

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFL018948

DECRETO FORAL 91/2018, de 3 de julio, del Territorio Histórico de Bizkaia, de la Diputación Foral de Bizkaia, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los bienes inmuebles de características especiales.*(BOIB de 13 de julio de 2018)*

El artículo 1 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia señala que es objeto de la misma regular el Catastro Inmobiliario Foral como registro administrativo de los bienes inmuebles del Territorio Histórico de Bizkaia, así como regular la valoración de los mismos a los efectos establecidos por la normativa vigente.

De acuerdo con el artículo 5.1 del mismo texto, los bienes inmuebles se clasifican catastralmente, según su naturaleza, en bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales (BICES).

Por su parte, el artículo 24.3 de la Norma Foral 3/2016 prescribe que reglamentariamente deben establecerse las normas técnicas que contengan los conceptos, reglas y factores que, conforme a los criterios establecidos en dicha Norma Foral y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afectan a los inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

El presente Decreto Foral viene a dar cumplimiento a dichas previsiones, en cuanto contiene las normas técnicas aplicables a la determinación del valor catastral de una de las tres clases de bienes inmuebles que recoge el artículo 5 de la Norma Foral, el de los bienes inmuebles de características especiales.

La nueva regulación permite así, en primer lugar, atender las especialidades que presentan este tipo de bienes respecto de los bienes inmuebles urbanos y de los rústicos. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que la norma se ha limitado a establecer aquellas singularidades que resultan imprescindibles, muestra de lo cual es que, allí donde ha sido posible, dispone la aplicación de idénticas reglas de valoración que las establecidas para los bienes inmuebles urbanos. A ello responde la diferenciación de las construcciones de los bienes inmuebles de características especiales en convencionales y singulares y el establecimiento, en la mayoría de los casos, de normas de valoración específicas únicamente para estas últimas, mientras que, con carácter general, en la valoración de las construcciones convencionales se prevé la aplicación de las normas establecidas para los bienes inmuebles urbanos.

Por otra parte, se han tratado de sistematizar y homogeneizar, en lo posible, los criterios de valoración aplicables a estos bienes inmuebles, teniendo en cuenta, no obstante, las características propias de cada uno de los tipos de bienes inmuebles de características especiales incluidos en los grupos diferenciados que prevé el artículo 9 de la Norma Foral 3/2016. A tal efecto, el Decreto establece, en las siete secciones que integran su capítulo segundo, tanto las normas específicas de valoración, que se completan con los coeficientes incluidos en el Anexo, como los coeficientes correctores diferenciados para considerar la depreciación, disposiciones que permiten determinar el valor de los bienes inmuebles de características especiales destinados tanto a la producción de energía eléctrica, como a la producción de gas y al refinado de petróleo. Igualmente contiene las previsiones específicas para la valoración de las presas, saltos de agua y embalses, las autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales que constituyan bienes inmuebles de características especiales.

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.

Asimismo se han observado los trámites previstos en el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 2/2017, de 17 de enero, por el que se regula el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general en la Diputación Foral de Bizkaia.

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 julio de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Es objeto de este Decreto Foral la aprobación de las normas técnicas aplicables para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales definidos por el artículo 9 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

Las ponencias de valores de los bienes inmuebles de características especiales recogerán los valores básicos y criterios para la valoración de los mismos de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente Decreto Foral y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su Anexo.

Artículo 2. *Bienes inmuebles de características especiales.*

A efectos de su incorporación al Catastro, se entiende por bienes inmuebles de características especiales los definidos en el artículo 9 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia, desarrollado por el artículo 5bis del Reglamento del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia aprobado por el Decreto Foral 118/2016, de 28 de junio.

Artículo 3. *Coordinación de valores.*

Los valores básicos del suelo (VBS) y los valores básicos de construcción (VBC) que sean de aplicación en cada ponencia de valores de bienes inmuebles de características especiales se basarán en los obtenidos en el estudio de mercado vigente en el año de aprobación de la ponencia de valores.

Para el estudio económico se partirá del estudio de mercado a realizar simultáneamente en todo el Territorio Histórico de Bizkaia, en el que se coordinarán tanto el método de obtención de los valores básicos de zona y el valor básico de construcción (VBC), como la unificación de dichos valores.

Si en algún municipio el mercado inmobiliario fuera de escasa entidad, se podrán agrupar por Comarcas en función del número de muestras, de su localización y similitud de mercado inmobiliario.

Artículo 4. *Valoración del suelo de los inmuebles de características especiales.*

1. El valor catastral del suelo ocupado por el bien inmueble de características especiales se establecerá en la ponencia de valores correspondiente, en la que podrán diferenciarse áreas o sectores según los criterios que se especifiquen en ella. Se exceptúa el caso de las autopistas, carreteras y túneles de peaje, en los que el valor del suelo estará integrado en el módulo de coste unitario y representará el 5 por 100 del mismo.

2. Como norma general, el suelo se valorará atendiendo al valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo. Se exceptúan los casos que se especifican en el apartado 4 siguiente, en los que se podrá valorar atendiendo al valor de repercusión, expresado en euros por metro cuadrado de construcción realmente existente.

3. El valor unitario de suelo de las centrales térmicas, parques eólicos, centrales de producción de gas y regasificación, refinerías, centrales de producción de energía hidroeléctrica, presas, saltos de agua, embalses, aeropuertos y puertos comerciales será el resultado de multiplicar el valor unitario de suelo bruto establecido en la correspondiente ponencia de valores por un coeficiente, que se fijará en ella para cada área o sector, calculado en función de la localización y de las circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble. Dicho coeficiente deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el siguiente cuadro:

Grupo de inmuebles	Límites	
	Mínimo	Máximo
A.1. Centrales térmicas	1,00	30,00
A.1. Parques Eólicos	1,00	10,00
A.2. Centrales de producción de gas y regasificación	2,00	50,00
A.3. Refinerías	1,15	30,00
A1 y B. Centrales de producción de energía hidroeléctrica y presas, saltos de agua y embalses	1,00	5,00
D.1. Aeropuertos	1,00	11,00
D.2. Puertos comerciales	2,00	50,00

En el caso de parques eólicos se valorará el suelo por el valor unitario correspondiente, definido en euros por metro cuadrado de suelo, aplicado a la superficie mínima necesaria para su puesta en servicio. Se entenderá por superficie mínima necesaria, sólo a los efectos de su valoración catastral, 550 metros cuadrados por megavatio de potencia instalada.

En el caso de presas, saltos de agua y embalses, cuando la superficie del inmueble sea superior a 1.000 hectáreas, al valor del suelo que exceda de la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de superficie igual a 0,80.

4. En el caso de los aeropuertos y puertos comerciales, el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente. El valor aplicable será el valor básico de repercusión (VBS) que le corresponda según su uso característico, obtenido del estudio de mercado al que hace referencia el artículo 3.

Artículo 5. *Tipos de construcciones en los bienes inmuebles de características especiales.*

1. Las construcciones de los inmuebles de características especiales se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en construcciones convencionales y singulares.

2. Se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en la normativa técnica de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos.

3. Se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II para cada uno de los grupos de bienes inmuebles de características especiales.

4. Cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las tipologías indicadas en los apartados anteriores, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores.

5. Cuando se produzca el cese definitivo en el funcionamiento de las instalaciones industriales que constituyan elementos esenciales para la funcionalidad del inmueble, ya sea por causas de regulación del mercado o de origen tecnológico, y siempre que no se hayan tenido en cuenta estas circunstancias en la ponencia de valores aplicable, se podrá aprobar una nueva ponencia de valores en la que se considere, por el método que en la propia ponencia se determine, la minoración de valor ocasionada por el cese en la operatividad de las instalaciones citadas.

Artículo 6. *Valoración de las construcciones de los inmuebles de características especiales.*

1. La valoración de las construcciones convencionales se realizará atendiendo a las normas, reglas de valoración y coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos para los inmuebles urbanos, aplicados al valor básico de construcción (VBC) que se establezca en la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con lo que dispone el artículo 3. No serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones previsto para los bienes inmuebles urbanos en su normativa de valoración.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la valoración de las construcciones convencionales ubicadas en las centrales térmicas, que se realizará de acuerdo con lo que establece el capítulo II.

2. El valor de las construcciones singulares se determinará a partir del valor de reposición, que se corregirá, cuando proceda, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica.

Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales, de superficie, de volumen, de peso, de potencia, de producción o de cada elemento unitario, por los módulos de coste unitario establecidos en el presente Decreto Foral.

3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, la metodología de valoración distingue entre el procedimiento aplicable a las unidades constructivas que se valoran mediante módulos de coste de construcción y el correspondiente a las que se valoran por potencia o capacidad de producción, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes correctores previstos en el capítulo II.

Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo de este Decreto Foral, por la cuantía determinada para el valor básico de construcción (VBC) definido en la normativa de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos.

Los módulos de coste unitario para la valoración por potencia o capacidad de producción (MCUP) de cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo de este Decreto Foral por la cuantía determinada para el módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP) del sector productivo de que se trate.

Para la valoración de las construcciones singulares de autopistas, carreteras y túneles de peaje se estará a lo dispuesto en el capítulo II.

4. El módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP) previsto en el apartado anterior será, para las construcciones singulares en cada sector productivo, el que figura en el siguiente cuadro:

Cuadro de módulos básicos por potencia o capacidad de producción

Sector productivo	MBP	Cuantía
Energía eléctrica	MBPE	400.015 €/MW
Gas y regasificación	MBPG	132.405 €/(m ³ /h)
Refino de petróleo	MBPR	695.557/elemento

Artículo 7. *Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.*

En el supuesto de que el inmueble de características especiales se encuentre, en todo o en parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Artículo 8. *Valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.*

El valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales se obtendrá mediante la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones determinados conforme a lo establecido en este Decreto Foral, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles.

En el caso de que un mismo bien inmueble de características especiales se encuentre localizado en distintos términos municipales, el valor del suelo se repartirá por el porcentaje de su superficie que figure en cada término municipal asignando a cada parte el valor de las construcciones existentes y demás particularidades en cada una de ellas.

CAPÍTULO II

Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales

SECCIÓN 1. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DESTINADOS A LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 9. Normas para la valoración de las centrales térmicas.

1. La valoración de las construcciones, tanto convencionales como singulares, integrantes de las centrales térmicas, se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en cada central. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales, como el valor de reposición de todas las construcciones de la central térmica.

El valor de reposición de las construcciones que integran las centrales térmicas productoras de energía eléctrica dependerá de la tecnología que utilizan, que condiciona el tipo de combustible que consumen y la potencia de producción de electricidad. A tal efecto, se distinguen los siguientes tipos de centrales:

- a) Centrales térmicas de carbón.
- b) Centrales térmicas de tipo diésel, fuel y fuel-gas.
- c) Centrales térmicas de ciclo combinado.

2. El valor medio de reposición para cada unidad de producción se calculará en función de la potencia instalada. El resultado incluye el coste tanto de las construcciones convencionales del bien inmueble como el de las singulares, entre las que se encuentran elementos tales como las cintas transportadoras, las tuberías de suministro de combustible, agua, vapor u otros líquidos o gases, las calderas y elementos complementarios, las chimeneas, las torres y bombas de refrigeración y silos, las turbinas, naves de turbinas y equipos eléctricos complementarios, las estructuras metálicas de sustentación, las instalaciones de depuración y tratamiento de aguas, las estaciones de bombeo, el parque eléctrico y las subestaciones, las balsas, el parque de carbones y los elementos auxiliares.

Artículo 10. Coeficientes correctores del módulo de coste unitario aplicable a las centrales térmicas.

El módulo de coste unitario resultante de lo previsto en el artículo anterior se corregirá en función de la antigüedad y de la obsolescencia tecnológica mediante la aplicación de los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente de depreciación en función de la antigüedad de la central térmica. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio de la unidad de producción o desde la reconexión en caso de renovación de las instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	Años completos	Coeficiente corrector
1 - 2	0,95	31 - 32	0,49
3 - 4	0,89	33 - 34	0,47
5 - 6	0,85	35 - 36	0,46
7 - 8	0,81	37 - 38	0,45
9 - 10	0,77	39 - 40	0,43
11 - 12	0,73	41 - 42	0,42
13 - 14	0,70	43 - 44	0,41

15 - 16	0,67	45 - 46	0,40
17 - 18	0,64	47 - 48	0,39
19 - 20	0,61	49 - 50	0,38
21 - 22	0,59	51 - 52	0,37
23 - 24	0,56	53 - 54	0,36
25 - 26	0,54	55 - 56	0,35
27 - 28	0,52	57 - 58	0,34
29 - 30	0,51	59 o mas	0,33

b) Coeficiente corrector por obsolescencia tecnológica. En función de la tecnología utilizada por la central térmica y en tanto no sea sustituida por otra, el coeficiente tomará los siguientes valores:

Tipo de central térmica	Coeficiente corrector
a) Centrales de carbón	0,50
b) Centrales de tipo diésel, fuel, fuel - gas	0,75
c) Centrales de ciclo combinado	1,00

Artículo 11. Normas para la valoración de centrales de producción de energía hidroeléctrica.

Las centrales de producción de energía hidroeléctrica se valorarán de acuerdo con los criterios y normas que se establecen para las presas, saltos de agua y embalses en la sección 4.^a de este capítulo.

Artículo 12. Normas para la valoración de parques eólicos.

El valor de todas las construcciones de los parques eólicos, entendiéndose por tales los edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora, se determinará a partir del valor de reposición, corregido en función de la depreciación física, funcional y económica.

Se entenderá por valor de reposición, el coste actual resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.

Dicho valor será el resultado de aplicar un módulo de coste unitario por potencia (MCUP), a la instalada en el parque eólico. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales como el valor de reposición de todas las construcciones de dicho parque.

Artículo 13. Coeficientes correctores del módulo de coste unitario aplicable a los parques eólicos.

El módulo de coste unitario resultante se corregirá mediante la aplicación de un coeficiente en función de la antigüedad del parque eólico con el fin de ponderar la pérdida de eficacia de las instalaciones por la depreciación física producida por el transcurso del tiempo.

El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio de las unidades de producción, o desde su reconexión en caso de renovación de las instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, según el cuadro indicado a continuación:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente
Hasta 9 años	1,00
10 o mas	0,80

SECCIÓN 2. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DESTINADOS A LA PRODUCCIÓN DE GAS Y REGASIFICACIÓN

Artículo 14. *Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.*

1. La valoración de las construcciones singulares integrantes de las centrales de producción de gas y regasificación se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por volumen o elemento constructivo, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el volumen de producción por unidad de tiempo, según corresponda.

2. A efectos de su valoración por módulos se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

a) Los tanques de almacenamiento de gas natural licuado, en los que se incluye la obra civil y las instalaciones de descarga y de conexión con los vaporizadores, así como las de seguridad relacionada con la antorcha.

b) Las instalaciones de regasificación, en las que se incluyen los vaporizadores y todas las instalaciones necesarias entre la entrada en el vaporizador y las válvulas de conexión con la red de transporte.

c) Los cargaderos de cisternas.

d) La obra civil portuaria y terrestre, que se valorará según lo establecido al efecto en este Decreto Foral para los puertos comerciales.

Artículo 15. *Coefficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.*

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes que contiene el cuadro de tipologías de las construcciones singulares para estos inmuebles serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coefficiente corrector
1 - 4	0,99
5 - 10	0,95
11 - 15	0,89
16 - 20	0,80
21 - 25	0,69
26 - 30	0,56
Mas de 30	0,50

SECCIÓN 3. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DESTINADOS AL REFINO DE PETRÓLEO

Artículo 16. *Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.*

1. La valoración de las construcciones singulares integrantes de las refinerías de petróleo se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por

superficie o volumen sobre los distintos elementos constructivos, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el elemento de producción o potencia, según corresponda.

2. A efectos de su valoración por módulos se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

- a) Unidades o elementos de producción.
- b) Tanques.
- c) Urbanización e infraestructura específica.
- d) Servicios auxiliares.

3. Se entiende por unidad o elemento de producción, el conjunto de las instalaciones en las que tienen lugar uno o varios procesos físico-químicos que constituyen una operación completa determinada.

En función del proceso que resulta más característico o representativo de su función principal, se diferencian los siguientes elementos de producción:

- a) Destilación de crudo.
- b) Destilación al vacío.
- c) Craqueo catalítico (Fluid Catalytic Cracking).
- d) Hidrocraqueo.
- e) Reductora de viscosidad (Visbreaking).
- f) Coquización.
- g) Calcinación de coke.
- h) Reformado catalítico (Plataformado o Unifining Platforming).
- i) Isomerización (isomax, isopentenos, isobutanos).
- j) Hidrotratamiento, hidrosulfuración, hidrosulfuración, hidrosulfuración.
- k) Producción de éteres (metil-ter-butil-éter, etil-terbutiléter).
- l) Merox o endulzamiento.
- m) Aminas o lavado de gases.
- n) Azufre (recuperación).
- o) Recuperación, separación de gases (gas licuado del petróleo, propano-butano).
- p) Recuperación de hidrógeno.
- q) Hidrógeno.

También se incluyen como elementos de producción las plantas de asfaltos y las de bases lubricantes, así como las unidades de petroquímica básica o primaria, de olefinas (etileno, propileno, butadieno) y aromáticos (benceno, tolueno y xileno).

4. Se entenderá como tanque o depósito todo recipiente diseñado para soportar una presión interna manométrica determinada, en el que se almacene el crudo y los productos resultantes de los distintos procesos.

5. Se considerará urbanización o infraestructura específica la superficie que ocupe la instalación de los depósitos de almacenamiento de crudo o productos.

6. Los servicios auxiliares incluyen la planta de cogeneración y la de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 17. *Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.*

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes que contiene el cuadro de tipologías de las construcciones singulares para estos inmuebles serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que

se tomarán los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
1 - 4	0,99
5 - 10	0,95
11 - 15	0,89
16 - 20	0,80
21 - 25	0,69
26 - 30	0,56
Mas de 30	0,50

SECCIÓN 4. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES PRESAS, SALTOS DE AGUA Y EMBALSES

Artículo 18. Normas para la valoración de presas, saltos de agua y embalses.

1. Para la valoración del suelo de las presas, saltos de agua y embalses se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

b) Para las presas y saltos de agua se delimitará en la correspondiente ponencia de valores el recinto ocupado por las presas, las centrales de producción de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aun estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridad legalmente establecida y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

No se considerarán las zonas de servidumbre, protección y seguridad del lecho del embalse pero sí el suelo ocupado por las construcciones, incluido el que ocupe el diquepresa, el aliviadero y demás elementos de la presa, y las vías de enlace de la central hidroeléctrica con la red general de carreteras, así como los accesos desde éstas a todos los puntos esenciales de la central, siempre que no estén abiertas al uso público.

Las depuradoras de presas de abastecimiento se catastrarán separadamente del bien inmueble de características especiales.

Cuando el embalse esté destinado a usos recreativos se incluirán las zonas deportivas y áreas de recreo. Los poblados residenciales se incorporarán al Catastro separadamente del bien inmueble de características especiales, por no estar ligados de forma definitiva al funcionamiento del complejo.

2. La valoración de las construcciones singulares integrantes de presas, saltos de agua y embalses se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario por longitud, superficie, volumen o peso, según corresponda, a los distintos elementos constructivos o partidas presupuestarias consideradas.

3. Atendiendo a su tecnología constructiva, las presas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Presas de bóveda.
- b) Presas de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería.
- c) Presas de materiales sueltos.

4. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

- a) La presa.
- b) La pantalla impermeabilizante de bentonita-cemento.
- c) La central hidroeléctrica.
- d) Otras instalaciones.

5. Los accesos y obras de urbanización, excluidas las vías que deban integrarse como otras instalaciones, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidas en los módulos de coste de cada construcción singular.

Artículo 19. *Elementos constructivos que deben considerarse a efectos de la valoración de las presas, saltos de agua y embalses.*

1. A efectos de su valoración, se considerarán los siguientes elementos constructivos de la presa:

a) Volumen de la presa: En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado; en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa o mampostería; y en las presas de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra.

En el módulo de coste unitario obtenido por la aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos coeficientes se aplicarán al volumen de la presa sin descontar las cámaras y las galerías. Cuando la presa sea mixta, cada parte se valorará con el módulo que le corresponda.

En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río será de aplicación el coeficiente previsto al efecto en el cuadro del Anexo, cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.

A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m³, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

b) Superestructura: Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación, se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.

c) Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección: El coeficiente previsto en el cuadro de tipologías sólo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

d) Impermeabilización: La superficie de impermeabilización del paramento de aguas arriba de la presa o zonas de presa de materiales sueltos se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$S = l \times h / \text{sen } 30^\circ = l \times 2h$$

Siendo «l» y «h», respectivamente, la longitud de coronación y la altura de la presa, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.

e) Cierre del aliviadero: En el caso de regulación por compuertas se valorará en función de la capacidad de vertido para la máxima avenida. Si se tratara de regulación parcial por compuertas y no se conociera la capacidad de cada parte, se valorará como si fuese regulado por compuertas en su totalidad.

2. Se valorarán por superficie las pantallas impermeabilizantes, ya sean de bentonitacemento, de bentonita o de cemento, colocadas en la presa, sus cimientos, en el terreno o en el depósito superior para garantizar su estanqueidad.

3. La central hidroeléctrica estará integrada por las casas de máquinas o instalaciones que alberguen las turbinas, alternadores, generadores y elementos de regulación y de comando. También se incluirán las oficinas y

almacenes anejos a la misma, salvo que estén separados de la central, en cuyo caso se valorarán como construcciones convencionales.

A efectos de su valoración se establecen coeficientes diferenciados en el cuadro del Anexo para las centrales subterráneas, para las centrales sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las centrales que se hayan construido en una sola fase.

No se valorarán separadamente las centrales incluidas totalmente dentro del volumen del cuerpo de la presa.

4. Como otras instalaciones se incluyen en la valoración los siguientes elementos constructivos:

a) Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas, a excepción de las interiores al cuerpo de la presa, que se consideran incluidas en el concepto de cámaras y galerías.

b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.

c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.

d) Canal auto portante de acueducto.

e) Estructura de sustentación de canal auto portante de acueducto.

f) Sifones.

g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.

h) Tubería forzada de acero.

i) Tubería forzada de acero en túnel.

j) Vías de acceso.

k) Vías de acceso en túnel.

Cuando un elemento constructivo no coincida con alguno de los anteriores, se le aplicará el coeficiente del elemento constructivo que más se le asemeje.

Las vías de enlace de la central hidroeléctrica u otra instalación industrial con la red general de carreteras, así como los accesos desde aquéllas a todos los puntos esenciales de la central o instalación y demás elementos del salto o instalación, como conducciones y presa, excepto las que no estén cerradas y se mantengan abiertas al uso público, se valorarán por la superficie que ocupe el tramo asfaltado o de rodadura con arcenes, cunetas y aceras.

5. Para la medición de los elementos descritos en el apartado anterior se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El diámetro de las conducciones o chimeneas será la mediana estadística de los diámetros exteriores del tramo. En los diámetros de las conducciones, la parte decimal igual o superior a cinco se redondeará a la unidad de diámetro superior y la menor a la de diámetro inferior. Los diámetros de las chimeneas iguales o superiores a la media aritmética de dos correlativos del cuadro correspondiente del Anexo se redondearán al diámetro superior y los menores al diámetro inferior.

Para túneles, conducciones o chimeneas distintas a la sección circular se tomará como diámetro el correspondiente al área de la sección circular equivalente.

b) La superficie de la estructura de sustentación de canal auto portante de acueducto se calculará como el producto de la mediana estadística de la mayor anchura del canal por su longitud.

c) El peso de las tuberías de acero se determinará como el producto de su perímetro interior por el espesor, la longitud y la densidad del acero, que se fija en 7.850 Kg/m³.

Artículo 20. *Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a las presas, saltos de agua y embalses.*

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

a) En el caso de la presa, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o puesta en servicio de otras instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menor o igual a 20 años	1,00
Entre 21 y 40 años	0,90
Entre 41 y 60 años	0,85
Mas de 60 años	0,80

b) En el caso de las centrales hidroeléctricas, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de la puesta en ser- vicio o de renovación de la central hidroeléctrica, hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuer- do con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
1 - 5	1,00
6 - 10	0,98
11 - 15	0,95
16 - 20	0,91
21 - 25	0,85
26 - 30	0,79
31 - 35	0,71
36 - 40	0,62
41 - 45	0,52
46 - 50	0,41
Mas de 50	0,30

Cuando varias centrales hidroeléctricas formen parte de un mismo bien de carac- terísticas especiales se aplicará a cada una de ellas el coeficiente de antigüedad que corresponda a la fecha de su puesta en servicio. El mismo tratamiento se dará a las centrales ejecutadas en varias fases por sucesivas ampliaciones realizadas de forma independiente.

SECCIÓN 5. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES AUTOPISTAS, CARRETERAS Y TÚNELES DE PEAJE

Artículo 21. Normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

1. La valoración del suelo y de las construcciones singulares integrantes de las autopistas, carreteras y túneles de peaje se realizará, de acuerdo con el artículo 6, mediante la aplicación de un módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) por longitud.

2. Para la determinación del módulo de coste unitario se tomarán como base los siguientes datos:

a) Coste neto de construcción (CNCA) referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral y expresado en miles de euros. Dicho coste estará integrado por las partidas de estudios y proyectos, expropiaciones o adquisiciones de suelo o de otros elementos o derechos y reposición de servicios, ejecución y dirección y control de obra.

El coste neto de construcción incluirá, en todo caso, el coste de áreas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios, así como los edificios de mantenimiento y pesaje y las áreas de servicio y vías de servicio. Dicho coste no incluirá el valor de las construcciones convencionales anejas a las áreas de servicio no indispensables para el funcionamiento de la autopista, carretera o túnel de peaje, tales como las estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otras asimilables, situadas dentro del ámbito espacial de la concesión administrativa, valor que será determinado conforme al procedimiento a que se refiere el artículo 6.

b) Longitud total del tramo en concesión, expresada en kilómetros.

c) Longitud sujeta a peaje, expresada en kilómetros.

d) Fechas de inicio y finalización de la concesión.

e) Inversión total de la autopista, definida en la normativa reguladora de la construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión administrativa.

3. El módulo de coste unitario de autopistas (MCUA), expresado en euros por kilómetro, será el resultante de la fórmula:

$$MCUA = CNCA / \text{longitud total en concesión}$$

4. El valor total del suelo de los inmuebles a que se refiere esta sección, así como el de las construcciones singulares enclavadas en él, será el producto del módulo a que se refiere el apartado anterior por la longitud sujeta a peaje.

5. Al módulo de coste unitario obtenido por aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores se le aplicará el coeficiente del cuadro siguiente, en función de la primera fecha de puesta en servicio. El resultado de la división entre el coste neto de construcción (CNCA) y el coste de la inversión estará referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral.

Fecha de puesta en servicio	Coste neto/inversión	Coeficiente corrector
Anterior al 1 de enero de 1999	-	1,00
Posterior al 1 de enero de 1999	≤ 0,9	0,80
	> 0,9	0,70

6. El valor catastral total del inmueble será el resultado de la suma del valor obtenido según lo dispuesto en los apartados 4 y 5 anteriores y del valor de las construcciones convencionales a que se refiere el apartado 2, afectado por el coeficiente de referencia al mercado, conforme establece la Disposición adicional segunda.

SECCIÓN 6. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES AEROPUERTOS

Artículo 22. Normas para la valoración de aeropuertos.

1. Se entenderán incluidos en el ámbito del aeropuerto los terrenos funcionales de la zona de servicio del Plan Director correspondiente, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos no desarrollados en tanto no cuenten con las condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso en el fin a que se destinan.

2. La valoración de las construcciones singulares integrantes de los aeropuertos se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos.

3. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeropuertos las siguientes construcciones singulares:

- a) Pistas de aterrizaje y despegue.
- b) Arcenes de pista. Para el cálculo de los metros lineales de arcén de pista se computará la longitud de cada uno de los arcenes.
- c) Pistas de rodadura.
- d) Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
- e) Terminales de pasajeros.
- f) Hangares.
- g) Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmicas y eléctricas. Los módulos obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías del Anexo incluyen el coste de las balizas y sistemas de aproximación visual de pista según su categoría, iluminación de campo y sistemas de drenaje y saneamiento.

4. A efectos de su valoración, los aeropuertos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Aeropuertos de 1.^a/A. Son aquellos que, reuniendo las características específicas de la categoría 1.^a, conforman complejos aeroportuarios de gran dimensión, superan los 100.000 m² construidos de terminal de pasajeros y cuentan con más de una pista, tanto de aterrizaje como de despegue.
- b) Aeropuertos de 1.^a. Son aquellos que permiten el tráfico de todo tipo de aeronaves, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 metros y disponen de balizas de eje, de borde, de aproximación y de contacto, así como de sistema de aproximación con indicador de pendiente.
- c) Aeropuertos de 2.^a. Son los que permiten el tráfico de aeronaves medianas y pequeñas, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 metros y disponen de balizas de eje, de borde y de aproximación.
- d) Aeropuertos de 3.^a. Son los que permiten el tráfico de aeronaves pequeñas y disponen de balizas de borde.

Artículo 23. *Coefficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los aeropuertos.*

1. Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de puesta en funcionamiento de cada uno de los elementos constructivos del aeropuerto hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la correspondiente ponencia de valores, según los cuadros siguientes:

- a) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de aire: pistas de aterrizaje y despegue, calles de rodadura, arcenes de pista, plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista.

Cuadro de depreciación por antigüedad

Años completos	Coefficiente corrector
Hasta 10	1,00
De 11 a 20	0,95
De 21 A 30	0,90
De 31 A 40	0,85
Mas de 40	0,80

b) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de tierra: terminal de pasajeros, torre de control, hangares, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmica y eléctrica.

Cuadro de depreciación por antigüedad

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el aeropuerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

3. En caso de obras de reforma en las construcciones singulares del aeropuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la correspondiente ponencia de valores.

SECCIÓN 7. NORMAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES PUERTOS COMERCIALES

Artículo 24. *Normas para la valoración de puertos comerciales.*

1. Son puertos comerciales los que en razón a las características de su tráfico reúnen condiciones técnicas, de seguridad y de control administrativo para que en ellos se realicen actividades comerciales portuarias, entendiéndose por tales las operaciones de estiba, desestiba, carga, descarga, transbordo y almacenamiento de mercancías de cualquier tipo, en volumen o forma de presentación que justifiquen la utilización de medios mecánicos o instalaciones especializadas. Así mismo se encuentran incluidas las terminales de pasajeros, zonas de embarque y desembarque y sus instalaciones.

2. Los puertos autonómicos clasificados como comerciales tendrán igualmente la condición de bien inmueble de características especiales. En el caso de combinaciones de usos en una misma instalación portuaria, se considerarán bien inmueble de características especiales aquellos puertos de gestión autonómica que tengan como uso predominante el comercial. Si existe una delimitación administrativa se ajustará a ella.

3. No son puertos comerciales, a los efectos de este Decreto Foral:

a) Los puertos pesqueros, que son los destinados exclusiva o fundamentalmente a la descarga de pesca fresca desde los buques utilizados para su captura o a servir de base de dichos buques, proporcionándoles algunos o todos los servicios necesarios de atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento.

b) Los que están destinados para ser utilizados exclusiva o principalmente por embarcaciones deportivas o de recreo.

4. En el caso de que dentro del ámbito espacial del puerto comercial se incluyan otros bienes inmuebles que tengan la condición de bien inmueble de características especiales, éstos no formarán parte del referido puerto sino que se considerarán bien inmueble de características especiales separado.

5. Se entenderán incluidos en el ámbito del puerto comercial los terrenos destinados al servicio del mismo, siendo estos los terrenos funcionales de la zona de servicio, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso al fin a que se destinan.

6. La valoración de las construcciones singulares integrantes de los puertos comerciales se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 6, de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos.

7. Las construcciones singulares que deben ser consideradas en la valoración serán las obras e instalaciones portuarias siguientes:

- a) Rellenos, explanación y urbanización.
- b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.
- c) Obras de atraque.

8. Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario. Para la obtención del módulo de coste unitario correspondiente se utilizarán los coeficientes establecidos en la normativa técnica de valoración catastral de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos para la tipología de obras de urbanización.

Artículo 25. *Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los puertos comerciales.*

1. Los módulos de coste unitario obtenidos para la valoración de las obras e instalaciones portuarias por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su puesta en funcionamiento hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la correspondiente ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
menos de 10	1,00
de 10 a 25	0,90
de 26 a 50	0,80
mas de 50	0,70

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el puerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral.*

El margen de tolerancia técnica en la superficie catastral de un bien inmueble de características especiales, expresado en metros cuadrados, será en cada caso el mayor de los siguientes límites

Superficie catastral en m ² (S)	Margen de tolerancia en m ²	
	Límite 1	Límite 2
S < 500	0,1 x P	0,03 x S
500 ≤ S < 3.000	0,0002 x S x P	
3.000 ≤ S < 5.000	0,00014 x S x P	
S ≥ 5.000	P	

Donde «P» es el perímetro catastral del recinto expresado en metros.

Cuando el límite 1 así obtenido supere el 10 por 100 de la superficie catastral, se adoptará como margen de tolerancia 0,1 x S.

Segunda. Coeficiente Rm.

El coeficiente Rm es el 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.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

En Bilbao, a 3 de julio de 2018.

El diputado foral de Hacienda y Finanzas,
JOSÉ MARÍA IRUARRIZAGA ARTARAZ

El Diputado General en funciones
(Decreto foral 99/2018, de 18 de junio)
JOSÉ MARÍA IRUARRIZAGA ARTARAZ