

## I. Disposiciones generales

### Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos

**5767** *ORDEN de 19 de noviembre de 2019, por la que se aprueban los precios medios de mercado para comprobar el valor real de determinados bienes inmuebles rústicos a efectos de la liquidación de los hechos imposables del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen durante 2020, se establecen las normas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.*

#### PREÁMBULO

La realización de actuaciones de comprobación de valores constituye una de las funciones administrativas de gestión tributaria de las señaladas en el artículo 117 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que permite verificar la corrección y exactitud de los valores declarados por los contribuyentes en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Dichas actuaciones tienen especial incidencia en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD) y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD). En ambos impuestos, la base imponible estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos, tal y como señala el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

El artículo 57.1 de la Ley General Tributaria establece los distintos medios a disposición de la Administración Tributaria para llevar a cabo la comprobación de los valores declarados por el obligado tributario, habiendo reconocido la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo el respaldo legal de la Administración tributaria para aplicar cualquiera de esos medios de comprobación sin necesidad de justificar su elección, todo ello sin menoscabo al derecho a la defensa del obligado tributario. De entre los medios señalados, el artículo 57.1.c) de la citada Ley, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante precios medios de mercado.

El artículo 158.2 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece que: “Cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.”

El desarrollo del medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria, permitirá dotar de un marco de seguridad jurídica al contribuyente en las transacciones de bienes inmuebles a efectos del ITPAJD y

del ISD, al mismo tiempo reducirá las elevadas tasas de conflictividad que se generan en el ámbito administrativo y contencioso como consecuencia de la comprobación de valores. Las últimas Memorias publicadas por el Tribunal Económico- Administrativo Central señalan que las reclamaciones relativas a esta cuestión en el ITPAJD y el ISD superan el 20% del total de las presentadas, siendo las comprobaciones de valores, una permanente fuente de litigios. En definitiva, la presente Orden supone una manifestación más del principio de transparencia, por cuanto permite al contribuyente conocer anticipadamente el valor que la Agencia Tributaria Canaria va a atribuir al bien objeto de la adquisición o transmisión que se propone llevar a cabo, facilitando a las personas interesadas y a los operadores jurídicos que intervengan o tengan relación con el hecho imponible conocer su valor, haciendo efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley General Tributaria y el artículo 11 de la Ley 9/2006, de 11 de diciembre, Tributaria de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En virtud de todo lo señalado en los párrafos precedentes, esta Orden aprueba los precios medios de mercado para comprobar el valor real de determinados bienes inmuebles rústicos así como la metodología de cálculo del valor de las instalaciones, construcciones e infraestructuras existentes en los mismos, a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen durante 2020 a partir de la entrada en vigor de la presente Orden. Así mismo esta Orden establece la metodología utilizada para la obtención de los precios medios y las normas para su aplicación. Por otra parte, y con la finalidad de posibilitar la valoración de bienes inmuebles situados en el territorio de otras Comunidades Autónomas, se establece expresamente que se utilizará el medio de valoración aprobado por la Comunidad Autónoma correspondiente en cuyo territorio se sitúa el bien a valorar.

Cabe señalar que en esta nueva Orden se da cumplimiento a los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, tal y como se ha quedado expuesto en los párrafos anteriores, no tratándose de una norma restrictiva de derechos o que imponga obligaciones a las personas interesadas.

Asimismo, la iniciativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico tanto nacional como de la Unión Europea, sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone nuevas cargas administrativas, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En su virtud, en uso de las facultades que me confiere el artículo 6.b) de la Ley 9/2006, de 11 de diciembre, Tributaria de la Comunidad Autónoma de Canarias, y el artículo 32.c) de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

## **DISPONGO:**

### **Artículo 1.- Objeto.**

La presente Orden tiene por objeto aprobar los precios medios de mercado para estimar el valor real del suelo en inmuebles rústicos radicados en el territorio de la Comunidad

Autónoma de Canarias a efectos de la liquidación de los hechos imposables del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITPAJD) e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) cuya aplicación tiene encomendada la Agencia Tributaria Canaria, que se devenguen en el ejercicio 2020, sin perjuicio de lo establecido en la disposición final segunda de la presente Orden, a publicar la metodología empleada para la obtención de los precios medios que figura en el Anexo 1 y establecer las normas para su aplicación.

Asimismo, tiene por objeto establecer el método de cálculo del valor de las construcciones agrícolas que figura en el Anexo 4 y que sumadas al valor del suelo conforman el valor del bien inmueble rústico.

Por otra parte, y con la finalidad de posibilitar la valoración de bienes inmuebles situados en el territorio de otras Comunidades Autónomas, a partir de los valores utilizados por las mismas, se establece expresamente que se utilizará el medio de valoración aprobado por la Comunidad Autónoma correspondiente en cuyo territorio se sitúa el bien a valorar.

#### **Artículo 2.- Precios medios.**

Se aprueban los precios medios de mercado para comprobar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los ITPAJD e ISD que se devenguen durante la vigencia de la presente Orden. Dichos precios medios de mercado figuran en el Anexo 2 de la presente Orden.

**Artículo 3.-** Normas de aplicación de los precios medios de mercado y determinación del valor de bienes inmuebles rústicos.

1. Los precios medios de mercado sobre bienes inmuebles aprobados en esta Orden sólo serán de aplicación a suelos clasificados como rústicos y urbanizables no ordenados.

A los efectos de la aplicación de la presente Orden, las clases y categorías de suelo serán las definidas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

2. Los precios medios de mercado no serán de aplicación en los siguientes casos:

- a) Suelos urbanos y urbanizables ordenados.
- b) Suelos rústicos clasificados como de asentamiento rural o agrícola, de protección minera y de protección de infraestructuras.
- c) Explotaciones ganaderas.
- d) Tipos de usos que no estén incluido en los anexos de la presente Orden.
- e) Cuando el valor determinado por dicho medio sea inferior al valor declarado por el interesado o al precio o contraprestación pactada en el acto o negocio jurídico que dé lugar al

hecho imponible. En tal caso, se tomará la mayor de dichas cantidades como base imponible, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre y el artículo 18.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

f) Cuando el bien tenga un valor declarado o determinado por su precio medio en el mercado superior a 500.000 euros.

3. En el supuesto de que los bienes a valorar se encuentren en alguno de los casos del número 2 anterior, los peritos de la Administración una vez estudiadas las características del bien, podrán emitir dictámenes que se ajusten a lo dispuesto en la presente Orden.

4. Para la asignación de usos del bien a valorar, se utilizarán las nomenclaturas de cultivos y aprovechamientos del Catastro de Rústica, prevaleciendo en todo caso el uso real existente en el momento del hecho imponible. Subsidiariamente podrán utilizarse otras fuentes oficiales de información cartográfica siempre que no contradigan la realidad física del bien.

5. El valor del bien inmueble de naturaleza rústica será el resultado de sumar al valor del suelo el valor de las construcciones inherentes a él.

$$VB = VS + VC$$

VB = Valor del Bien

VS = Valor del Suelo

VC = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

6. El Valor del Suelo del bien inmueble de naturaleza rústica será el resultado de multiplicar el valor unitario del Precio Medio de Mercado de Suelo Rústico que para cada isla y tipo de cultivo se recoge en el Anexo 2, por la superficie de cada subparcela que conforman la finca expresada en metros cuadrados. A efectos de esta Orden se entiende por subparcela una superficie continua con un mismo uso agrario. Este precio medio se graduará en función de los coeficientes correctores expuestos en el Anexo 3. Siendo el valor del suelo:

$$VS = (\sum PMMSR_i \cdot S_i \cdot C3 \cdot C5 \cdot C6) \cdot C1 \cdot C2 \cdot C4$$

VS = Valor del Suelo.

PMMSR<sub>i</sub> = Precio medio en el mercado del suelo de naturaleza rústica para cada isla y cultivo.

S<sub>i</sub> = superficie en metros cuadrados de cada subparcela que conforma el bien a valorar.

C1 = Coeficiente corrector por localización.

C2 = Coeficiente corrector por superficie.

C3 = Coeficiente corrector por orografía.

C4 = Coeficiente corrector por accesibilidad.

C5 = Coeficiente corrector por categoría territorial.

C6 = Coeficiente corrector por Zona Platanera (solo aplicable a fincas en explotación platanera).

7. El valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones de naturaleza rústica existentes, se determinará conforme el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE nº 270, de 9.11.11), según la metodología recogida en el Anexo 4 de la presente Orden.

8. Se excluirán del cálculo de bienes inmuebles rústicos, las construcciones de naturaleza urbana, uso residencial o vivienda a las que se le aplicará lo dispuesto en la correspondiente Orden anual por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos impositivos del ITPAJD y sobre el ISD.

#### **Artículo 4.- Cálculo, obtención y consignación de valores.**

Las personas interesadas en conocer el valor que la Agencia Tributaria Canaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza rústica objeto de adquisición o transmisión podrán calcular dicho valor con las normas establecidas en el artículo anterior.

En el supuesto de que los bienes a valorar radiquen en el territorio de otra Comunidad Autónoma, se utilizarán los métodos de valoración aprobados por la misma.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los ITPAJD y ISD, sin perjuicio de que prevalecerá el precio o contraprestación pactada cuando resulte superior al estimado de acuerdo con lo establecido por esta Orden. A tal efecto, la Agencia Tributaria Canaria podrá comprobar la veracidad y exactitud del precio o contraprestación pactada.

#### **Disposición adicional primera.- Valoración de inmuebles situados en el territorio de otra Comunidad Autónoma.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, podrá comprobarse el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza rústica regulados en el artículo 1 de esta Orden, radicados en el territorio de otra Comunidad Autónoma, aplicando la metodología o el sistema de cálculo aprobados y publicados por dicha Comunidad Autónoma para determinar los valores de mercado en función del tipo de bienes.

#### **Disposición adicional segunda.- Regla de no gasto.**

La aplicación y desarrollo de esta Orden no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados, y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales actuales.

#### **Disposición final primera.- Habilitación para la ejecución.**

Se autoriza al titular de la Dirección de la Agencia Tributaria Canaria, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

**Disposición final segunda.- Entrada en vigor.**

La presente Orden entrará en vigor el 1 de enero de 2020 y resultará aplicable durante el año 2020. No obstante, en el caso de que antes del día 1 de enero de 2021 no se hubiera publicado la disposición de análogo contenido a la presente, esta resultará aplicable a los hechos imposables del ITPAJD e ISD que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de 2020, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de noviembre de 2019.

EL CONSEJERO DE HACIENDA,  
PRESUPUESTOS Y ASUNTOS EUROPEOS,  
Román Rodríguez Rodríguez.

## ANEXO 1

### METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS MEDIOS DE MERCADO DE LOS SUELOS DE NATURALEZA RÚSTICA.

Para la obtención de los precios medios de mercado del suelo de naturaleza rústica se ha seguido la metodología que se indica a continuación con la incorporación del análisis de los datos disponibles en estudios de carácter oficial como son la Encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y el Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario Rústico, referido a la Comunidad Autónoma de Canarias elaborado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Canarias.

Los testigos utilizados en el estudio de mercado que sirve de base a esta Orden son los valores declarados por los contribuyentes en las autoliquidaciones tributarias del ITPAJD de fincas rústicas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias. Se han usado como testigos únicamente compraventas de fincas rústicas con un solo cultivo y sin construcciones en su interior. Se han desechado para este estudio los testigos con información fragmentaria o contradictoria, así como los testigos con un uso ajeno al agrario.

El precio medio en el mercado para estimar el valor real del suelo de naturaleza rústica (PMMSR) para cada clase de cultivo, se obtiene como el promedio del cociente entre el producto de los valores declarados de los inmuebles testigos para cada clase de cultivo por el coeficiente de variación del mercado rústico (CVMR), desde el año de la fecha de devengo del inmueble testigo hasta el 31 de diciembre 2016, y la superficie en hectáreas de dichos inmuebles testigos.

$$PMMSR = \frac{1}{n} \cdot \sum \frac{VDi \cdot CVMRi}{Shi}$$

Siendo:

**PMMSR:** Precio medio en el mercado del suelo de naturaleza rústica.

**n:** Número de inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

**VDi:** Valor declarado de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

**CVMRi:** Coeficiente de variación del mercado rústico.

**Shi:** Superficie en hectáreas de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado rústico (CVMRi) se utilizan las Encuestas de Precios de la Tierra elaboradas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con datos cuya serie histórica abarca desde el año 1997. Dicho coeficiente de variación del mercado rústico se obtiene dividiendo el precio de la hectárea de la clase de cultivo en el año 2016 por el del año de la fecha de devengo del inmueble testigo.

La Encuesta considera las siguientes clases de cultivos para Canarias:

Tierras de labor de secano.

Tierras de labor de regadío.

Viñedo de transformación.

Platanera regadío.

Erial - Pastos.

Los resultados obtenidos de Precios Medios de Mercado de Naturaleza Rústica para las diferentes clases de cultivos originalmente se refirieron al año 2016. En el año 2017 la Encuesta de Precios de la Tierra cambia de base y deja de proporcionar datos específicos para las tipologías de cultivos y aprovechamientos utilizados anteriormente por lo que los precios medios se actualizan al 2017 aplicando la variación (-0,6%) del precio medio para Canarias. Para la actualización de los precios al año 2020, posterior a la última Encuesta publicada, se utiliza la línea de tendencia de los datos de variación de los precios medios anuales de las tierras de uso agrario publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en la Encuesta de Precios de la Tierra.

Para determinar el precio medio es necesario el análisis estadístico de la regresión lineal. Se ha establecido un índice de confianza superior al 90 por ciento. Se eliminan así todos los valores considerados excesivamente bajos y altos que podrían deberse a circunstancias especiales de la finca o ajenas al mercado de las fincas rústicas.

El estudio se ha realizado utilizando los intervalos posibles de estos índices de confianza y se ha adoptado aquél que mantiene un coeficiente de correlación mayor. Este coeficiente de correlación es un indicador de hasta qué punto la ecuación resultante del análisis de regresión explica la relación entre las variables. Compara los precios estimados y reales, y su valor oscila entre -1 y 1. Cuanto más se aproxime el coeficiente a la unidad, mayor será la correlación entre ambas.

Los precios medios calculados, se recogen en el Anexo 2 de la presente Orden, individualizados por isla y agrupación de cultivo. Todas las clases de cultivos y aprovechamientos catastrales de Canarias se asimilan teniendo en cuenta sus condiciones agronómicas y edafoclimáticas de forma similar a las clases de cultivo de la Encuesta añadiendo la clase Forestal leñoso que integra usos no incluidos dentro de la Encuesta.

<b>Agrupación de usos</b>	<b>Usos asimilados</b>
<b>Forestal – Leñoso</b>	MT – Matorral MB – Monte bajo MM – Pinar maderable EU – Eucaliptos AM - Almendro seco FC – Castañar CH - Chumberas seco
<b>Erial – Pastos</b>	E – Erial-Pastos SM – Salinas marítimas
<b>Labor seco</b>	F – Frutales seco CS – Labor o Labradío seco
<b>Labor regadío</b>	FR – Frutales regadío HR – Huerta regadío CR – Labor o labradío regadío IR – Plantas industriales regadío
<b>Viñedo</b>	V – Viña seco
<b>Platanera – Tropicales</b>	FA – Frutal Tropical PT – Plátanos regadío

El descarte como testigos de las fincas rústicas con cualquier tipo de construcción ha reducido drásticamente el número de testigos disponibles de tal manera que no existen testigos suficientes para obtener valores medios de mercado de todos los usos en todas las islas. Es el caso de los usos catastrales Invernaderos en general (IN), Invernaderos flores (IF) e Invernaderos hortalizas (IH) y de los usos asimilados de Viñedo en las islas de Fuerteventura y La Gomera, Labor regadío en El Hierro y Platanera – Tropicales en las islas de El Hierro, Fuerteventura y Lanzarote.

Al objeto de facilitar valores tributarios de todos los usos en todas las islas se hacen las siguientes inferencias:

- Invernaderos en general (IN), Invernaderos flores (IF) e Invernaderos hortalizas (IH): El valor se calcula como la suma del precio medio del uso al que esté destinado más el valor del invernadero según metodología expuesta en el Anexo 4.

- Viñedo en las islas de Fuerteventura y La Gomera, Labor regadío en El Hierro y Platanera – Tropicales en las islas de El Hierro, Fuerteventura y Lanzarote: Se asigna como valor el precio medio más bajo del mismo uso en el conjunto de Canarias.

Las parcelas consideradas como Improductivo (I) deberán referirse a parcelas o subparcelas rústicas por sus características naturales como pueden ser áreas cubiertas de malpaís, arenales, roquedos, pedregales, barrancos o zonas inundadas. Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien será la tercera parte del valor de los terrenos calificados como de erial a pastos de la isla correspondiente, aplicando un criterio similar al del artículo 16 del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Quedarán fuera del ámbito de esta Orden aquellos terrenos considerados como improductivos por causas no naturales, bien por ser suelos afectados por alguna calificación urbanística de tipo urbana o urbanizable o bien, aun siendo típicamente rústicos, por contener alguna infraestructura o construcción.

**ANEXO 2****PRECIOS MEDIOS DE SUELOS DE NATURALEZA RÚSTICA PARA EL AÑO 2020**

Precios medios de mercado para el cálculo del valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Canarias, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos impositivos del ITPAJD e ISD que se devenguen durante el periodo de vigencia de esta Orden.

<b>Isla</b>	<b>AGRUPACIÓN DE USOS</b>	<b>PMMSR_€/m<sup>2</sup>_2020*</b>
Todas	Forestal - Leñoso	<b>0,96</b>
Tenerife	Erial - Pastos	<b>1,20</b>
Tenerife	Labor seco	<b>3,01</b>
Tenerife	Labor regadío	<b>4,42</b>
Tenerife	Viñedo	<b>6,30</b>
Tenerife	Platanera-Tropicales	<b>17,76</b>
La Palma	Erial - Pastos	<b>0,89</b>
La Palma	Labor seco	<b>1,89</b>
La Palma	Labor regadío	<b>4,35</b>
La Palma	Viñedo	<b>5,68</b>
La Palma	Platanera-Tropicales	<b>19,42</b>
La Gomera	Erial - Pastos	<b>0,62</b>
La Gomera	Labor seco	<b>1,78</b>
La Gomera	Labor regadío	<b>4,31</b>
La Gomera	Platanera-Tropicales	<b>8,62</b>
El Hierro	Erial - Pastos	<b>0,68</b>
El Hierro	Labor seco	<b>2,51</b>
El Hierro	Viñedo	<b>3,49</b>
Gran Canaria	Erial - Pastos	<b>0,88</b>
Gran Canaria	Labor seco	<b>2,01</b>
Gran Canaria	Labor regadío	<b>4,97</b>
Gran Canaria	Viñedo	<b>6,02</b>
Gran Canaria	Platanera-Tropicales	<b>14,59</b>
Lanzarote	Erial - Pastos	<b>0,69</b>
Lanzarote	Labor seco	<b>1,60</b>
Lanzarote	Labor regadío	<b>2,48</b>
Lanzarote	Viñedo	<b>2,78</b>

<b>Isla</b>	<b>AGRUPACIÓN DE USOS</b>	<b>PMMSR_€/m<sup>2</sup>_2020*</b>
Fuerteventura	Erial - Pastos	<b>0,42</b>
Fuerteventura	Labor secano	<b>0,83</b>
Fuerteventura	Labor regadío	<b>2,43</b>

\*PMMSR\_€/m<sup>2</sup>\_2020: Precios Medios de Mercado del Suelo rústico en euros por metro cuadrado en año 2020

Al objeto de facilitar valores tributarios de todos los usos en todas las islas se infieren los siguientes valores:

<b>Isla</b>	<b>AGRUPACIÓN DE USOS</b>	<b>VALOR TRIBUTARIO (€/m<sup>2</sup>)</b>
La Gomera	Viñedo	<b>2,78</b>
El Hierro	Labor regadío	<b>2,43</b>
El Hierro	Platanera-Tropicales	<b>8,62</b>
Lanzarote	Platanera-Tropicales	<b>8,62</b>
Fuerteventura	Viñedo	<b>2,78</b>
Fuerteventura	Platanera-Tropicales	<b>8,62</b>

A los efectos de lo establecido en el presente anexo, a la isla de La Graciosa se le imputan los valores que figuran para la isla de Lanzarote.

**ANEXO 3****COEFICIENTES CORRECTORES****1. Coeficiente corrector por localización (C1).**

Este coeficiente corrige el valor unitario de la finca atendiendo a su proximidad a núcleos de población. Se entiende por distancia a la línea recta desde el centroide de la finca al núcleo de población más próximo. A los efectos de esta Orden se entenderá por núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones que estén formando calles, plazas y otras vías urbanas, según la definición dada por el Instituto Nacional de Estadística en el Nomenclátor de las ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población.

Este coeficiente toma los siguientes valores según su proximidad a núcleo de población:

<b>C1</b>	<b>Distancia a núcleo de población</b>
1,50	Colindante
1,25	< 1 km.
1,00	1 – 2 km.
0,90	> 2 – 5 km.
0,80	> 5 km.

**2. Coeficiente corrector por superficie (C2).**

Indica la incidencia de la superficie total de la finca en su valor unitario. La superficie total se determinará por la suma de todas las superficies dedicadas a los distintos tipos de cultivos o aprovechamientos que coexistan en la misma, correspondientes al conjunto de parcelas catastrales que la integran:

<b>C2</b>	<b>Superficie total (m<sup>2</sup>)</b>
1,00	$S < 2.500$
0,90	$2.500 \leq S < 10.000$
0,85	$10.000 \leq S < 25.000$
0,75	$25.000 \leq S < 50.000$
0,70	$50.000 \leq S < 100.000$
0,65	$S \geq 100.000$

**3. Coeficiente corrector por orografía (C3).**

Este coeficiente corrige el valor unitario de la finca atendiendo a su orografía y pendiente media que posee (%) cada una de las subparcelas que conforman la finca.

<b>C3</b>	<b>Pendiente</b>
1,10	< 2 %
1,00	Abancalado*
1,00	2 – 5 %
0,90	> 5 – 10 %
0,80	> 10 – 20 %
0,70	> 20 – 30 %
0,40	> 30 %

\*Terreno abancalado, con bancales en buen estado que permitan la mecanización del cultivo.

#### **4. Coeficiente corrector por accesibilidad (C4).**

Los accesos a los terrenos rústicos pueden ser a través de una carretera general, camino rodado o senda. En función del tipo de acceso, se aplicará alguno de los siguientes coeficientes:

<b>C4</b>	<b>Tipo de acceso</b>
1,10	Carretera asfaltada.
1,00	Carretera o camino sin asfaltar apto para todo tipo de vehículos.
0,80	Pista de tierra apto solo para vehículo todo terreno.
0,70	Sin acceso rodado.

#### **5. Coeficiente corrector por categorías y subcategorías territoriales (C5).**

La clasificación del suelo rústico se determinará en base a las categorías y subcategorías que se desprenden de la planificación urbanística, aplicando los siguientes coeficientes a cada una de las subparcelas que conforman la finca:

<b>C5</b>	<b>Categorías y subcategorías según la planificación urbanística</b>
1	Resto de categorías de suelo rústico
0,6	Espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos

#### **6. Coeficiente de zona platanera (C6).**

En el supuesto de que la finca cuente con un cultivo comercial de Plátano de Canarias se le aplicará un coeficiente corrector en función de la altitud a la que se encuentre la finca.

<b>C6</b>	<b>Altitud (metros sobre el nivel del mar)</b>
1,5	0 - 100
1,0	> 100 - 200
0,9	> 200

**ANEXO 4****METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

Las construcciones e instalaciones agrícolas se caracterizarán de forma general según las tipologías que se encuentren en vigor en el año del hecho imponible según lo establecido en la Orden de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca por la cual se conceden las subvenciones destinadas a apoyar las inversiones en explotaciones agrícolas. Cuando lo anterior no sea posible se caracterizarán con las tipologías incluidas en las publicaciones de otras tarifas y precios del sector agrario como pueden ser las tarifas de Transformación Agraria S.A. (TRAGSA) o los precios de construcciones agrícolas del Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias (CIEC).

Para el cálculo del valor se utiliza el método del coste de reposición, según su estado de antigüedad y conservación, en base al artículo 18 del Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VC = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

VC = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

Se estima un valor final cero en la consideración que este tipo de construcciones no tienen otro tipo de utilidad o estén declarados en ruina.

Para determinar el valor de reposición bruto se utilizarán preferentemente las tipologías y los Baremos Estándar de Costes Unitarios que se encuentren en vigor en el momento del devengo del hecho imponible según lo establecido en la Orden correspondiente de la consejería competente en materia de agricultura por la cual se convocan las subvenciones destinadas a apoyar las inversiones en explotaciones agrícolas.

Cuando lo anterior no sea posible se utilizarán las tipologías y los costes incluidos en las publicaciones de otras tarifas y precios del sector agrario.

El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad (años)

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones, del Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011. A efectos de su vida útil los invernaderos se incluyen en “otras instalaciones”.

	vida útil máxima (años)
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcciones liviana fija.	30
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones (invernaderos)	20

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente *i* adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.