivo, de espectáculos y recreativos en edificio exclusivo, beneficencia y sanidad, culturales, religiosos y públicos-singulares, así como a otros usos cuando se trate de anexos a equipamientos y dotaciones, cuya superficie construida sea igual o superior a  $300 \text{ m}^2$ , según la siguiente tabla:

Superficie	Coficiente
$< 300 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 300 \text{ m}^2 < 1.001 \text{ m}^2$	0,900

$\geq 1.001 \text{ m}^2 < 3.001 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 3.001 \text{ m}^2 < 5.001 \text{ m}^2$	0,700
$\geq 5.001 \text{ m}^2$	0,600

### **Coeficiente CCSC3. Trastero.**

Se aplicará exclusivamente a los trasteros, de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>Superficie</b>	<b>Coeficiente</b>
$< 4 \text{ m}^2$	1,300
$\geq 4 \text{ m}^2 < 5 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 5 \text{ m}^2 < 6 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 6 \text{ m}^2 < 7 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 7 \text{ m}^2 < 8 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 8 \text{ m}^2 < 9 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 9 \text{ m}^2 < 10 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 10 \text{ m}^2 < 11 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 11 \text{ m}^2$	0,700

### **Coeficiente CCSC4. Garajes.**

Se aplicará exclusivamente a los garajes anexos a viviendas de carácter urbano (Y.1.2.), de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Considerando la superficie de parcela tipo de 13 metros cuadrados, sin tener en cuenta al considerar la misma los caminos de rodadura, muros de cierre, etc. y el cuadro de aplicación será:

<b>Superficie</b>	<b>Coeficiente</b>
$< 9 \text{ m}^2$	0,500
$\geq 9 \text{ m}^2 < 11 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 11 \text{ m}^2 < 21 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 21 \text{ m}^2 < 30 \text{ m}^2$	1,500
$\geq 30 \text{ m}^2$	$C = [S/13]$

Siendo:

C = parte entera del cociente.

S = superficie de la parcela

- b) Considerando en el cálculo de la superficie los caminos de rodadura, muros de cierre, etc., la parcela tipo sería de  $25 \text{ m}^2$  y el cuadro de aplicación será:

<b>Superficie</b>	<b>Coeficiente</b>
$< 15 \text{ m}^2$	0,500
$\geq 15 \text{ m}^2 < 25 \text{ m}^2$	0,750

$\geq 25 \text{ m}^2 < 35 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 35 \text{ m}^2 < 50 \text{ m}^2$	1,500
$\geq 50 \text{ m}^2$	$C = [S/25]$

Siendo:

C = parte entera del cociente.

S = superficie de la parcela.

En las valoraciones individualizadas, cuando se trate de parcelas de garaje cerradas, se le aplicará además un coeficiente de 1,100 en todos los casos.

#### **Coeficiente CCSC5. Relación entre superficie y fachada.**

Será de aplicación solamente en los bienes inmuebles de uso comercio en edificio no exclusivo (C.2) y ponderará la disponibilidad del local con una mayor o menor longitud de la fachada en relación con su superficie.

Tendrá como valor máximo 1,150 y como valor mínimo 0,800 y se obtendrá de acuerdo con la siguiente expresión matemática:

$$CCSC5 = 1,150 + 0,01 * (5 - R).$$

Donde:

R= Es el resultado de dividir la superficie o la suma de superficies, en caso de tratarse de varios locales unidos, entre la suma de todas las longitudes de las fachadas del local o locales.

#### **Coeficiente CCSC6. Planta de garaje.**

Se aplicará exclusivamente a los garajes anexos a viviendas de carácter urbano (Y.1.2.) de acuerdo con el siguiente criterio:

Planta	Coeficiente
-2	0,950
-3	0,900
-4	0,850
$\leq -5$	0,800

Para el resto de plantas el coeficiente será 1,000.

### **Norma 9. Coeficientes moduladores de referencia con el mercado.**

1. En la Norma 1 de las presentes Normas Técnicas, se establece que para el cálculo de la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes Normas Técnicas.
2. Por otra parte se recoge en la Norma 13 que los estudios de mercado, junto con los demás análisis socioeconómicos realizados conforme a los criterios establecidos por el Servicio de Catastro y Valoración, servirán de referencia a los valores obtenidos automatizadamente.

### **Coeficiente Rm. Coeficiente modulador de referencia con el mercado para el cálculo del valor catastral.**

En las valoraciones llevadas a cabo para obtener el valor catastral, se establece un coeficiente modulador de referencia con el mercado Rm, cuyo valor será aprobado mediante Orden Foral.

El artículo único de Orden Foral [BIZKAIA] 1148/2016, 3 junio, del diputado foral de Hacienda y Finanzas («B.O.B.» 8 junio), establece que con efectos desde el 1 de enero de 2016, el coeficiente modulador de referencia con el mercado «Coeficiente Rm» será de 0,5.

### **Coeficiente K. Coeficiente modulador de referencia con el mercado para otras valoraciones con efectos fiscales.**

En las valoraciones llevadas a cabo para obtener el Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana así como en todas aquellas valoraciones de carácter fiscal amparadas por las presentes Normas Técnicas, con excepción de las valoraciones realizadas para el cálculo del valor catastral, se establece un coeficiente modulador de referencia con el mercado K, cuyo valor para cada impuesto será aprobado mediante Orden Foral.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **Norma 10. Metodología general.**

1. La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable.
2. En este sentido se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo, referido a los usos residencial, industria y comercio, a las que se asignarán un valor básico de repercusión de suelo por cada uso diferenciado. Estas áreas económicas homogéneas del suelo servirán de base para el resto de los usos a los que se les asignará un valor básico de repercusión del suelo específico para cada modalidad, según lo establecido en la Norma 11.
3. Las áreas económicas homogéneas del suelo delimitan zonas geográficas con las que el mercado inmobiliario, en su componente suelo, tiene unas características similares que permiten obtener una modulación de su comportamiento.

En general, los municipios contarán con varias áreas económicas homogéneas dentro de su ámbito geográfico, si bien existirán municipios con una única área homogénea, para cada uso diferenciado, que abarcará todo el término municipal.

4. Una vez definidas las áreas económicas homogéneas que correspondan, se desarrollará todo el proceso definido en el Capítulo Primero.
5. Para la obtención del Valor Probable de Mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V = 1,40 \cdot [V_s + V_c] \cdot S.$$

En la que:

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

1,40: coeficiente fijo que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

$V_s$  = Valor del suelo, en euros/m<sup>2</sup>.

$V_c$  = Valor de la construcción, en euros/m<sup>2</sup>.

$S$  = Superficie construida del objeto, en m<sup>2</sup>.

6. En cuanto al uso trastero, se designarán unas áreas homogéneas con la asignación de un valor expresado en euros/ m<sup>2</sup>.

En este caso, el valor probable de mercado se obtendrá directamente del valor asignado corregido por los coeficientes CCC3 definido en la Norma 7 y CCSC1 y CCSC3 definidos en la Norma 8.

7. Asimismo se designarán unas áreas homogéneas referidas al uso garaje, a las cuales se les asignará un valor expresado en euros.

En este caso, el valor probable de mercado se obtendrá directamente del valor asignado corregido por los coeficientes CCC3 definido en la Norma 7 y CCSC1, CCSC4 y CCSC6 definidos en la Norma 8.

8. El valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrá del siguiente modo:

a)

$$V=1,40*[(VBS*CCS)+(VBC*CMCUC*CCC)]*CCSC*S.$$

En la que:

$V$  = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

$VBS$  = Valor básico de zona, en euros/m<sup>2</sup>.

$VBC$  = Valor básico de la construcción, en euros/m<sup>2</sup>.

$CCS$  = Coeficientes correctores del suelo.

$CCC$  = Coeficientes correctores de la construcción.

$CCSC$  = Coeficientes correctores del suelo y de la construcción.

$CMCUC$  = Coeficiente modulador de la construcción según usos y categorías.

$S$  = Superficie construida del objeto, en m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de parcelas subedificadas previamente al cálculo del valor probable de mercado del inmueble de que se trate, se compararán el valor del suelo ( $V_s$ ) obtenido según el método general establecido en el presente apartado y el valor del suelo imputado al inmueble, calculado según lo dispuesto en el apartado b) para solares y suelos vacantes ( $V$ ).

El cálculo del valor probable de mercado se realizará teniendo en cuenta como valor del suelo el mayor de los dos valores referidos en el párrafo anterior.

A estos efectos, se consideran parcelas subedificadas todas aquellas parcelas que no alcancen el límite de edificación permitido por el planeamiento urbanístico vigente.

- b) El valor de los solares y suelos vacantes o, en su caso, cada una de las superficies parciales en que se subdividan, se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VBS * E * CCL * S.$$

En la que:

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

VBS = Valor básico de zona, en euros/ m<sup>2</sup>.

E = Edificabilidad, en m<sup>2</sup> susceptibles de construcción / m<sup>2</sup> de suelo.

CCL = Coeficientes correctores del valor de los solares y suelos vacantes.

S = Superficie a valorar, expresada en m<sup>2</sup>.

La edificabilidad aplicada será, en orden de prevalencia, la siguiente:

- La definida por el planeamiento vigente.
- La media existente en el área homogénea de planeamiento si fuera conocida.

En defecto de las anteriores:

- Para suelos urbanos: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Para suelos urbanizables o asimilados: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Para suelos no urbanizables: 0,02 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> por parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea la superficie real de la parcela.

...

9. El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrán del siguiente modo:

$$VC = Rm * V.$$

En la que:

VC = Valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana expresado en euros.

Rm = Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor catastral.

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

10. El valor mínimo atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrá del siguiente modo:

$$VMA = K * V.$$

En la que:

VMA = Valor mínimo atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

K = Coeficiente modulador de referencia al mercado.

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

11. Para el cálculo de otras valoraciones con efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VFA = K * V.$$

En la que:

VFA = Valor fiscal asignado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, según cada tributo, expresado en euros.

K = Coeficiente modulador de referencia al mercado, aprobado para cada tributo.

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros.

### Norma 11. Valores de repercusión de suelo.

Los valores básicos de repercusión de suelo (VBS) referidos a los usos residencial, industria y comercio, asignados a las áreas económicas homogéneas del suelo según lo dispuesto en la Norma 10 servirán de referencia para el cálculo del valor básico del suelo para el resto de los usos, aplicando los coeficientes CRU y CRZ que les correspondan en las siguientes tablas:

#### A. Coeficiente CRU. Coeficiente Regulator de Uso.

Uso	Clase	Modalidad	VBS de Referencia	Coeficiente CRU	
V. RESIDENCIAL	V.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	V.1.1. EN EDIFICACIÓN ABIERTA	Vivienda	1,00	
		V.1.2. EN MANZANA CERRADA			
		V.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON CARÁCTER URBANO			V.2.1. EN EDIFICACIÓN AISLADA
		V.2.2. EN MANZANA O ADOSADA			
	V.3 VIVIENDAS DE CARÁCTER RURAL	V.3.1 USO EXCLUSIVO VIVIENDA			
		V.3.2 VIVIENDA PAREADA O ADOSADA			
	V.4 OTRAS VIVIENDAS	V.4.1 VIVIENDAS PREFABICADAS, BUNGALOWS	Vivienda	0,80	
		V.4.2 RESTO VIVIENDAS			
D. DEPORTES	D.1 CUBIERTOS	D.1.1 DEPORTES POLIVALENTES	Oficinas / Comercio	0,70	
		D.1.2 RESTO DEPORTES			
		D.1.3 SERVICIOS DE APOYO A USOS DEPORTIVOS			
	D.2 DESCUBIERTOS	D.2.1 DEPORTES VARIOS	Vivienda	0,01	
		D.2.2 PISCINAS			
		D.2.3 CAMPINGS			
		D.2.4 CAMPOS DE GOLF			
E. ESPECTACULOS Y RECREATIVOS	E.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	E.1.1 ESTADIOS - PLAZAS DE TOROS	Oficina / Comercio	0,70	
		E.1.2 VELODROMOS - HIPODROMOS - AUDITORIOS			

		E.1.3 CENTROS DE OCIO Y RECREATIVOS	Comercio	0,90
		E.1.4 CINES - SALAS DE FIESTAS - DISCOTECAS		
		E.1.5 TEATROS		
	E.2 EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	E.2.1 SALAS DE FIESTAS – DISCOTECAS – CINES - TEATROS		
	E.2.2 CENTROS DE OCIO Y RECREATIVOS			

T. TURISMO - OCIO Y HOSTELERIA	T.1 CON RESIDENCIA	T.1.1 HOTELES - APARTHOTELES	Oficina	1,00
		T.1.2 RESTO HOSPEDAJE		
	T.2 SIN RESIDENCIA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	T.2.1 RESTAURANTES	Comercio	0.90
		T.2.2 BARES - CAFETERIAS – SOCIEDAD GASTRONOMICAS		
		T.2.3 CASINOS - CLUBS SOCIALES - BINGOS		
T.2.4 EXPOSICIONES – CONGRESOS	Oficina / Comercio	0.70		
B. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	B.1 SANITARIOS CON CAMAS	B.1.1 SANATORIOS - CLINICAS	Oficina / Comercio	0,70
		B.1.2 HOSPITALES		
	B.2 SANITARIOS VARIOS	B.2.1 AMBULATORIOS - LABORATORIOS		
		B.2.2 BALNEARIOS - CASAS DE BAÑOS		
	B.3 BENEFICIENCIA Y/O ASISTENCIA	B.3.1 CON RESIDENCIA		
		B.3.2 SIN RESIDENCIA		
K. CULTURALES	K.1 CON RESIDENCIA	K.1.1 INTERNADOS – RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS	Oficina / Comercio	0,70
		K.1.2 COLEGIOS MAYORES		
	K.2 SIN RESIDENCIA	K.2.1 ENSEÑANZA Y SERVICIOS		
		K.2.2 BIBLIOTECAS - MUSEOS - CENTROS DE ARTE		
R. RELIGIOSOS	R.1 EN EDIF, EXCLUSIVO	R.1.1 CONVENTOS - SEMINARIOS - CENTROS PARROQUIALES	Oficina / Comercio	0,70
		R.1.2 CENTROS DE CULTO		
	R.2 VARIOS	R.2.1 OTROS EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO		
		R.2.2 CEMENTERIOS		
P. PUBLICOS - SINGULARES	P.1 HISTORICO – ARTISTICOS	P.1.1 MONUMENTALES	Oficina / Comercio	0,70
		P.1.2 AMBIENTALES Ó TIPICOS		
	P.2 DE CARÁCTER OFICIAL	P.2.1 ADMINISTRATIVOS y REPRESENTATIVOS		
		P.2.2 SERVICIOS PUBLICOS		
	P.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	P.3.1 PENITENCIARIOS – MILITARES – CENTROS POLICIALES		
	I. INDUSTRIAL	I.1 UNA PLANTA		
I.1.2. FÁBRICAS				
I.1.3. TALLERES				
I.1.4 EDIFICIO. GARAJES Y APARCAMIENTOS				
I.2 VARIAS PLANTAS		I.2.1. ALMACENES		

		I.2.2 FÁBRICAS		
		I.2.3. TALLERES		
		I.2.4 EDIFICIO GARAJES Y APARCAMIENTOS		
	I.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE PRIVADOS	I.3.1 EDIFICIOS DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y TRANSPORTES	Industria	1,00
		I.3.3 ANDENES CUBIERTOS - ANEXOS DE LAS ESTACIONES		
	I.4 EDIFICIOS SINGULARES	I.4.1 DEPOSITOS DE GASES	Industria	0,50
		I.4.2 SILOS- DEPOSITOS DE SÓLIDOS Y LIQUIDOS		
I.5 VARIOS USOS	I.5.1 TERCIARIO	Oficina	0,90	
I.6 ANEXOS	I.6.1 SERVICIOS DE APOYO A USOS INDUSTRIALES	Industria	1,00	
C. COMERCIAL	C.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	C.1.1 EN UNA PLANTA	Comercio	0,90
		C.1.2 EN VARIAS PLANTAS		
		C.1.3 MERCADOS		
		C.1.4 HIPERMECADOS Y SUPERMECADOS		
	C.2 EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	C.2.1. LOCALES COMERCIALES	Comercio	1,00
		C.2.2.GALERÍAS COMERCIALES	Comercio	0,80
		C.2.3 MERCADOS - PUESTOS		
		C.2.4 HIPERMECADOS Y SUPERMECADOS		
Y. OTROS USOS	Y.1 ANEXOS A VIVIENDAS Y OTROS USOS DE CARÁCTER URBANO	Y.1.1. TRASTEROS*	Trastero	-
		Y.1.2. GARAJES*	Garajes	-
		Y.1.3 SOTANOS SIN DISTRIBUIR	Vivienda	0,40
		Y.1.4 JARDINES -ESPACIOS LIBRES	Vivienda	0,01
	Y.2 VIALES, URBANIZACION INTERIOR E INFRAESTRUCTURAS	Y.2.1 ZONAS URBANIZADAS - MARQUESINAS	Vivienda	0,02
		Y.2.2 ACCESOS – VIALES		
		Y.2.3 REDES Y EQUIPOS DE SERVICIOS	Industria	0,70
	Y.3 ANEXOS A VIVIENDA DE CARACTER RURAL	Y.3.1 EDIFICIO Y/O LOCAL OTROS USOS	Vivienda	0,40
	Y.4 ANEXOS A EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Y.4.1 GARAJES Y TRASTEROS EN PLANTA Y/O LOCAL	Oficina / Comercio	0,50
		Y.4.2 SERVICIOS DE APOYO		0,70
		Y.4.3 EDIFICIO Y/O LOCAL INSTALACIONES – ALMACENES		
	O. OFICINAS	O.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	O.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	Oficina
O.1.2. OFICINAS UNITARIAS				
O.1.3. BANCA Y SEGUROS				
O.2. EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO		O.2.1. EN EDIFICIO CON VIVIENDAS		
		O.2.2. EN EDIFICIO CON INDUSTRIAS		
		O.2.3. BANCA Y SEGUROS		

### B. Coeficiente CRU-Solares: Coeficiente Regulador de Uso

Uso	Clase/Modalidad	Uso de planeamiento	VBS de Referencia	Coeficiente CRU
-----	-----------------	---------------------	-------------------	-----------------

S. SOLARES	S.1.1 S.2.1 S.3.1	RESIDENCIAL	Vivienda	0,90
		COMERCIO	Comercio	0,90
		INDUSTRIA	Industria	0,90
		TERCIARIO	Oficina	0,85
		SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS	Oficina/Comercio	0,65
		GARAJE (EXCLUSIVO BAJO RASANTE)	Vivienda	0,40
	S.4.1	RESIDENCIAL	Vivienda	0,85
		COMERCIO	Comercio	0,85
		INDUSTRIA	Industria	0,85
		TERCIARIO	Oficina	0,80

En la tabla A y B, cuando se indican dos valores VBS de Referencia, se toma el menor.

#### **Coeficiente CRZ.-Coeficiente Regulator de Zona:**

Factor de localización, en función del municipio, de aplicación a edificaciones de carácter rural V3, especiales V4 y anexos Y3 y al suelo urbano sin desarrollar y urbanizable sectorizado, tipificado como S41.

Los coeficientes aplicables al VBS de referencia, son:

Ámbito de aplicación	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
Construcciones V3, V4, Y3 en no urbanizable	0,90	0,80	0,70	0,60
Construcciones V3, V4, Y3 en urbano/urbanizable-sectorizado	1,00	0,90	0,80	0,70
Suelo S41 en urbanizable-sectorizado				
Suelo S41 en urbano	1,00	1,00	0,90	0,80

Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
Barrika	Abanto-Zierbena	Abadiño	Artzentales
Berango	Alonsotegi	Ajangiz	Galdames
Bilbao	Amorebieta-Etxano	Amoroto	Karrantza Harana
Derio	Arrigorriaga	Arakaldo	Lanestosa
Erandio	Bakio	Arantzazu	Turtzioz
Getxo	Barakaldo	Areatza	
Gorliz	Basauri	Arrankudiaga	
Leioa	Bermeo	Arratzu	
Loiu	Berriz	Arrieta	
Plentzia	Busturia	Artea	
Sondika	Durango	Atxondo	

Sopelana	Ea	Aulesti	
Zamudio	Elantxobe	Balmaseda	
	Elorrio	Bedia	
	Ermua	Berriatua	
	Etxebarri	Dima	
	Forua	Ereño	
	Fruniz	Errigoiti	
	Galdakao	Etxebarria	
	Gamiz-Fika	Garay	
	Gatika	Gizaburuaga	
	Gautegiz-Arteaga	Gordexola	
	Gernika-Lumo	Gueñes	
	Ibarrangelu	Ispaster	
	Igorre	Izurtza	
	Iurreta	Kortezubi	
	Larrabetzu	Lemoa	
	Laukiz	Mallabia	
	Lekeitio	Mañaria	
	Lemoiz	Markina-Xemein	
	Lezama	Mendata	
	Maruri	Jatabe Morga	
	Mendexa	Munitibar	
	Meñaka	Muskiz	
	Mundaka	Muxika	
	Mungia	Nabarniz	
	Murueta	Orozko	
	Ondarroa	Otxandio	
	Ortuella	Sopuerta	
	Portugalete	Ubide	
	Santurtzi	Urduña - Orduña	
	Sestao	Zaldibar	
	Sukarrieta	Zalla	
	Trapagaran	Zeanuri	
	Ugao-Miraballes	Zeberio	
	Urduliz	Ziortza-Bolibar	
	Zaratamo		
	Zierbena		

## Norma 12. Valor atribuible a las construcciones.

El valor unitario en euros/m<sup>2</sup> para cada tipo de construcción se obtendrá aplicando al valor básico de la construcción VBC, el coeficiente CMCUC, que por uso, clase, modalidad y categoría les corresponda según la siguiente tabla.

Cuadro marco de usos, clases, modalidades y categorías: Coeficientes CMCUC.

Uso	Clase	Modalidad	Categorías							
			1	2	3	4	5	6	7	
V. RESIDENCIAL	V.1 Viviendas colectivas de carácter urbano	V.1.1 En edificación abierta	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70	
		V.1.2 En manzana cerrada	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65	
	V.2 Viviendas unifamiliares con carácter urbano	V.2.1 En edificación aislada	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65	
		V.2.2 En manzana o adosada	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60	
	V.3 Viviendas de carácter rural	V.3.1 Uso exclusivo vivienda	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40	
		V.3.2 Vivienda pareada o adosada	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35	
	V.4 Otras viviendas	V.4.1 Viviendas prefabricadas, bungalows	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30	
		V.4.2 Resto viviendas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25	
	I. INDUSTRIAL	I.1 Una planta	I.1.1 Almacenes	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
			I.1.2 Fabricas	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
I.1.3 Talleres			0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30	
I.1.4 Edificio garajes y aparcamientos			0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20	
I.2 Varias plantas		I.2.1 Almacenes	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20	
		I.2.2 Fabricas	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25	
		I.2.3 Talleres	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25	
		I.2.4 Edificio garajes y aparcamientos	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	
I.3 Servicios de transporte privados		I.3.1 Edificios de las estaciones de servicios y transportes	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35	
		I.3.3 Andenes cubiertos – Anexos de las estaciones	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20	
I.4 Edificios singulares		I.4.1 Depósitos de gases	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	
		I.4.2 Silos- Depósitos de sólidos y líquidos	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,15	0,12	
I.5 Varios usos		I.5.1 Terciario	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35	
I.6 Anexos		I.6.1 Servicios de apoyo a usos industriales	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25	
O. OFICINAS		O.1 En edificio exclusivo	O.1.1 Oficinas múltiples	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
			O.1.2 Oficinas unitarias	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
	O.1.3 Banca y seguros		2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90	
	O.2 En edificio	O.2.1 En edificio con viviendas	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65	

	no exclusivo	O.2.2 En edificio con industrias	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O.2.3 Banca y seguros	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
C. COMERCIAL	C.1 En edificio exclusivo	C.1.1 En una planta	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C.1.2 En varias plantas	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		C.1.3 Mercados	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C.1.4 Hipermercados y Supermercados	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C.2 En edificio no exclusivo	C.2.1 Locales comerciales	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C.2.2 Galerías comerciales	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C.2.3 Mercados - Puestos	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C.2.4 Hipermercados y Supermercados	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30
B. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	B.1 Sanitarios con camas	B.1.1 Sanatorios – Clínicas	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B.1.2 Hospitales	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B.2 Sanitarios varios	B.2.1 Ambulatorios - Laboratorios	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B.2.2 Balnearios - Casas de baños	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B.3 Beneficencia y/o asistencia	B.3.1 Con residencia	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		B.3.2 Sin residencia	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
D. DEPORTES	D.1 Cubiertos	D.1.1 Deportes polivalentes	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D.1.2 Resto deportes	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D.1.3 Servicios de apoyo a usos deportivos	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	D.2 Descubiertos	D.2.1 Deportes varios	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D.2.2 Piscinas	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
		D.2.3 Campings	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D.2.4 Campos de golf	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005
E. ESPECTACULOS Y RECREATIVOS	E.1 En edificio exclusivo	E.1.1 Estadios - Plazas de toros	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E.1.2 Velódromos - Hipódromos - Auditorios	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.3 Centros de ocio y recreativos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.4 Cines - Salas de fiestas - Discotecas	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E.1.5 Teatros	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E.2 En edificio no exclusivo	E.2.1 Salas de fiestas – Discotecas – Cines – Teatros	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.2.2 Centros de ocio y recreativos	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
K. CULTURALES	K.1 Con residencia	K.1.1 Internados – Residencias universitarias	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K.1.2 Colegios mayores	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K.2 Sin	K.2.1 Enseñanza y servicios	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45

	residencia	K.2.2 Bibliotecas - Museos - Centros de arte	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
P. PUBLICOS - SINGULARES	P.1 Histórico - Artísticos	P.1.1 Monumentales	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P.1.2 Ambientales ó típicos	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P.2 De carácter oficial	P.2.1 Administrativos y representativos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		P.2.2 Servicios públicos	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P.3 De carácter especial	P.3.1 Penitenciarios – Militares – Centros policiales	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R. RELIGIOSOS	R.1 En edificio exclusivo	R.1.1 Conventos - Seminarios - Centros parroquiales	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R.1.2 Centros de culto	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R.2 Varios	R.2.1 Otros en edificio no exclusivo	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R.2.2 Cementerios	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
T. TURISMO - OCIO Y HOSTELERIA	T.1 Con residencia	T.1.1 Hoteles - Aparthoteles	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.1.2 Resto hospedaje	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T.2 Sin residencia en edificio exclusivo	T.2.1 Restaurantes	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T.2.2 Bares - Cafeterías	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T.2.3 Casinos - Clubs sociales - Bingos	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.2.4 Exposiciones – Congresos	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
Y. OTROS USOS	Y.1 Anexos a viviendas de carácter urbano	Y.1.1 Trasteros	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.2 Garajes	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.3 Sótanos sin distribuir	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y.1.4 Jardines -Espacios libres	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y.2 Viales, urbanización interior e infraestructuras	Y.2.1 Zonas urbanizadas – Marquesinas	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y.2.2 Accesos – Viales	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y.2.3 Redes y equipos de servicios	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y.3 Anexos a vivienda de carácter rural	Y.3.1 Edificio y/o local otros usos	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y.4 Anexos a equipamientos y dotaciones	Y.4.1 Garajes y trasteros en planta y/o local	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
		Y.4.2 Servicios de apoyo	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y.4.3 Edificio y/o local instalaciones -Almacenes	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
S. SOLARES Y SUELOS VACANTES	Solares y suelos vacantes	S.1.1. Solares y suelos vacantes	—	—	—	—	—	—	—
		S.2.1. Solares y suelos vacantes rodeados por edificación consolidada que no tengan acceso directo a vías públicas	—	—	—	—	—	—	—

		S.3.1. Solares y suelos vacantes cuyo aprovechamiento edificatorio está agotado	—	—	—	—	—	—	—
		S.4.1. Suelos vacantes pendientes de desarrollo							

En relación con el cuadro de coeficientes CMCUC:

1. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes, o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
2. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso de turismo con residencia, se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación con la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte.
4. En los coeficientes del cuadro correspondientes a jardines y espacios libres anexos a viviendas (Y.1.4) se contempla el coste de las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
5. Asimismo en los campings y los campos de golf, su valor estará constituido por la suma de las edificaciones más el de la parcela ocupada por las instalaciones propias de los mismos.
6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.
7. Todas las edificaciones incluidas dentro de las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, se encuentran categorizadas en la Base de Datos de Catastro en función de diferentes variables que se regulan en las Normas 14, 15 y 16.

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES**

##### **Norma 13. Criterios utilizados en los estudios del mercado inmobiliario.**

Los estudios de mercado, junto con los demás análisis socioeconómicos realizados conforme a los criterios establecidos por el Servicio de Catastro y Valoración, servirán de referencia a los valores obtenidos automatizadamente.

Estos estudios, serán definidos por el Servicio de Catastro y Valoración y garantizarán la referencia que con el mercado deben tener todas las valoraciones automatizadas que se realicen al amparo de estas Normas Técnicas.

##### **Norma 14. Clasificación del suelo.**

1. Para establecer los valores del suelo se tomará como base el estudio de mercado realizado en el Territorio Histórico de Bizkaia, referido a los usos de vivienda, garaje, trastero, oficina, industria y comercio, a partir del cual se obtendrá un valor de repercusión de suelo para cada zona dentro de cada término municipal.

- En el Servicio de Catastro y Valoración existirá un documento en el cual se incluirán los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, con el objeto de comprobar la relación de los valores obtenidos en aplicación de las presentes Normas Técnicas con los valores de mercado.

**Norma 15. Clasificación de las construcciones de viviendas y de oficinas.**

- Para la obtención de las categorías de viviendas y de oficinas, se parte de un estudio y análisis exhaustivo de todas las edificaciones cuyo uso predominante sea el referido y todo ello se encuentra recogido dentro de la Base de Datos de Catastro.
- Los elementos que han servido de base, con su puntuación correspondiente, son los siguientes:

Viviendas, oficina		Puntos
Portero	Automático	1
	Vídeo-portero, físico	2
Calefacción	Tiene	2
Número de baños	Un baño	1
	Dos baños	2
	Tres o más de tres baños	3
Cerramiento	Enfoscados y revocos	1
	Caravista y plaqueta de calidad media	2
	Caravista y plaqueta de alta calidad	3
	Piedra y muro cortina	4
Carpintería exterior	Madera y hierro	1
	Madera de Guinea y aluminio s/color	2
	PVC, aluminio anodizado o lacado	3
Portal	Amplitud poca o media	1
	Amplitud grande	2
	Suelo de terrazo o similar	1
	Suelo de mármol, granito o similar	2
Ascensor	Número viviendas/Número ascensores	
	— Hasta 15	3
	— De 16 a 25	2
	— Más de 25	1

- La categoría de construcción resultante, en función del uso y la clase correspondiente, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso	Clase	Puntos	Categoría de construcción
V	1	< 5	7
O	1	5-8	6
O	2	9-11	5

O	3	12-14	4
		15-18	3
		19-20	2
		>20	1
V	2	< 5	7
		5-6	6
		7-8	5
		9-10	4
		11-13	3
		14-16	2
		>16	1
V	3	<3	7
V	4	3-5	6
		6-8	5
		9-11	4
		12-14	3
		15-17	2
		>17	1

### Norma 16. Clasificación de las construcciones industriales.

1. Para la obtención de las categorías industriales se parte de un estudio y análisis, análogo al desarrollado en la Norma anterior, de todas las edificaciones cuyo uso predominante sea el referido y todo ello se encuentra recogido dentro de la Base de Datos de Catastro.
2. Los elementos que han servido de base, con su puntuación correspondiente, son los siguientes:

Industria		Puntos
Edificación	Cerrada	1
Solera	Hormigón	1
	Otro tipo	2
Altura libre	< 7 metros	1
	≥ 7 metros	2
Estructura	Metálica, hormigón	1
Cerramiento exterior	Raseo, bloque, otros acabados sencillos	1
	Bloque de buena calidad, chapa lacada	2
Luz de cercha	< 11 metros	1
	≥ 11 metros	2
Luz de forjados	< 7 metros	1
	≥ 7 metros	2
Grúa puente	< 8 Tn	1

	≥ 8 Tn	2
Elevadores	< 1.001 Kg.	1
	≥ 1.001 Kg.	2
	Acceso rodado a plantas	3

3. La categoría de construcción resultante, en función del uso y la clase correspondiente, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso	Clase	Puntos	Categoría de construcción
I	1	< 7	7
		7	6
	2	8-9	5
		10	4
		11	3
		12	2
		> 12	1
I	3	< 4	7
		4	6
I	5	5	5
		6-7	4
	6	8-9	3
		10	2
		>10	1

Teniendo en cuenta las peculiaridades constructivas de las edificaciones singulares uso/clase I.4, en tanto no se pueda determinar su categoría en función de su volumen, se determinará individualizadamente.

**Norma 17. Clasificación de las construcciones con uso de espectáculos y recreativos, turismo-ocio y hostelería, beneficencia y sanidad, culturales, religiosos, públicos-singulares, comercio en edificio exclusivo y deporte.**

1. Para la obtención de las categorías del resto de usos (E, T, B, K, R, P, C.1, D) se parte de un estudio y análisis, análogo al desarrollado en las Normas anteriores, de todas las edificaciones cuyo uso predominante sea el de referencia, recogiendo, todo ello, en las fichas de edificio que figura en la Base de Datos de Catastro.
2. Los elementos que han servido de base, con su puntuación correspondiente, son los siguientes:

Otros usos	Puntos	
Cerramientos	Enfoscados y revocos	1
	Caravista y plaqueta de calidad media	2
	Caravista y plaqueta de alta calidad	3

	Piedra y muro cortina	4
Carpintería exterior	Madera y hierro	1
	Madera de Guinea y aluminio s/color	2
	PVC, aluminio anodizado o lacado	3
Ascensor	Tiene	2
Calefacción	Tiene	2
Aire acondicionado	Tiene	2
Instalaciones	Medias	1
	Buenas	2
	Especiales	3
Turismo	Hotel	2
	Hostal	1
	Motel	1
	Pensión	1
	Apartamentos	1
	Apartahotel	2
	Bungalows	1
Estrellas	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
	5	5
Edif. Singular	Sí	2
Edif. Histórico	Sí	2
Monumento Protegido	Sí	2

3. La categoría de construcción resultante, en función del uso y la clase correspondiente, se detalla en los siguientes cuadros:

Uso Clase	Puntos	Categoría de construcción
D	<3	7
B	3-4	6
E	5-6	5
T.2	7-9	4
B	10-12	3
K	13-15	2
R	>15	1
P		
C.1		
T.1	<4	7

	4-6	6
	7-10	5
	11-13	4
	14-17	3
	18-22	2
	>22	1

#### **CAPÍTULO CUARTO OTRAS VALORACIONES**

##### **Norma 18. Valoración de los bienes inmuebles con fijación administrativa de precio.**

Cuando exista un inmueble con fijación administrativa del precio máximo de venta, dicha valoración será la que se tome como valor comprobado, al amparo de las presentes Normas Técnicas.

Para la aplicación de lo antes expuesto se exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por el órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo el acto que motive la valoración, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviese acogido el inmueble.