

**DECRETO FORAL de la Diputación Foral de Bizkaia
168/2014, de 30 de diciembre, por el que se aprueban
las Normas Técnicas para la valoración a efectos
fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica
(BOB 19 Diciembre)**

El apartado 1 del artículo 55 de la Norma Foral General Tributaria establece los diferentes medios al alcance de la Administración Tributaria para proceder a comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria. Sin perjuicio de los medios concretos a los que se refieren los apartados a) a h) del citado precepto, el apartado i) admite que la comprobación pueda llevarse a efecto por «cualquier otro medio que se determine en la Norma Foral de cada tributo».

Por su parte, el artículo 93 del Reglamento de Gestión de los Tributos del Territorio Histórico de Bizkaia aprobado por Decreto Foral 112/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba, matiza que la Administración Tributaria podrá comprobar los valores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 de la Norma Foral General Tributaria, salvo, entre otros supuestos, cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con «las normas técnicas para la determinación del valor mínimo atribuible reglamentariamente establecidas, siempre que resulten aplicables a los bienes de que se trate y en relación con aquellos impuestos que reconozcan expresamente a dichas normas su carácter de medio de comprobación de valores».

Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en el futuro para otros impuestos, las Normas Forales que regulan los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones y Sociedades reconocen como medio válido de comprobación de valores las normas técnicas para la determinación del valor mínimo atribuible reglamentariamente establecidas.

El presente Decreto Foral tiene por objetivo aprobar las Normas Técnicas para la determinación del valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, partiendo del Valor Probable de Mercado que servirá de base para el resto de valoraciones fiscales.

Se debe señalar que la tramitación de este Decreto Foral se ha llevado a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 141/2013, de 19 de noviembre, sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género.

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 16 de diciembre de 2014,

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 rústica que figuran como Anexo al presente Decreto Foral.

Artículo 2. Bienes inmuebles de naturaleza rústica.

A efectos de lo dispuesto en el presente Decreto Foral, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica los contemplados como tales en el artículo 8 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

No obstante, las normas técnicas definidas en el Anexo del presente Decreto Foral determinarán los tipos concretos de bienes inmuebles rústicos respecto de los cuales resulten de aplicación.

Artículo 3. Valor Probable de Mercado de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

1. El Valor Probable de Mercado (VPM) de un determinado bien de naturaleza rústica será el que resulte de la aplicación de las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica definidas en el Anexo al presente Decreto Foral.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en 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 referidas Normas Técnicas aquellas adaptaciones que se consideren precisas para el cálculo del valor catastral.

2. Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, el Valor Probable de Mercado (VPM) de los bienes inmuebles de naturaleza rústica servirá para la obtención del Valor Catastral (VC), del Valor Mínimo Atribuible (VMA) así como de otros valores fiscales mediante la aplicación de coeficientes moduladores de referencia al mercado aprobados mediante Orden Foral del diputado foral de Hacienda y Finanzas, tal y como se describe en el Capítulo II del Anexo al presente Decreto Foral.
3. Cuando las especiales características de un inmueble no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en las Normas Técnicas, ni su asimilación a las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto Foral quedan expresamente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto Foral.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. El presente Decreto Foral entrará en vigor el día 1 de enero de 2015.

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.

ANEXO I

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS TÉCNICAS PARA LA VALORACIÓN A EFECTOS FISCALES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Norma 1. Metodología General.

1. Para el cálculo del Valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica 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. Dada la escasa entidad de mercado existente en cuanto a bienes inmuebles rústicos, tanto en cuanto a los terrenos como en cuanto a las construcciones de tal naturaleza, las y los técnicos de valoración inmobiliaria del Servicio de Catastro y Valoración de la Diputación Foral de Bizkaia establecerán los valores de referencia para la aplicación de las Normas Técnicas descritas en el presente Capítulo mediante los estudios comparativos y/o analíticos y análisis estadísticos contrastados.
3. El Valor Probable de Mercado de los bienes inmuebles de naturaleza rústica (VPM), calculado según estas Normas Técnicas, estará integrado por el Valor Probable de Mercado del Terreno de naturaleza rústica (VPT), determinado por el valor del terreno en función de su actitud productiva equivalente en la zona de su emplazamiento y el Valor Probable de Mercado de la Construcción de naturaleza rústica (VPC), en su caso, determinado por los costes de reemplazamiento.

$$VPM = VPT + VPC$$

Cuando las construcciones ubicadas en suelos de naturaleza rústica tengan naturaleza urbana, su valor, incluido el valor del terreno ocupado por las mismas, se calculará en base a las Normas Técnicas de Valoración de los bienes inmuebles de Naturaleza Urbana.

SECCIÓN 1

NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN DE TERRENOS DE NATURALEZA RÚSTICA

Norma 2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Técnicas serán de aplicación para la valoración de los terrenos de naturaleza rústica clasificados en función de su uso y clase.

Esta clasificación se determinará por el aprovechamiento real del terreno, según se describe en la siguiente tabla:

Uso	Clase
W-LABOR Tierra que puede ser usada para la agricultura, sea de hecho cultivada o no, y principalmente dedicada a cultivos anuales. Según las características del aprovechamiento puede tratarse de huertas, viveros de planta ornamental o forestal o jardines.	WA-CULTIVO HORTICOLA
	WB-HUERTA DE LABOR
	WC-VIVERO PLANTA FORESTAL
	WD-JARDIN
G-ERIAL Terrenos con cubierta herbácea natural, que, por su pendiente, o por su baja productividad debida a la altitud, son aprovechados a diente por el ganado.	GA-PASTIZAL
H-EUCALIPTAR Plantaciones de esta especie.	HA-EUCALIPTAR COSTA
	HB-EUCALIPTAR INTERIOR
F-FRUTAL Frutales de alta o baja densidad, en ocasiones con estructuras de apoyo (espalderas, etc.), con o sin riego. Normalmente corresponde a cultivos de kiwi, manzano, peral, y frutos pequeños.	FA-KIWI
	FB-MANZANOS
	FC-PERALES
	FD-PEQUEÑOS FRUTOS
	FE-FRUTALES
J-IMPRODUCTIVO Superficies en las que las limitaciones físicas impiden un aprovechamiento sostenido de la vegetación (roquedos, zonas	JA-ZONA URBANIZADA
	JB-CAMINO DE SERVIDUMBRE

anegables, etc.) o superficies cuya utilización no tiene directamente fines productivos (suelos de edificaciones rústicas, caminos de servidumbre, etc.).	JC-SUELO ROCOSO
	JD-SUELO ANEGABLE
	JG-EDIFICACIÓN RÚSTICA
	JH-LÁMINA AGUA
	JI-SUELO OCUPADO
Ñ-INVERNADERO Recinto cerrado, cubierto y acondicionado para mantener una temperatura regular que proteja las plantas de las inclemencias extremas del tiempo. En todo caso se trata de estructuras fácilmente reubicables, sin instalaciones, y para cuyo montaje no se han realizado excavaciones de acondicionamiento del terreno.	ÑA-INVERNADERO
M-MATORRAL Zonas cubiertas de vegetación arbustiva de pequeño o mediano porte. Engloba brezales, argomales, enebrales, bojados, etc.	MA-MATORRAL
	MB-ARGOMAL
N-MONTE FRONDOSO Frondosas, exceptuado el eucalipto, tanto en monte alto como en monte bajo. También se incluyen en esta categoría las superficies pobladas mayoritariamente por árboles trasmochos y las formaciones forestales de lindes y riberas. Las especies que suelen dominar son: haya, castaño, roble, cerezo, aliso, abedul, roble, sauces, arces fresnos, etc.	NA-FRONDOSAS CREC.MED.
	NB-CEREZOS
	NC-ROBLE AMERICANO
	ND-TULIPERO
	NE-HAYEDO
	NF-ABEDULAR
	NG-ROBLEDAL
	NH-ENCINAR
	NI-CASTAÑAR
	NJ-FRONDOSAS CREC.LENTO
	NK-ALISEDA
	NL-BOSQUES DE RIBERA
	NM-FALSA ACACIA
Q-MONTE MADERABLE Se incluyen en esta categoría las plantaciones forestales de coníferas con vocación productiva. Plantaciones de: pino radiata, pino marítimo, ciprés de lawson, pino laricio, alerce, abeto Douglas, etc.	QA-CHOPERA
	QB-PINO RADIATA
	QC-PINO MARITIMO
	QD-CIPRES DE LAWSON
	QE-PINO LARICIO
	QF-PINO SILVESTRE
	QG-ABETO DOUGLAS
	QH-CONIFERA CREC. MED.
	QI-ALERCE
QJ-CONIFERA-FRONDOSA	
U-PRADERA Terrenos con cubierta herbácea, generalmente mejorada o implantada por siembra artificial y mantenimiento habitual por abonado; característicos de climas húmedos y susceptibles de ser aprovechados mediante una o varias siegas anuales.	UA-PRADERA
Z-VIÑEDO Superficies ocupadas por cultivos de vid para producción de uva de mesa o vino.	ZA-VIÑEDO

No obstante, para el cálculo del Valor Mínimo Atribuible (VMA) no serán de aplicación las presentes normas técnicas a aquellas parcelas cuya superficie, en virtud del planeamiento urbanístico vigente, esté incluida, total o parcialmente, en un núcleo rural habitado, valorándose en estos casos de manera individualizada. Las subparcelas con clase «improductivo de edificación urbana» se valorarán con las Normas Técnicas de Valoración de los bienes inmuebles de Naturaleza Urbana. Las parcelas que contengan subparcelas con usos y clases no especificadas en estas normas técnicas se valorarán de manera individualizada.

Norma 3. Metodología.

La metodología empleada para el cálculo del valor de los terrenos de naturaleza rústica afectados por las presentes Normas Técnicas es la de comparación y síntesis. Los cálculos se realizan en base a los datos catastrales, siendo la unidad de cálculo de estas Normas Técnicas la subparcela o, en su defecto, la parcela. Realizada la valoración para cada subparcela, el valor de una parcela será la suma del valor de todas las subparcelas que engloban dicha parcela.

Se parte de un valor óptimo para cada clase, que se obtendría en las mejores condiciones para su cultivo en el Territorio Histórico de Bizkaia. Este valor se ajusta a las condiciones reales de la subparcela a valorar, mediante análisis geográfico de determinadas variables. Estos valores óptimos se pueden depreciar por las características de productividad y localización y se pueden incrementar por la cercanía a zonas urbanizadas. El valor óptimo de cada clase y el valor de aprecio por cercanía a zona urbana o urbanizable se han determinado mediante estudios comparativos y análisis estadísticos contrastados realizados por el Servicio de Catastro y Valoración, en base a las transacciones que se han ido realizando a lo largo de los años en el Territorio Histórico de Bizkaia.

Norma 4. Definiciones de Valores.

Valor óptimo de cultivo, es el valor para cada clase de cultivo real en las mejores condiciones de productividad y localización.

Valor de aprecio es el valor del sobreprecio de los terrenos de naturaleza rústica por la cercanía al suelo urbano o urbanizable.

Norma 5. Valoración del terreno rústico.

El Valor Probable de Mercado del Terreno (VPT) de cada parcela es la suma del Valor Probable de Mercado del Terreno de cada subparcela (VPT_S).

El Valor Probable de Mercado de cada subparcela (VPT_S) se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$VPT_S = \{V_{OPT} \times CP \times CL + V_{APRECIO} \times CC\} \times S_S$$

En la que:

VPT_S = Valor Probable de Mercado de las subparcelas de naturaleza rústica, expresado en euros.

V_{OPT} = Valor óptimo de terreno para cada clase, expresado en euro/m².

CP: Coeficiente de Productividad.

CL: Coeficiente de Localización.

$V_{APRECIO}$ = Valor fijo de aprecio por cercanía a suelo urbano o urbanizable, expresado en euro/m².

CC: Coeficiente de Cercanía.

S_s =Superficie de la subparcela a valorar, expresada en m^2 .

Norma 6. Coeficientes correctores del valor de las subparcelas

La aplicación de los coeficientes se realizará a las superficies parciales que cumplan las condiciones aplicables para cada coeficiente. La medición de la superficie afectada por cada variable se hace por análisis geográfico. Los coeficientes no tienen carácter excluyente, por lo que su afección se produce de manera simultánea a través del producto de sus valores.

1. Factores intrínsecos al terreno

Coeficiente de productividad (CP)

Son factores intrínsecos al terreno que minoran su productividad. Se han establecido coeficientes en función de la depreciación de cada una de las variables analizadas. Corrigen la adecuación a la producción del cultivo.

$$CP = CP_{ALTITUD} \times CP_{PENDIENTE}$$

$CP_{ALTITUD}$: Coeficiente de productividad por altitud.

$CP_{PENDIENTE}$: Coeficiente de productividad por pendiente.

$CP_{ALTITUD}$: Coeficiente de productividad por altitud.

$CP_{ALTITUD}$		
Altitud sobre el nivel del mar (m)	Uso	
	Labor, Erial, Eucaliptar, Frutal, Improductivo, Matorral, Monte Frondoso, Monte Maderable, Pradera	Invernadero, Viñedo
< 400m	1	1
\geq 400m	0,8	1

$CP_{PENDIENTE}$: Coeficiente de productividad por pendiente.

Se ha estimado que la influencia de la pendiente del terreno en la minoración de su valor se produce en la misma medida por una parte para los usos forestales y por otra diferente para los usos agrícolas y de pastos. Para los usos forestales, se han considerado rangos de pendientes en función de la operabilidad de maquinaria forestal. Para los usos agrícolas y pastos, se ha realizado un compendio entre los rangos de pendientes que limitan el uso de la maquinaria agrícola y las pendientes que limitan el aprovechamiento ganadero. Se aplicará a la superficie concreta de la subparcela rústica a valorar, en función del uso y la pendiente.

$CP_{PENDIENTE}$			
Pendiente (%)	Uso		
	Eucaliptar, Matorral, Monte Frondoso, Monte Maderable	Labor, Frutal, Erial, Pradera, Improductivo	Invernadero, Viñedo
\leq 15	1	1	1

>15 - ≤30	1	0,7	1
>30 - ≤50	0,70	0,4	1
>50	0,60	0,4	1

2. Factores extrínsecos al terreno

Estos factores no afectan directamente a la productividad del terreno sino que son factores que afectan al valor de los terrenos por su localización y accesibilidad.

2.1. Coeficiente de localización (CL).

$$CL = CL_{VIAS} \times CL_{VIVIENDAS} \times CL_{MUNICIPIO}$$

CL_{VIAS} : Coeficiente de distancia a vía rodada.

$CL_{VIVIENDAS}$: Coeficiente de distancia a viviendas.

$CL_{MUNICIPIO}$: Coeficiente de minoración según municipio.

La dificultad de acceso con vehículo a cualquier explotación reduce su valor, por dificultar las labores que se deben desempeñar en ella y la salida de su producción.

En todo caso, la vía rodada debe ser transitable en vehículos de carretera y en cualquier época del año, no presentando interrupciones. Se ha elaborado un mapa de las principales vías de Bizkaia que cumplen estos requisitos.

CL_{VIAS}		
Distancia a vía principal (m)	Uso	
	Labor, Erial, Eucaliptar, Frutal, Improductivo, Matorral, Monte Frondoso, Monte Maderable, Pradera	Invernadero, Viñado
< 100m	1	1
≥ 100m	0,7	1

$CL_{VIVIENDAS}$: Coeficiente de distancia a viviendas

El terreno próximo a las viviendas en suelo no urbanizable es más valorado que el que se encuentra más alejado de ellas, por la comodidad en su explotación y su ubicación.

$CL_{VIVIENDAS}$		
Distancia a vivienda (m)	Uso	
	Labor, Erial, Eucaliptar, Frutal, Improductivo, Matorral, Monte Frondoso, Monte Maderable, Pradera	Invernadero, Viñado
< 50m	1	1
≥ 50m	0,8	1

$CL_{MUNICIPIO}$: Coeficiente de minoración según municipio

Se aplicará a los terrenos en función de la catalogación del municipio en el que se ubican.

Uso			
Eucaliptar, Matorral, Monte Frondoso, Monte Maderable, Invernadero, Viñedo		Labor, Frutal, Erial, Pradera, Improductivo	
CL_{MUNICIPIO}= 1	CL_{MUNICIPIO}= 1	CL_{MUNICIPIO}= 0,9	CL_{MUNICIPIO}= 0,8
EN TODOS LOS MUNICIPIOS	BARRIKA BASAURI BERANGO BILBAO DURANGO ETXEBARRI GETXO GORLIZ LAUKIZ LEIOA PLENTZIA SOPELA SUKARRIETA URDULIZ	ABANTO- ZIERBENA ALONSOTEGI ARRIETA ARRIGORRIAGA BAKIO BARAKALDO BUSTURIA DERIO ERANDIO FORUA FRUIZ GAUTEGIZ ARTEAGA GALDAKAO GAMIZ-FIKA GATIKA IBARRANGELU KORTEZUBI LARRABETZU LEMOIZ LEZAMA LOIU MARURI-JATABE MEÑAKA MUNDAKA MUNGIA MURUETA MUSKIZ ORTUELLA PORTUGALETE SANTURTZI SESTAO SONDIKA TRAPAGARAN ZAMUDIO ZARATAMO ZIERBENA	ABADIÑO AJANGIZ AMOREBIETA-ETXANO AMOROTO ARAKALDO ARANTZAZU AREATZA ARRANKUDIAGA ARRATZU ARTEA ARTZENTALES ATXONDO AULESTI BALMASEDA BEDIA BERMEO BERRIATUA BERRIZ DIMA EA ELANTXOBE ELORRIO EREÑO ERMUA ERRIGOITI ETXEBARRIA GALDAMES GARAI GERNIKA-LUMO GIZABURUAGA GORDEXOLA GUEÑES IGORRE ISPASTER IURRETA IZURTZA KARRANTZA HARANA LANESTOSA LEKEITIO LEMOA MALLABIA

			MAÑARIA MARKINA-XEMEIN MENDATA MENDEXA MORGA MUNITIBAR MUXIKA NABARNIZ ONDARROA OROZKO OTXANDIO SOPUERTA TRUCIOS-TURTZIOZ UBIDE UGAO-MIRABALLES URDUÑA-ORDUÑA ZALDIBAR ZALLA ZEANURI ZEBERIO ZIORTZA-BOLIBAR
--	--	--	--

2.2. Coeficiente de cercanía (CC)

Este coeficiente tiene por objeto modular el sobreprecio del valor de los terrenos por su proximidad a suelos urbanos o urbanizables.

$$CC = CC_{URBANA} \times CC_{PENDIENTE} \times CC_{MUNICIPIO}$$

CC_{URBANA} : Corrección del aprecio por la distancia a zona urbana.

$CC_{PENDIENTE}$: Corrección del aprecio por la pendiente del terreno.

$CC_{MUNICIPIO}$: Corrección del aprecio por la proximidad a suelo urbano o urbanizable por municipio. En el mercado inmobiliario de Bizkaia se evidencian variaciones sustanciales en el valor del suelo urbano en función del municipio, diferencia que incide del mismo modo en todas las clases de cultivo. Si el terreno es cercano a un suelo urbano o urbanizable, el valor del mismo se ve incrementado por influencia del mercado inmobiliario de cada municipio y en esos terrenos la afección varía en función de la pendiente.

CC_{URBANA} : Corrección del aprecio por la distancia a zona urbana. La distribución del precio del terreno en cualquier municipio se ve afectada por la distancia a la que se encuentra del suelo urbano o urbanizable, bien sea por unas mejores características y/o por su mejor dotación de servicios.

CC_{URBANA}	
Distancia (m) a suelo que el planteamiento determina como urbano o urbanizable	Todos los usos
< 50m	1
≥ 50m	0

$CC_{PENDIENTE}$: Corrección del aprecio por la pendiente del terreno. Se aplicará a los terrenos en función de la pendiente.

CC_{PENDIENTE}	
Pendiente (%)	Todos los usos
≤ 30	1
>30 - ≤ 50	0,70
>50	0,60

CC_{MUNICIPIO}: Corrección del aprecio por la proximidad a zona urbana o urbanizable por municipio. Se aplicará a los terrenos en función de la catalogación del municipio en el que se ubican.

Todos los usos			
CC_{MUNICIPIO} = 1	CC_{MUNICIPIO} = 0,8	CC_{MUNICIPIO} = 0,7	CC_{MUNICIPIO} = 0,6
BARRIKA	ABANTO-ZIERBENA	ABADIÑO	ARTZENTALES
BERANGO	ALONSOTEGI	AJANGIZ	GALDAMES
BILBAO	AMOREBIETA-ETXANO	AMOROTO	KARRANTZA HARANA
DERIO	ARRIGORRIAGA	ARAKALDO	LANESTOSA
ERANDIO	BAKIO	ARANTZAZU	TRUCIOS -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	GARAI	
	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	MORGA	
	MENDEXA	MUNITIBAR	
	MEÑAKA	MUSKIZ	
	MUNDAKA	MUXIKA	
	MUNGIA	NABARNIZ	
	MURUETA	ORDUÑA	

	ONDARROA ORTUELLA PORTUGALETE SANTURTZI SESTAO SUKARRIETA TRAPAGARAN UGAO-MIRABALLES URDULIZ ZARATAMO ZIERBENA	OROZKO OTXANDIO SOPUERTA UBIDE ZALDIBAR ZALLA ZEANURI ZEBERIO ZIORTZA- BOLIBAR	
--	--	--	--

SECCIÓN 2

NORMA TÉCNICAS DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DE NATURALEZA RÚSTICA

Norma 7. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas técnicas serán de aplicación para la valoración de las construcciones de naturaleza rústica definidas en el apartado b) del artículo 4 de la Norma Foral 9/1989, de 30 de junio, del Impuesto sobre Bienes inmuebles que, a efectos de su valoración, se dividen en las siguientes modalidades:

A10. Aquellas con tipologías constructivas similares a las de pabellones industriales.

A20. Oficinas y zonas de servicio (vestuarios, control, exposición, comercial, etc.), pueden formar parte del volumen de los A10 o constituir espacios anexos o incluso edificios auxiliares con las mismas características constructivas de los A10. Incluyéndose los edificios que por sus características constructivas puedan ser asimilados a las tipologías residenciales.

A30. Edificios o habitáculos de los A10 (en anexos o entreplanta), para albergar instalaciones, almacenes, o locales de depuración, bombas, electricidad, etc. También están conformadas por edificios independientes de menor dimensión, incluyéndose entre estos los de guarda de animales de antiguas explotaciones o bordas.

A40. Depósitos, silos, balsas y estanques, piscifactorías y viveros (sin cubrición).

A50. Invernaderos y umbráculos.

Cuando exista un uso no tipificado en el cuadro anterior, se asimilará al uso más adecuado en función de sus características.

Norma 8. Valor de las construcciones. Definiciones.

A efectos de metodología de valoración, se definen los siguientes valores de construcción:

Coste de Ejecución de Contrata (CEC).

Es el valor unitario por metro cuadrado, deducido de la suma de inversiones necesarias para reemplazar una construcción por otra nueva.

Para calcular el valor de la construcción se efectúa una valoración analítica en función de las características constructivas que arroje el Coste de Ejecución por Contrata. Supone un estudio de las distintas construcciones, de modo que sean comparables con las que sirven de base para la obtención del valor unitario a aplicar a las de características análogas. El coste de contrata incluye los gastos generales y beneficios del constructor, los honorarios profesionales y los impuestos que graven la construcción.

Valor de Reposición Actual (VRA).

Consiste en determinar el coste actual de reemplazamiento del edificio existente, detrayendo del mismo el conjunto de depreciaciones por edad y estado de conservación, por lo que es el resultado de deducir del valor del coste de ejecución (CEC) con gastos de administración del promotor, la depreciación física y funcional de la construcción en la fecha de la valoración, en función de su estado y antigüedad, obteniéndose el valor neto o actual.

Norma 9. Valoración de las construcciones. Método de costes de reposición.

Para valorar las construcciones de naturaleza rústica se utilizará el método de costes de reposición, por lo que el Valor Probable de Mercado de las Construcciones de naturaleza rústica (VPC) será el Valor de Reposición Actual (VRA):

$$VPC = VRA$$

El Valor de Reposición actual se obtendrá según la siguiente fórmula:

$$VRA = CEC \times KP \times CA \times SUP$$

Dónde:

VRA: Valor de Reposición Actual (euros).

CEC: Coste de Ejecución de Contrata, incluye la ejecución material más los gastos generales y beneficio del constructor, honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra, licencia, tasa de la construcción y el coste de acondicionamiento de la parcela interior (euro/m²).

KP: Gastos de administración del promotor.

CA: Coeficientes correctores de las construcciones agropecuarias.

SUP: Superficie construida. En caso de edificaciones sin cerramientos, se tomará como perímetro el que se desarrolla por la línea exterior de la estructura (m²).

Norma 10. Coste de Ejecución de Contrata (CEC).

Para la obtención del Coste de ejecución de contrata (CEC), al Valor Básico de construcción en euro/m² (VBC) definido por las y los técnicos de valoración inmobiliaria en función de los estudios comparativos y análisis contrastados, se aplicará el Coeficiente de Categoría Uso y Clase Agropecuarias (CCUCA) en función de cada clase/uso/categoría de construcción, según la siguiente tabla:

$$CEC = VBC \times CCUCA$$

Coeficientes - CCUCA

Uso	Clase	Categoría			
		1	2	3	4
A. Agropecuario y forestal	A.10. Edificación agropecuaria y/o forestal.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A.20. Oficinas, vestuarios y servicios.	1,20	0,90	0,60	0,40
	A.30. Almacenes, instalaciones anexas, etc.	0,45	0,35	0,25	0,15
	A.40. Silos, depósitos y balsas	0,70	0,50	0,35	0,20
	A.50. Invernaderos y umbráculos	0,40	0,30	0,20	0,10

Cuando exista un uso no tipificado en el cuadro anterior, se asimilará el uso más adecuado en función de sus características.

Se definen cuatro categorías constructivas para cada una de las modalidades de edificación:

1. Muy buena.
2. Buena.
3. Normal.
4. Baja.

Las obras de acondicionamiento de la parcela con su urbanización, se tendrán en cuenta en dicho coste, salvo que por su cuantía, excedan de lo normal para el desarrollo de la actividad principal.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN CATEGORÍAS

En esta clasificación de las construcciones en categorías se tendrán en cuenta sus dimensiones, las tipologías estructurales, los materiales utilizados y los elementos constructivos, y las instalaciones básicas.

Se definen cuatro categorías constructivas para cada una de las modalidades de edificación:

U/C/M	Categoría	Tipificación
A10	1. Muy buena	<p>Estructura: Especiales metálicas y hormigón. Prefabricadas de madera laminadas.</p> <p>Cerramiento: Fábricas de piedra y de acabados especiales varias hojas. Placas de hormigón prefabricado.</p> <p>Solera: Con solera pavimentada.</p> <p>Instalaciones básicas*: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.</p> <p>Anchura de pórtico o cercha: >10 m.</p> <p>Vano o luz de forjado: >10 m.</p>
	2. Buena	<p>Estructura: Prefabricadas e in situ de hormigón o metálicas.</p> <p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales, placa de hormigón prefabricado, chapa panel sándwich.</p> <p>Solera: Con solera tratada, suelos de placas prefabricadas.</p> <p>Instalaciones básicas*: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.</p> <p>Anchura de pórtico o cercha: >10 m.</p> <p>Vano o luz de forjado: >10 m.</p>
	3. Normal	<p>Estructura: Prefabricadas de hormigón o metálicas.</p> <p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo, chapa con acabados especiales.</p> <p>Solera: Con solera sin pavimentar.</p> <p>Instalaciones básicas*: Con carencia de instalaciones básicas.</p> <p>Anchura de pórtico o cercha: <10 m.</p> <p>Vano o luz de forjado: <10 m.</p>

	4. Baja	<p>Estructura: De muros de carga, madera y/o metálica y cubiertas ligeras.</p> <p>Cerramiento: De chapa sencilla y fábricas ordinarias.</p> <p>Solera: Sin solera.</p> <p>Instalaciones básicas*: Con carencia de instalaciones básicas.</p> <p>Anchura de pórtico o cercha: <10 m.</p> <p>Vano o luz de forjado: <10 m.</p>
A20	1. Muy buena	<p>Cerramiento: Fábricas de piedra y de acabados especiales varias hojas. Placas de hormigón prefabricado.</p> <p>Carpintería: PVC y aluminio con puente térmico.</p> <p>Servicios: Varios aseos y/o baños.</p> <p>Solera: Con solera pavimentada.</p> <p>Instalaciones básicas*: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua caliente sanitaria y climatización.</p>
	2. Buena	<p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales.</p> <p>Solera: Con solera tratada.</p> <p>Carpintería: PVC y aluminio con puente térmico.</p> <p>Servicios: Un aseo y/o baño.</p> <p>Instalaciones básicas*: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua caliente sanitaria y calefacción.</p>
	3. Normal	<p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo enfoscados, chapa panel sándwich.</p> <p>Solera: Con solera sin pavimentar.</p> <p>Carpintería: Madera de guinea y aluminio sin puente térmico.</p> <p>Servicios: Un aseo.</p> <p>Instalaciones básicas*: De fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.</p>
	4. Baja	<p>Cerramiento: De chapa y fábricas ordinarias.</p> <p>Solera: Sin solera de hormigón.</p> <p>Carpintería: Madera y hierro.</p> <p>Servicios: Sin aseo.</p> <p>Instalaciones básicas*: Con carencia de instalaciones básicas.</p>
A30	1. Muy buena	<p>Cerramiento: Fábricas de acabados especiales de varias hojas. Mampostería concertada.</p> <p>Cubierta: Teja sobre forjado o cercha.</p> <p>Solera: Con solera pavimentada.</p> <p>Instalaciones básicas*: Con alguna instalación.</p>
	2. Buena	<p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo caravista o bloques especiales o de mampostería careada.</p> <p>Cubierta: Teja sobre forjado o cercha. Chapa panel sándwich.</p> <p>Solera: Con solera tratada.</p> <p>Instalaciones básicas*: Con alguna instalación.</p>
	3. Normal	<p>Cerramiento: Fábrica de ladrillo o bloque sencillo enfoscados, chapa panel sándwich, mampostería ordinaria.</p> <p>Cubierta: Teja sobre panel o entablado. Chapas con acabados especiales.</p> <p>Solera: Con solera sin pavimentar.</p>

	4. Baja	Cerramiento: De chapa y fábricas ordinarias. Cubierta: De chapa sencilla. Solera: Sin solera.
A40	1. Muy buena	Silos de hormigón.
	2. Buena	Silos de fábrica y poliéster. Depósitos de Hormigón.
	3. Normal	Silos de chapa de acero galvanizado. Depósitos de fábrica y poliéster.
	4. Baja	Silos o balsas de chapa de acero.
A50	1. Muy buena	Estructura madera laminada, cierres policarbonato o vidrio, con ventilación cenital automatizada.
	2. Buena	Estructura galvanizada, sobre muro perimetral de hormigón armado y cierres de vidrio o policarbonato, con ventilación cenital mecánica.
	3. Normal	Estructura galvanizada, con explanación mediana, con cierres de policarbonato, con ventilación cenital.
	4. Baja	Bastidores de acero y cierres de plástico y/o de policarbonato.

Dada la dificultad existente en tipificar perfectamente estas categorías, se establecen estas normas orientativas que tienen por objeto describir las características tipo, para que la categoría asignada corresponda al coste real de la construcción. Por lo que no es necesario cumplir la totalidad de las características descritas.

Las instalaciones especiales necesarias para cada tipo de actividad, se excluyen de este apartado, dado que se evalúan en el coeficiente CA4.

Norma 11. Gastos de Promoción (KP).

Coeficiente modulador del valor que incluye los gastos de administración y gestión del promotor y prima de riesgo.

Uso/clase	A10	A20	A30	A40	A50
kp	1,15	1,15	1,10	1,05	1,10

Norma 12. Coeficientes Correctores del Valor de las Construcciones (CA).

Los coeficientes correctores aplicables para la obtención del VRA (Valor de Reposición Actual), serán los siguientes:

CA1. Coeficiente de Cerramiento.

Aplicable a todas las edificaciones agropecuarias y/o forestales, para evaluar sus tipologías y depreciar aquellas que carezcan de todos o parte de sus cerramientos (incluso en depósitos), según lo siguiente:

Grado de cerramiento	Coeficiente CA1
Cerramiento total	1,00
Cerramiento parcial	0,80
Sin cerramientos	0,60

CA2. Coeficiente de superficie

Se aplicará a los uso/clase A10/A50, para ponderar el coste de construcción en función de la superficie total construida por uso/clase.

Superficie	Coeficiente CA2 - Uso/Clase	
	A10	A50
<200	1,15	1,10
≥200 - <900	1,00	1,00
≥900	0,80	0,90

CA3. Coeficiente de Plantas

Se aplicará a los uso/clase A10, para ponderar el coste de construcción, en las edificaciones con varias plantas para tener en cuenta el mayor coste del proceso constructivo por la presencia de forjados aptos para sobrecargas industriales y su influencia en el sobredimensionamiento de la estructura y la cimentación.

Será de aplicación a todos los elementos de un mismo edificio con más de una planta completa, excepto a las entreplantas (E).

Coeficiente CA3	Coeficiente
	1,20

CA4. Coeficiente Instalaciones.

Se aplicará a los uso/clase A10/A30/A50.

Teniendo en cuenta que el fin de las explotaciones agropecuarias y/o forestales está relacionado con la mejora de la producción empleando una utilización de medios cada vez más sofisticados, para tener en cuenta que la implantación de estas instalaciones especiales conlleva un mayor coste, se incluye un coeficiente que evalúa los mismos en función de su categoría.

Se consideran instalaciones especiales, las mejoras realizadas por su mayor valor en los ámbitos relacionados con las medidas de control ambiental y las infraestructuras de la explotación. Entre otras, los sistemas de aislamiento, instalaciones de climatización (ventilación, refrigeración, calefacción), seguridad, instalaciones agroenergéticas, sistemas de alimentación, jaulas y estabulaciones, robot de ordeño, sistemas de automatización, equipos de depuración, instalaciones de riego, fertirrigación, aspersión y nebulización, pantallas térmicas y de sombreado, y de bodegas (sistemas de recepción, selección, bombas, prensa, depósitos, filtración, embotellamiento, control y laboratorio).

Categoría	1	2	3	4
Coeficiente CA4	1,40	1,30	1,20	1,10

No se aplica este coeficiente cuando las instalaciones correspondan a las infraestructuras básicas de fuerza, iluminación, extintores de incendios, agua fría sanitaria.

CA5. Coeficiente antigüedad /obsolescencia

Aplicable a todas las edificaciones agropecuarias y/o forestales.

El valor de reposición bruto, se corregirá aplicando un coeficiente de depreciación por edad que tiene en cuenta las características constructivas y su vida útil, relacionada con la obsolescencia que influye en los procesos productivos por pérdida de funcionalidad y deterioro físico, que conllevan una caída de valor asociada a la pérdida de capacidad en dicho proceso.

T Años completos	CA5 - Antigüedad y obsolescencia Edificaciones agropecuarias	
	Categorías	
	1 - 2	3 - 4
0-4	1,00	1,00
5-9	0,93	0,90
10-14	0,86	0,83
15-19	0,78	0,73
20-24	0,70	0,66
25-29	0,63	0,59
30-34	0,57	0,52
35-39	0,51	0,46
40-44	0,46	0,41
45-49	0,42	0,37
50 o más	0,37	0,32

A los efectos de aplicación de este coeficiente, con carácter general se considera, en cada caso, los años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción y/o rehabilitación integral.

Se entiende por rehabilitación integral, las obras cuya cuantía económica supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, alcanzando una situación equivalente a su primer estado de vida.

En el caso de obras de reforma, cuando la cuantía económica no supere el 75% definido en el párrafo anterior, se estará a los siguientes criterios:

Las reformas existentes se recogen a través de un coeficiente, que en función del grado de reforma (Gr), cuantifica la relación entre el coste de las obras respecto de la obra nueva y corrige la antigüedad a considerar a efectos de cálculo, con los siguientes grados de reforma:

Grado de reforma		Gr
1 - Reforma básica	Es aquella reforma cuyo coste supera el 25% del Coste de Construcción de Contrata (CCC), sin llegar a superar el 40%. Las obras de reforma que no alcancen el 25% del CCC, se consideran obras de conservación, en cuyo caso el coeficiente de antigüedad coincidirá con el correspondiente al año de construcción del edificio	0,25
2 - Reforma media	Es aquella reforma cuyo coste está comprendido entre el 40% y el 60% del CCC.	0,50
3 - Reforma total	Es aquella reforma cuyo valor está comprendido entre el 60% y el 75% del CCC.	0,75

Por tanto, se contempla una fecha de antigüedad a efectos de cálculo (Fac), que se obtiene de la siguiente expresión:

$$\text{Fac} = \text{Fa} + (\text{Fr} - \text{Fa}) \times \text{Gr}$$

Dónde:

- Fac: Fecha de antigüedad a efectos de cálculo.
- Fa: Fecha de antigüedad de la construcción.
- Fr: Fecha de reforma.
- Gr: Grado de reforma.

CA6. Coeficiente Grado de Conservación

Aplicable a todas las edificaciones agropecuarias y/o forestales, teniendo en cuenta que las deficiencias generadas en las construcciones, deben afectar a elementos sustanciales (cerramientos, cubierta y estructura), sin que sean derivadas de la falta de mantenimiento. Su determinación podrá ser estimada según criterio de Facultativo competente.

En función de su estado se establecen los coeficientes reductores siguientes:

Estado de conservación		CA6
1 - Normal	Cuando el aspecto general del edificio es normal, no presenta fisuras o desperfectos de entidad apreciable.	1,00
2 - Regular	Sin comprometer las normales condiciones de habitabilidad o uso, se observan deficiencias de carácter apreciable en revestimientos de fachadas, carpinterías, aleros en mal estado, etc. aparición de fisuras y deterioros puntuales en elementos sustanciales o estructurales (pequeñas fisuras en muros de carga y/o fachada, cubierta flectada, etc.,).	0,85
3 - Deficiente	Se comprometen las condiciones de habitabilidad, uso y estabilidad, observándose deficiencias generalizadas en elementos sustanciales o estructurales y degradación acusada en elementos secundarios (ruina incipiente), En este estado aparecen grietas derivadas de patologías por movimientos, fallos estructurales, defectos de ejecución, etc. que producen grietas ostensibles. Las obras para la reposición del edificio son de elevada cuantía y han de realizarse con intervención de técnicos competentes.	0,50
4 - Ruina	Ruina declarada reglamentariamente o apreciable a simple vista. El edificio es irrecuperable y solamente procede su reconstrucción.	0,00

CAPÍTULO SEGUNDO

VALORACIÓN A EFECTOS FISCALES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Norma 13. Valor Probable de Mercado de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica (VPM).

El Valor Probable de Mercado de los bienes inmuebles de naturaleza rústica (VPM) será el que resulte de la aplicación de las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica definidas en el Capítulo precedente.

Norma 14. Valor Catastral.

El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica (VC) será, si así lo determina la Ponencia de Valores correspondiente, el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado (VPM), mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado

(Rm) que se aprobará mediante Orden Foral del diputado foral de Hacienda y Finanzas, tal y como se describe a continuación:

$$VC= VPM \times Rm$$

En la que:

VC: Valor catastral de un inmueble de naturaleza rústica, expresado en euros.

VPM: Valor probable de mercado de un inmueble de naturaleza rústica, expresado en euros.

Rm: Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor catastral cuyo valor será aprobado mediante Orden Foral del diputado foral de Hacienda y Finanzas.

El artículo único de la Orden Foral [BIZKAIA] 1149/2016, 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.

Norma 15. Valor Mínimo Atribuible.

El Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza rústica (VMA) será el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado (VPM), mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado (K), tal y como se describe a continuación:

$$VMA= VPM \times K$$

En la que:

VMA: Valor mínimo atribuible de un bien inmueble de naturaleza rústica, expresado en euros.

VPM: Valor probable de mercado de un inmueble de naturaleza rústica, expresado en euros.

K: Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor mínimo atribuible que será aprobado mediante Orden Foral del diputado foral de Hacienda y Finanzas.

Norma 16. Otras valoraciones a efectos fiscales.

Para el cálculo de otros valores fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, se empleará el Valor Probable de Mercado, corregido mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia al mercado, que podrá tomar diferentes valores según el objetivo fiscal de la valoración.

Norma 17. Comprobaciones de valor y/o Tasaciones Periciales.

Para corregir las posibles desviaciones de los valores obtenidos en aplicación de las presentes normas técnicas, se establece el Coeficiente Modulador de Valor (CMV).

Este coeficiente se aplicará libremente, en comprobaciones de valores y/o tasaciones periciales, de manera individualizada, debidamente justificado, para corregir los valores del terreno y/o construcción.