

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS**

**Acuerdo 257/2023, del Consejo de Gobierno Foral de 15 de mayo. Aprobar definitivamente la ponencia de valoración de suelo y construcciones de bienes inmuebles de características especiales, centrales de energía solar, ubicadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava**

Por Orden Foral 226/2023, de 31 de marzo, se aprobó con carácter provisional la ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de características especiales (centrales de energía solar) ubicadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava.

En el apartado segundo de la parte dispositiva de la citada orden foral, se ordena su comunicación a los ayuntamientos del Territorio Histórico de Álava, disposición que se realizó con fecha 3 de abril de 2023.

El artículo 11, apartado 4, del texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado por el Decreto Foral Normativo 2/2021, del Consejo de Gobierno Foral de 29 de septiembre, establece un plazo de audiencia de quince días a los respectivos ayuntamientos a fin de que informen lo que estimen oportuno.

El Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos de la Diputación Foral va a notificar por correo a los sujetos pasivos los nuevos valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales (centrales de energía solar) ubicadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava.

No obstante lo anterior, en orden a conseguir una mayor seguridad jurídica, se considera conveniente proceder también a su notificación mediante personación, a fin de que en aquellos casos en los que no se haya conseguido la notificación por correo, el sujeto pasivo o persona autorizada pueda recoger en las oficinas públicas que se determinen los nuevos valores catastrales.

Visto el informe emitido al respecto por el Servicio de Tributos Locales y Catastro.

En su virtud, a propuesta de diputada foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, previa deliberación del Consejo de Gobierno Foral, en sesión celebrada por el mismo, en el día de hoy,

**ACUERDO**

Primero.- Aprobar la ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de características especiales (centrales de energía solar) ubicadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava.

Segundo.- El presente acuerdo será publicado en el BOTHA, correspondiendo a los ayuntamientos del Territorio Histórico de Álava que se le dé la debida publicidad al mismo, mediante la publicación de los correspondientes edictos, tal y como establecen el artículo 11, apartado 6, del texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado por el Decreto Foral Normativo 2/2021, del Consejo de Gobierno Foral de 29 de septiembre y el Decreto Foral 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 15.

Tercero.- A partir de la publicación de la ponencia de valoración, la notificación de los valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales (centrales de energía solar) ubicadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava, se practicará por personación del sujeto pasivo o persona autorizada para ello.

A tal efecto, el sujeto pasivo o la persona autorizada podrá personarse en las oficinas del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, sitas en la calle Samaniego número 14 de Vitoria-Gasteiz, para retirar la oportuna notificación.

Sin perjuicio de lo anterior, se notificará individualmente por correo a cada sujeto pasivo antes de la finalización del año inmediatamente anterior a aquél en que deban surtir efecto los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 1080/1992, del Consejo de Diputados de 15 de diciembre, en su artículo 17.

Cuarto.- El plazo para la retirada de las notificaciones a que se refiere el apartado anterior será de diez días, a contar desde el siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOTA.

Quinto.- Transcurrido el citado plazo de diez días para la retirada de las notificaciones sin que el sujeto pasivo o la persona autorizada al efecto las hubiera retirado, se entenderá a todos los efectos como notificado.

Sexto.- Contra este acuerdo se podrá interponer recurso de reposición ante el Consejo de Gobierno Foral o, alternativamente, reclamación económico-administrativa ante el Organismo Jurídico Administrativo de Álava, dentro del plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 a 231 y 232 a 245 de la Norma Foral General Tributaria de Álava (Norma Foral 6/2005, de 28 de febrero).

En Vitoria-Gasteiz, a 15 de mayo de 2023

*Diputado General*

**RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE**

*Diputada Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos*

**ITZIAR GONZALO DE ZUAZO**

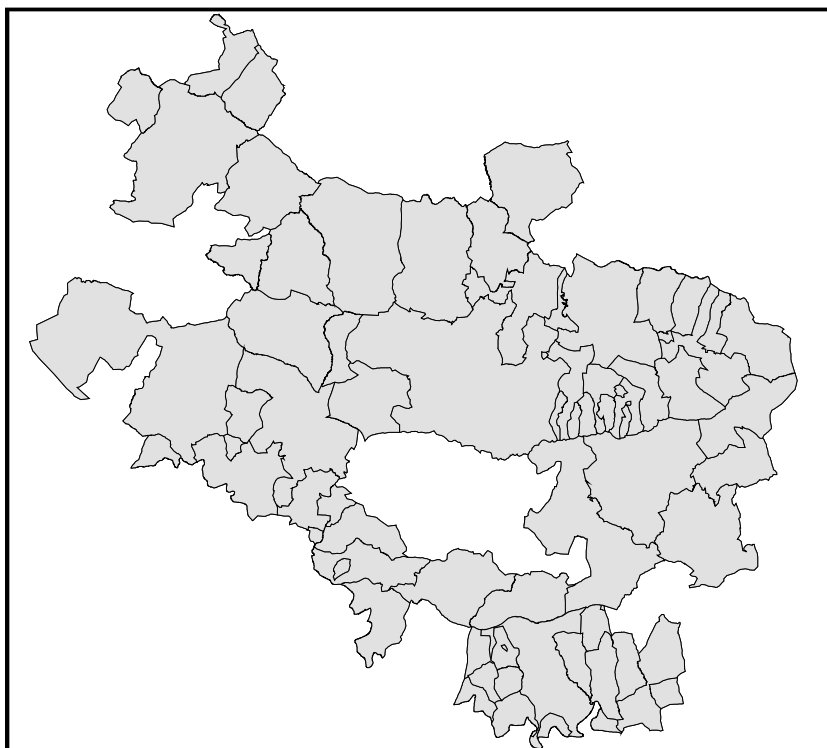
*Directora de Hacienda*

**M<sup>a</sup> JOSÉ PEREA URTEAGA**



Arabako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Álava

ARABAKO FORU ALDUNDIKO UDAL ZERGAK ETA KATASTRO ZERBITZUA  
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA



## PONENCIA DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES: CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR

ÁMBITO DE APLICACIÓN  
**T.H. DE ALAVA**

AÑO  
**2023**

1

## ÍNDICE

---

**I MEMORIA**

**II CRITERIOS VALORATIVOS**

**1. COORDINACIÓN**

**2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SUJETO**

2.1. INTRODUCCIÓN

2.2. VALORACIÓN DEL SUELO

2.3. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

**3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

3.1. INTRODUCCIÓN

3.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

3.3. FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

**4. VALOR CATASTRAL TOTAL**

## MEMORIA

El ámbito de esta ponencia de valores del suelo y las construcciones se circunscribe a todos los bienes inmuebles de características especiales CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR situadas total o parcialmente en el Territorio Histórico de Álava.

El texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado por el Decreto Foral Normativo 2/21, de 29 de septiembre, dispone en su artículo 6, apartado 2, que *“Para la determinación de la base imponible, a efectos del impuesto, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso pueda exceder de éste”*.

En el artículo 9 y siguientes del citado texto refundido se establece el procedimiento de fijación de los valores catastrales de los inmuebles, mediante la aprobación de la correspondiente Ponencia de Valores.

Dichas ponencias deben cumplir el objetivo de que tanto el valor catastral del suelo vacante como el de los edificios (suelo + construcción) mantengan una relación con el valor que les correspondería en el mercado.

Por otra parte, el artículo 3, apartado 4 del texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establece que bienes inmuebles se consideran bienes inmuebles de características especiales:

*“Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.*

*Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al párrafo anterior, en los siguientes grupos:*

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.*
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.*
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.*
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.”*

Por tanto, procede catastrar como bienes inmuebles de características especiales las plantas fotovoltaicas para producción de energía eléctrica, ya que se encuadran en el apartado a) anterior.

El Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, dispone en su artículo 2, apartado 2, que el valor catastral de esta tipología de bienes inmuebles está constituido por la suma del valor del suelo y el valor de las construcciones.

Asimismo, los artículos 3 y 4 de la misma disposición legal regulan los criterios de valoración del suelo y de las construcciones de este tipo especial de bienes inmuebles, que se reflejarán en las correspondientes Ponencias de Valoración.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, las construcciones de los inmuebles de características especiales se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en construcciones convencionales y singulares.

Se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permitan su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, derogado por el Decreto Foral 51/2014, del Consejo de Diputados de 14 de octubre, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y construcciones para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En consecuencia, la valoración de estas construcciones convencionales se realizará atendiendo a las normas establecidas en el citado Decreto Foral 51/2014.

Por otra parte, se entiende por construcción singular aquella cuyas características no permitan su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en el Decreto Foral 51/2014, del Consejo de Diputados de 14 de octubre. Para valorar estas construcciones se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente Ponencia de Valores.

Los parques solares fotovoltaicos cuya valoración se define en esta ponencia de valores, estén ubicados en una o varias parcelas catastrales, se consideran como construcciones singulares, ya que debido a sus características constructivas, como la existencia de una urbanización, los paneles solares, las estructuras que los sustentan, instalaciones necesarias para la producción y transporte de la energía eléctrica generada, entre otras, no se pueden identificar con ninguna de las tipologías constructivas del citado Decreto Foral 51/2014, de 14 de octubre.

Su valoración catastral deberá basarse en datos ajenos al mercado inmobiliario, es decir en datos obtenidos por otros procedimientos, debido a que se trata de bienes inmuebles que no acceden a dicho mercado inmobiliario.

## CRITERIOS VALORATIVOS

### 1. COORDINACIÓN

En atención a lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, aplicable de forma subsidiaria en el Territorio Histórico de Álava, son aplicables los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 10 de septiembre de 2008, en aplicación de lo dispuesto en el Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. Esta Decreto Foral es la normativa equiparable en el Territorio Histórico de Álava al Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

### 2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

#### 2.1. INTRODUCCIÓN

Además de la definición de los bienes de características especiales ya indicada anteriormente, debe tenerse en cuenta el Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, que establece en su artículo 3 que *“El valor catastral del suelo ocupado por el 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”*.

En cuanto a la clasificación del suelo ocupado por los parques solares fotovoltaicos, el artículo 3, apartado 2, del texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establece que se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes de características especiales, mientras que su apartado 3, indica que *“Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales”*.

#### 2.2. VALORACIÓN DEL SUELO

El valor del suelo de los parques solares fotovoltaicos se calculará por el valor unitario correspondiente, definido en euros por metro cuadrado, aplicado a la superficie mínima necesaria para su puesta en servicio.

Se entenderá por superficie mínima necesaria, solo a los efectos de su valoración catastral, 1,8 hectáreas por megavatio de potencia instalada.

El valor unitario a aplicar será el siguiente:

VALOR UNITARIO (€/m<sup>2</sup>): 0,567

### 2.3 FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL SUELO

VCCs = VUs x Su.

Donde:

VCCs Valor catastral del suelo (€)  
VUs Valor unitario del suelo (€/m<sup>2</sup>)  
Su. Superficie de la instalación (m<sup>2</sup>).

## 3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SUJETO AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

### 3.1. INTRODUCCIÓN

Además de la definición de los bienes de características especiales recogida en el artículo 3, apartado 4 y de la clasificación de las construcciones del artículo 4, ambos del texto refundido de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, debe tenerse en cuenta, en los casos en los que proceda, el Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, que aprueba las Normas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, que establece en su artículo 1, apartado 3, que *"Sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2 anterior y con objeto de realizar una valoración uniforme de un inmueble concreto o de un determinado conjunto inmobiliario parcialmente asentado dentro del Territorio Histórico de Álava, el Servicio de Tributos Locales y Catastro podrá utilizar, motivadamente, valoraciones, criterios o coeficientes específicos de referenciación al valor otorgado al inmueble por otra Administración Pública"*.

### 3.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

El valor de las construcciones de las centrales de energía solar se determinará a partir del valor de reposición, entendiéndose por tal, la resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del inmueble. Dicho valor se corregirá en función de su depreciación física, funcional y económica.

Así, valor catastral de las construcciones será el resultado de aplicar un módulo de coste unitario por potencia a la instalada en la central. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales como el valor de reposición de todas las construcciones de la central de energía solar.

El módulo de coste unitario resultante contempla las circunstancias económicas y funcionales que afectan a las centrales de energía solar y su valor es el siguiente:

MODULO DE COSTE UNITARIO POR POTENCIA: 400,015 €/MW



**COEFICIENTES CORRECTORES DEL MÓDULO DE COSTE UNITARIO**

El módulo de coste unitario resultante se corregirá mediante la aplicación de un coeficiente en función de la antigüedad del parque solar, 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	Coeficientes
Hasta 9 años	1,00
10 años o más	0,80

**3.3 FÓRMULA DE OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

El valor catastral de la construcción se obtendrá en función de la potencia instalada del parque solar y del módulo de coste unitario por potencia.

$$VCCn = Pinst \times MCUP \times Coef. C D$$

Donde:

VCCn Valor catastral de la construcción (€)

Pinst Potencia instalada en el parque fotovoltaico situado total o parcialmente sobre la parcela o subparcela, expresada en MW

MCUP Módulo de coste unitario por potencia.

Coef.CD Coef. de depreciación por antigüedad

**4. VALOR CATASTRAL TOTAL**

El valor catastral total del bien inmueble de características especiales CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR, se obtendrá sumando el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción del inmueble, calculado de acuerdo a lo expuesto en los puntos anteriores.

**REFERENCIA A MERCADO RM**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, apartado 2, del Decreto Foral 55/2011, del Consejo de Diputados de 13 de septiembre, al valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales (suelo + construcción) les será de aplicación el coeficiente de referencia al mercado correspondiente (RM).

El valor de RM contemplado en la presente ponencia es  $RM=0,71$

El valor catastral total del parque solar se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCTn = (VCSn + VCCn) \times RM$$

Donde:

VCT Valor catastral total de la unidad fiscal n (€)

VCSn Valor catastral del suelo de la unidad fiscal n (€)

VCCn Valor catastral de la construcción de la unidad fiscal n (€)

RM Referencia a mercado