

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFL021287

**DECRETO FORAL 28/2022, de 22 de marzo, del Territorio Histórico de Bizkaia, de la Diputación Foral de Bizkaia, por el que se modifican las normas técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, aprobadas mediante Decreto Foral 168/2014, de 30 de diciembre.**

(BOB de 31 de marzo de 2022)

Con el objetivo de dotar al Catastro de las tecnologías informáticas necesarias para gestionar de manera más eficiente la información, y asegurar la calidad de sus datos, el Servicio de Catastro y Valoración ha llevado a cabo una revisión integral de sus sistemas de información. Como resultado de este análisis, se ha implantado un nuevo modelo de datos, basado en sistemas de información geográfica (GIS).

Durante dicha renovación, se ha constatado la necesidad de homogeneizar el tratamiento dado a la información de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica, buscando una estructura de datos única que evite redundancias y duplicidades.

Por ello, ha sido necesario unificar tanto las referencias catastrales empleadas para los distintos bienes, como la terminología empleada para tipificarlos, con independencia de su naturaleza.

En este sentido, para calificar los cultivos, hasta ahora se empleaba la terminología Clase de Cultivo y Cultivo Real, que pasarán a denominarse uso y clase respectivamente.

También se modifican los códigos alfanuméricos con los que se identifican dichas calificaciones.

A pesar de que esta reestructuración y cambio de terminología no tiene impacto en la valoración de los bienes inmuebles, sí que ha de recogerse de manera adecuada en la normativa de valoración, para evitar equívocos.

De la misma manera, se ha considerado necesario unificar en un solo Decreto Foral toda la normativa aplicable a la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, y derogar por ello el Decreto Foral 18/2000, de 22 de febrero por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Calificación (Clase de Cultivo) y Clasificación (Intensidad de Producción) de los terrenos incluidos en el Catastro Inmobiliario Rústico del Territorio Histórico de Bizkaia, que en su mayor parte se encontraba obsoleto. Su contenido aún vigente, en concreto las descripciones de los cultivos, pasará a integrarse en las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, aprobadas mediante Decreto Foral 168/2014, de 30 de diciembre.

Se debe señalar que la tramitación de este Decreto Foral se ha llevado a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Foral 4/2018, de 20 de junio, para la Igualdad de Mujeres y Hombres 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 87/2021, de 15 de junio, de la Diputación Foral de Bizkaia, 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, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno de esta Diputación Foral,

DISPONGO:

**Artículo Único.** *Modificación de las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, aprobadas mediante Decreto Foral 168/2014, de 30 de diciembre.*

Se introducen las siguientes modificaciones en las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, aprobadas mediante Decreto Foral 168/2014, de 30 de diciembre:

Uno. Se da nueva redacción a la Norma 2 de la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo Primero, que queda redactada en los siguientes términos:

«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

<p><b>W-LABOR</b> 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.</p>	WA-CULTIVO HORTICOLA
	WB-HUERTA DE LABOR
	WC-VIVERO PLANTA FORESTAL
	WD-JARDIN
<p><b>G-ERIAL</b> 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.</p>	GA-PASTIZAL
<p><b>H-EUCALIPTAR</b> Plantaciones de esta especie.</p>	HA-EUCALIPTAR COSTA
	HB-EUCALIPTAR INTERIOR
<p><b>F-FRUTAL</b> 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.</p>	FA-KIWI
	FB-MANZANOS
	FC-PERALES
	FD-PEQUEÑOS FRUTOS
	FE-FRUTALES
	FF-NOGALES
<p><b>J-IMPRODUCTIVO</b> Superficies en las que las limitaciones físicas impiden un aprovechamiento sostenido de la vegetación (roquedos, zonas anegables, etc.) o superficies cuya utilización no tiene directamente fines productivos (suelos de edificaciones rústicas, caminos de servidumbre, etc.).</p>	JA-ZONA URBANIZADA
	JB-CAMINO DE SERVIDUMBRE
	JC-SUELO ROCOSO
	JD-SUELO ANEGABLE
	JG-EDIFICACIÓN RÚSTICA
	JH-LÁMINA AGUA
	JI-SUELO OCUPADO
<p><b>Ñ-INVERNADERO</b> 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.</p>	ÑA-INVERNADERO
<p><b>M-MATORRAL</b> Zonas cubiertas de vegetación arbustiva de pequeño o mediano porte. Engloba brezales, argomales, enebrales, bojedos, etc.</p>	MA-MATORRAL
	MB-ARGOMAL
<p><b>N-MONTE FRONDOSO</b> 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,</p>	NA-FRONDOSAS CREC.MED.
	NB-CEREZOS
	NC-ROBLE AMERICANO
	ND-TULIPERO
	NE-HAYEDO

castaño, roble, cerezo, aliso, abedul, roble, sauces, arces fresnos, etc.	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-VINEDO Superficies ocupadas por cultivos de vid para producción de uva de mesa o vino.	ZA-VINEDO

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.»

Dos. Se da nueva redacción a la Norma 3 de la Sección 1.ª del Capítulo Primero, que queda redactada en los siguientes términos:

«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.»

Tres. Se da nueva redacción a la Norma 4 de la Sección 1.ª del Capítulo Primero, que queda redactada en los siguientes términos:

«Norma 4. *Definiciones de Valores.*

Valor óptimo de una clase es el valor del mejor suelo para este cultivo en el Territorio Histórico de Bizkaia.

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

Cuatro. Se da nueva redacción a la Norma 5 de la Sección 1.ª del Capítulo Primero, que queda redactada en los siguientes términos:

«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 (VPTS).

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

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

En la que:

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

VOPT = Valor óptimo de terreno para cada clase expresado en euro/m<sup>2</sup>. CP: Coeficiente de Productividad.

CL: Coeficiente de Localización.

VAPRECIO = Valor fijo de aprecio por cercanía a suelo urbano o urbanizable, expresado en euro/m<sup>2</sup>.

CC: Coeficiente de Cercanía.

SS = Superficie de la subparcela a valorar, expresada en m<sup>2</sup>.»

Cinco. Se da nueva redacción a la Norma 6 de la Sección 1.ª del Capítulo Primero, que queda redactada en los siguientes términos:

«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<sub>ALTITUD</sub>: Coeficiente de productividad por altitud.

CP<sub>PENDIENTE</sub>: Coeficiente de productividad por pendiente.

CP<sub>ALTITUD</sub>: Coeficiente de productividad por altitud.

CP <sub>ALTITUD</sub>	
Altitud sobre el nivel del mar (m)	Uso
	Labor, erial, eucaliptar, rutal, improductivo, matorral, Invernadero, viñedo

	monte frondoso, monte maderable, pradera	
< 400	1	1
> 400	0,8	1

CP<sub>PENDIENTE</sub>: 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 <sub>PENDIENTE</sub>			
Pendiente (%)	Uso		
	Eucaliptar, matorral, monte frondoso, monte maderable	Labor, frutal, erial, pradera, improductivo	Invernadero, viñedo
<15	1	1	1
>15-<30	1	0,7	1
>30-<45	0,70	0,4	1
>50	0,60	0,04	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<sub>VIAS</sub>: Coeficiente de distancia a vía rodada.

CL<sub>VIVIENDAS</sub>: Coeficiente de distancia a viviendas.

CL<sub>MUNICIPIO</sub>: 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 <sub>VIAS</sub>		
Distancia a vía principal (m)	Uso	
	Labor, erial, eucaliptar, frutal, improductivo, matorral, monte frondoso, monte maderable, pradera	Invernadero, viñedo
<100	1	1
>100	0,7	1

CL<sub>VIVIENDAS</sub>: 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 <sub>VIVIENDAS</sub>	
Distancia a vivienda (m)	Uso

	Labor, erial, eucaliptar, frutal, improductivo, matorral, monte frondoso, monte maderable, pradera	Invernadero, viñedo
<50	1	1
>50	0,8	1

CLMUNICIPIO: 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		
CLMUNICIPIO = 1	CLMUNICIPIO = 1	CLMUNICIPIO = 0,9	CLMUNICIPIO = 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 BARRANGELU IKORTEZUBI 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<sub>URBANA</sub>: Corrección del aprecio por la distancia a zona urbana.

CC<sub>PENDIENTE</sub>: Corrección del aprecio por la pendiente del terreno.

CC<sub>MUNICIPIO</sub>: 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<sub>URBANA</sub>: 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 <sub>URBANA</sub>	
Distancia (m) a suelo que el planeamiento determine como urbano o urbanizable	Todos los usos
< 50	1
≥50	0

CC<sub>PENDIENTE</sub>: Corrección del aprecio por la pendiente del terreno. Se aplicará a los terrenos en función de la pendiente.

CC <sub>PENDIENTE</sub>	
Pendiente (%)	Todos los usos
≤30	1
>30 -<50	0,70
>50	0,60

CC<sub>MUNICIPIO</sub>: 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

CCMUNICIPIO = 1	CCMUNICIPIO = 0,8	CCMUNICIPIO = 0,7	CCMUNICIPIO = 0,6
BARRIKA BERANGO BILBAO DERIO ERANDIO GETXO GORLIZ LEIOA LOIU PLENTZIA SONDIKA SOPELANA ZAMUDIO	ABANTO-ZIERBENA ALONSOTEGI AMOREBIETA-ETXANO ARRIGORRIAGA BAKIO BARAKALDO BASAURI BERMEO BERRIZ BUSTURIA DURANGO EA ELANTXOBE ELORRIO ERMUA ETXEBARRI FORUA FRUNIZ GALDAKAO GAMIZ-FIKA GATIKA GAGAUTEGIZ-ARTEAGA GERNIKA-LUMO IBARRANGELU IGORRE IURRETA LARRABETZU LAUKIZ LEKEITIO LEMOIZ LEZAMA MARURI-JATABE MENDEXA MEÑAKA MUNDAKA MUNGIA MURUETA ONDARROA ORTUELLA PORTUGALETE SANTURTZI SESTAO SUKARRIETA TRAPAGARAN UGAO-MIRABALLES URDULIZ ZARATAMO ZIERBENA	ABADIÑO AJANGIZ AMOROTO ARAKALDO ARANTZAZU AREATZA ARRANKUDIAGA ARRATZU ARRIETA ARTEA ATXONDO AULESTI BALMASEDA BEDIA BERRIATUA DIMA EREÑO ERRIGOITI ETXEBARRIA GARAI GIZABURUA GORDEXOLA GUEÑES ISPASTER IZURTZA KORTEZUBI LEMOA MALLABIA MAÑARIA MARKINA- XEMEIN MENDATA MORGA MUNITIBAR MUXIKA NABARNIZ OROZKO OTXANDIO SOPUERTA UBIDE URDUÑA-ORDUÑA ZALDIBAR ZALLA ZEANURI ZEBERIO ZIORTZA-BOLIBAR	ARTZENTALES GALDAMES KARRANTZA HARANA LANESTOSA TRUCIOS-TURTZIOZ

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.** Derogación Normativa.

A partir de la entrada en vigor de este Decreto Foral, queda derogado el Decreto Foral 18/2000, de 22 de febrero por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Calificación (Clase de Cultivo) y Clasificación (Intensidad de Producción) de los terrenos incluidos en el Catastro Inmobiliario Rústico del Territorio Histórico de Bizkaia.

## DISPOSICIONES FINALES



**Primera.** *Entrada en vigor.*

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

**Segunda.** *Habilitación normativa.*

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.

En Bilbao, a 22 de marzo de 2022.

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

El Diputado General,  
UNAI REMENTERIA MAIZ