

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:
Fecha de acuerdo de inicio:
Publicación del Proyecto:
BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:
Aprobada por Resolución:/.....
de fecha:

Publicada en:
BON N° de/...../.....
Entrada en vigor:
Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:
Registrada con N°:/.....
N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN

ERGOIENA

Anexo de Valoración
(Revisión N° 3)

INDICE

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	003
2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	003
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	006
3. MUESTRA DE MERCADO	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
3.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico	007
3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	007
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	008
4. PARCELA TIPO	
4.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico	010
4.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial	013
4.3. Zona de valor 03DD. Diseminado	013
4.4. Zona de valor 00CC	014
5. ANALISIS DE COSTES	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico	016
5.1.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial	019
5.1.3. Zona de valor 03DD Diseminados	020
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02II, 03DD Y 00CC	026
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01	027
5.3.2. Coste de urbanización en zonas de valor 02	030
6. VALORACION DEL SUELO	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	033
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	035
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	037
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	038
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	039
6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	039
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	040
7. VALOR CATASTRAL	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	041
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	041
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico	042
7.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal	043
7.3.2.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	043
7.3.2.2 Tipo improductivo (04)	045
7.3.2.3 Tipo construcción (05)	045
8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
8.1. Ámbito de aplicación	046
8.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	046

8.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.....	047
8.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	047

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Ergoiena se han distribuido en 3 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (01HU).

Zona de valor formado por las zonas urbanas de los Concejos de Lizarraga, Torrano y Unanua. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas de actividad industrial (02II).

Zona de valor formado por el polígono industrial de Ronki situado en el Concejo de Lizarraga.

■ Diseminados (03DD).

Comprende los suelos no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

■ Vivienda colectiva (00CC).

Vivienda colectiva dispersa en los Concejo de Lizarraga, Torrano y Unanua.

2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Ergoiena, es necesario analizar los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por el presente documento y recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial.

De entre los datos que caracterizan a las construcciones, recogidos en el artículo 17.3.b del Decreto Foral 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastro de Navarra, en adelante Reglamento, se estiman más relevantes para su análisis las características de uso, superficie, categoría de valor tipo y antigüedad de las unidades inmobiliarias.

2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Ergoiena con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor				Total unidades
		01HU	02II	03DD	00CC	
Residencial	Unifamiliar	262		4	2	268
	Pisos	2			55	57
	VP					
Almacén	Pl. Baja	323	12	65	36	436
	Entreplanta	13			5	18
	Pl. Elevadas	185		3	6	194
Comercial	Pl. Baja	5				5
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Administrativo	Pl. Baja		1	1		2
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas	1	1		1	3
Hostelería	Pl. Baja	5				5
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Docentes	Pl. Baja	2			1	3
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Públicos	Pl. Baja	3		2		5
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas	1				1
Trasteros	Sótano					
	Pl baja					
	Pl. Elevadas					
Garajes	Pl Baja					
	Sótano					
Suelos		158		10	1	169
Resto de usos		226		43	20	289
Total unidades		1186	14	128	127	1455

2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la antigüedad por tramos y zona de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Ergoiena de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

2.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	175 67%	1 0%	0	7 3%	3 1%	4 2%	21 8%	12 5%	29 11%	10 4%
03DD	3 75%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 25%	0 0%	0 0%
00CC	2 100%	0 0%	0 0%							
TOTAL	180 67%	1 0%	0 0%	7 3%	3 1%	4 1%	21 8%	13 5%	29 11%	10 4%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	4 7%	2 4%	0 0%	0 0%	0 0%	17 31%	19 35%	11 20%	2 4%	0 0%
TOTAL	4 7%	2 4%	0 0%	0 0%	0 0%	17 30%	19 33%	11 19%	4 7%	0 0%

2.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
02II	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	4 33%	8 67%	0 0%	0 0%
03DD	11 16%	0 0%	7 10%	1 1%	1 1%	5 7%	8 11%	19 27%	10 14%	8 11%
TOTAL	11 13%	0 0%	7 9%	1 1%	1 1%	5 6%	12 15%	27 33%	10 12%	8 10%

2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la categoría constructiva por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Ergoiena de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

2.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0 0%	28 11%	106 40%	119 45%	6 2%	3 1%
03DD	0 0%	0 0%	2 50%	2 50%	0 0%	0 0%
00CC	0 0%	0 0%	1 50%	1 50%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	28 10%	109 41%	122 46%	6 2%	3 1%

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	0 0%	2 4%	52 95%	1 2%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	2 4%	54 95%	1 2%	0 0%	0 0%

2.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
02II	0 0%	0 0%	0 0%	12 100%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	31 53%	29 43%	3 4%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	31 41%	41 55%	3 4%	0 0%

2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Ergoiena de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

2.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	10 4%	12 5%	7 3%	15 6%	18 7%	30 11%	30 11%	57 22%	70 27%	13 5%
03DD	0 0%	0 0%	1 25%	0 0%	0 0%	1 25%	1 25%	1 25%	0 0%	0 0%
00CC	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 50%	1 50%
TOTAL	10 4%	12 4%	8 3%	15 6%	18 7%	31 12%	31 12%	58 22%	71 26%	14 5%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	2 4%	3 5%	5 9%	14 25%	13 24%	4 7%	9 16%	4 7%	1 2%	0 0%
TOTAL	2 4%	3 5%	5 9%	14 25%	15 26%	4 7%	9 16%	4 7%	1 2%	0 0%

2.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
02II	1 50%	1 50%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	27 63%	16 37%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	28 62%	17 38%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

3. MUESTRA DE MERCADO

3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor

3.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.

3.1.1.1. Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HU de Ergoiena está compuesta por 6 elementos de los 158 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Suelos				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Superficies edificables								
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
9100032	2322,97 m2		501,76	Residencial	1254,40	Vivienda		270.455,45 €	2.007	TPAJD	158.162,35 €	
9100049	100,55 m2		36,20	Residencial	90,50	Vivienda		27.045,54 €	2.010	TPAJD	19.207,74 €	
9100075	3101,00 m2		620,20	Residencial	1550,50	Vivienda		135.000,00 €	2.004	TPAJD	109.633,50 €	
9100096	400,00 m2		144,00	Residencial	360,00	Vivienda		18.000,00 €	2.009	TPAJD	11.979,00 €	
9100095	400,00 m2		144,00	Residencial	360,00	Vivienda		18.030,36 €	2.009	TPAJD	11.999,20 €	
9100112	1202,00 m2		259,63	Residencial	649,08	Vivienda		60.100,00 €	2.004	TPAJD	48.807,21 €	
Medias	1.254,42 m2		PB+1+E 284,30		710,75			88.105,23 €	2007		59.964,83 €	

3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Ergoiena está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2019 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

Para poder ser tenidos en cuenta de manera correcta, estos valores declarados deben de ser actualizados en función de la evolución del mercado inmobiliario para cuyo análisis se ha utilizado como principal fuente de información el Índice de Precios de Vivienda (IPV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Foral de Navarra, así como otros datos propios de la Hacienda Tributaria de Navarra e informes y estudios sobre la situación y estimación de la evolución del mercado inmobiliario, dando lugar a los coeficientes que se recogen en la siguiente tabla:

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322
2018	1,0000
2019	1,0000

3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase

La muestra de mercado obtenida en el polígono con aprovechamiento agroforestal de Ergoiena, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
9100197	207,68	2	200	PRADO	91,15	2005	TPAJD
9100125	7.745,39	2	200	PRADO	19.500,00	2009	TPAJD
9100134	577,03	2	200	T.LABOR SECANO	1.600,00	2010	TPAJD
9100190	2.733,00	2	200	PRADO	20.746,51	2011	TPAJD
Medias	2.815,78	2	200	Prado	10.484,42	2.009	
9100185	404,00	2	300	HUERTOS	1.268,13	2004	TPAJD
9100200	485,00	2	300	PRADO	3.005,00	2004	TPAJD
9100163	900,00	2	300	T.LABOR	4.634,00	2004	TPAJD
9100164	600,00	2	300	T.LABOR	3.090,00	2004	TPAJD
9100165	750,00	2	300	T.LABOR	3.865,00	2004	TPAJD
9100166	2.100,00	2	300	T.LABOR	10.822,54	2004	TPAJD
9100167	2.100,00	2	300	T.LABOR	10.822,54	2004	TPAJD
9100145	20.802,79	2	300	T.LABOR	44.637,83	2005	TPAJD
9100194	1.070,00	2	300	PRADO	3.000,00	2005	TPAJD
9100146	14.267,00	2	300	T.LABOR SECANO	1.900,00	2012	TPAJD
9100198	10.018,33	2	300	PRADO	8.400,00	2013	TPAJD
9100199	855,06	2	300	PASTOS Y ARBOLADO	600,00	2013	TPAJD
9100206	13.470,40	2	300	PRADO	12.000,00	2013	TPAJD
9100193	15.913,88	2	300	PRADO	24.000,00	2016	TPAJD
9100203	13.302,13	2	300	PRADO	20.161,00	2017	TPAJD
9100205	737,08	2	300	PASTOS	1.100,00	2017	TPAJD
9100131	24.071,11	2	300	PRADO	14.900,00	2018	TPAJD
9100133	218,10	2	300	PASTOS	100,00	2018	TPAJD
9100171	10.436,12	2	300	T.LABOR SECANO	3.000,00	2018	TPAJD
Medias	6.973,74	2	300	T.Labor	9.016,11	2.010	
9100174	4.832,17	2	350	PRADO	9.993,64	2005	TPAJD
9100175	6.792,01	2	350	T. DE LABOR SECANO	14.046,84	2005	TPAJD
9100150	8.319,99	2	350	PRADO	2.625,00	2008	TPAJD
9100151	317,24	2	350	PASTOS	100,00	2008	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
9100152	99,39	2	350	PASTOS	31,00	2008	TPAJD
9100201	10.934,79	2	350	PRADO	9.445,00	2013	TPAJD
9100202	5.276,55	2	350	PASTIZAL	4.555,00	2013	TPAJD
9100180	12.158,55	2	350	PRADO	3.937,00	2015	TPAJD
9100181	201,27	2	350	PASTOS	63,00	2015	TPAJD
Medias	5.436,88	2	350	Pastos	4.977,39	2.010	
9100157	10.372,51	2	400	PRADO	3.005,06	2007	TPAJD
9100179	1.993,13	2	400	T.LABOR SECANO	164,67	2010	TPAJD
9100153	19.425,11	2	400	PRADO	8.500,00	2010	TPAJD
9100154	1.341,27	2	400	PASTOS Y ARBOLADO	500,00	2010	TPAJD
9100155	26.069,04	2	400	PRADO	8.672,00	2013	TPAJD
9100156	1.322,95	2	400	PASTOS	328,00	2013	TPAJD
9100158	9.201,19	2	400	PRADO	3.200,00	2015	TPAJD
9100159	2.707,79	2	400	PASTOS	1.300,00	2015	TPAJD
9100207	7.407,28	2	400	PRADO	4.626,00	2016	TPAJD
9100208	1.783,67	2	400	PASTOS	1.106,00	2016	TPAJD
9100209	3.411,39	2	400	PASTOS	2.131,00	2016	TPAJD
9100210	225,10	2	400	PASTOS	137,00	2016	TPAJD
9100160	1.625,07	2	400	PRADO	800,00	2018	TPAJD
9100161	295,26	2	400	ARBOLADO DIVERSO	150,00	2018	TPAJD
9100162	96,73	2	400	IMPRODUCTIVO	40,00	2018	TPAJD
Medias	5.818,50	2	400	Pastos	2.310,65	2.014	
9100149	2.946,00	2	500	T.LABOR	90,15	2004	TPAJD
9100176	4.840,00	2	500	PRADO	156,26	2004	TPAJD
9100177	11.232,46	2	500	PRADO	422,08	2010	TPAJD
9100178	180,79	2	500	PASTOS	6,67	2010	TPAJD
9100126	5.347,86	2	500	PRADO	2.720,00	2010	TPAJD
9100127	593,19	2	500	PASTIZAL	280,00	2010	TPAJD
9100130	21.300,00	2	500	PRADO	6.000,00	2011	TPAJD
9100144	1.070,36	2	500	PRADO	1.071,00	2014	TPAJD
Medias	5.938,83	2	500	Prado	1.343,27	2.009	
9100147	2.344,29	3	300	PASTOS	438,08	2005	TPAJD
9100148	3.197,71	3	300	PASTOS	31,00	2012	TPAJD
9100188	869,15	3	300	ALAMEDAS	24,02	2017	TPAJD
9100182	9.732,31	3	300	PRADO	960,00	2018	TPAJD
9100183	428,86	3	300	PASTOS	40,00	2018	TPAJD
Medias	3.314,46	3	300	Pastos	298,62	2.014	

4. PARCELA TIPO

Para la definición de la parcela tipo de cada zona de valor, según establece la Norma 19 de las NTGV, se analizan los datos catastrales y los de la muestra de mercado de las parcelas o unidades inmobiliarias de las mismas.

4.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.

4.1.1. Análisis de mercado de suelos.

Zona residencial que recoge al casco antiguo residencial. Se distribuyen aleatoriamente tanto viviendas unifamiliares en edificio adosado como en edificio aislado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción de dos o dos plantas y bajo cubierta destinada a vivienda o desván en plantas elevadas y almacén en planta baja, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos y de las unidades inmobiliarias por usos, los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones", conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 24 de las NTGV.

Código de identificación	Superficie parcela	Suelos						
		Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Costes de gestión	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos					
9100032	2322,97 m2	878,08 m2	376,32 m2		1,15	158.162,35 €	68,09 €	168,93 €
9100049	100,55 m2	63,35 m2	27,15 m2		1,15	19.207,74 €	191,03 €	284,37 €
9100075	3101,00 m2	1085,35 m2	465,15 m2		1,15	109.633,50 €	35,35 €	118,42 €
9100096	400,00 m2	252,00 m2	108,00 m2		1,15	11.979,00 €	29,95 €	55,73 €
9100095	400,00 m2	252,00 m2	108,00 m2		1,15	11.999,20 €	30,00 €	55,82 €
9100112	1202,00 m2	454,36 m2	194,72 m2		1,15	48.807,21 €	40,61 €	125,93 €
Medias	1254,42 m2	497,52 m2	213,22 m2		1,15	59.964,83 €	65,84 €	134,87 €

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión, estimando la relación entre los valores de repercusión de uso predominante y resto de usos como la correspondiente a los coeficientes de vivienda y almacenaje tipo medio de la tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, según la siguiente formulación:

$$VSNC_{ik} = \left(\sum_j VR_{ijk} \times E_{ijk} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

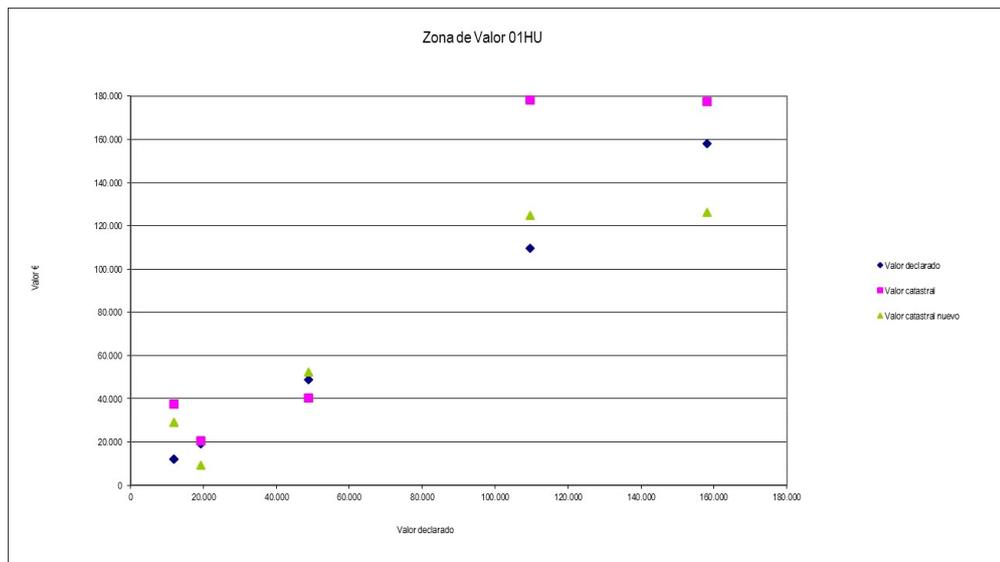
$$VSNC_{ik} = (VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10))) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 10\%$$

$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{ik}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coefficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coefficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión medio del suelo de 113,36 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. El valor de mercado o precio más probable es una variable aleatoria y los precios de la muestra no se pueden considerar valores de mercado, sino particularizaciones de esa variable aleatoria, que se encontrarán en un cierto entorno por encima o por debajo de su valor más probable o valor de mercado. Paralelamente, al valorar los individuos de la muestra aplicando los valores básicos de repercusión calculados, los valores obtenidos se encuentran entorno a los precios conocidos y por lo tanto unos por encima y otros por debajo de los mismos. El hecho de que un valor calculado esté por encima del correspondiente precio conocido, no quiere decir que se encuentre por encima de su valor de mercado. No obstante, dado que cualquier estimación tiene un cierto grado de imprecisión y para evitar una eventual sobrevaloración derivada de ella, se ha introducido una reducción a los valores básicos de repercusión inicialmente obtenidos. Para hacerlo de modo objetivo, se ha calculado el montante de la desviación típica de la distribución de frecuencias de las diferencias ente los precios conocidos y los valores calculados, se ha restado esta cantidad a cada uno de los precios conocidos y con estos restos se hecho un nuevo cálculo de los valores básicos de repercusión.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que

la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		402,90 m2	250,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	167,88 m2	180,00 m2		
	Almacén	98,74 m2		80,00 m2	
	Desván	90,57 m2			
	Porche	24,74 m2			20,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,05	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.875	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,42 m2/m2	0,72 m2/m2		
	Otros usos	0,53 m2/m2		0,40 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,80 m2/m2	0,80 m2/m2		
	Otros usos	0,45 m2/m2		0,45m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	544,84 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	197,56 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5067	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		107.992,84 €	164.762,51 €	26.513,51 €	7.575,29 €
Valor suelo sin consolidar		5.074,99 €	1.325,18 €		
Valor suelo libre consolidado		1.112,40 €/m2	690,25 €/m2		
Valor por m2 construido		282,76 €/m2	710,18 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		55,00 €/m2	55,00 €/m2	20,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HU es de 1.052,97 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 907,73 €/m2 de superficie construida, con suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 328,76 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial.

No pudiendo contar con muestras de mercado existentes en el polígono fiscal, debido al escaso número de construcciones que conforman esta zona de valor, se establece el valor de repercusión asignado a otros usos de la zona de valor 01HU.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de naves industriales, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada
			Nave industrial
Superficie parcela		894,78 m2	1.000,00 m2
Superficie construida	Nave industrial	320,64 m2	800,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,53	0,50
Año de construcción		1.991	2.019
Edificabilidad real	Planta baja	0,36 m2/m2	0,80 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,57 m2/m2	0,57 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	276,71 €/m2	260,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5893	1,0000
	Conservación	94,29	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		6.180.016,65 €	300.345,55 €
Valor por m2 construido		19.273,83 €/m2	370,76 €/m2
Valor de repercusión del suelo		20,00 €/m2	20,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 02II es de 376,00 €/m2.

4.3. Zona de valor 03DD. Diseminado.

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 55,00 €/m2 de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 16 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		697,69 m2	150,00 m2		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	129,58 m2	40,00 m2		
	Almacén	179,35 m2		100,00 m2	
	Porche	31,59 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,01	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.874	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,19 m2/m2	0,27 m2/m2		
	Otros usos	0,30 m2/m2		0,73 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,10 m2/m2	0,10 m2/m2		
	Otros usos	0,29 m2/m2		0,29 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	523,90 €/m2	488,80 €/m2		
	Otros usos	200,20 €/m2		176,80 €/m2	213,20 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5035	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,09	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		70.157,90 €	27.349,71 €	24.731,12 €	2.982,28 €
Valor suelo libre consolidado		381,19 €	81,95 €		
Valor por m2 construido		206,04 €/m2	367,09 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m2	9,00 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 03DD es de 805,49 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.4. Zona de valor 00CC.

Formado por aquellos recintos incluidos en ámbitos clasificados urbanísticamente como urbanos o urbanizables con uso característico o predominante residencial y que contengan, o este prevista su construcción (conforme a normativa urbanística de desarrollo), unidades de construcción del tipo "Residencial en piso" según el cuadro de valor tipo del sistema General de caracterización de las construcciones (resolución 517/2013 de 20 de junio), como resultado de una división de propiedad horizontal.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 01HU.

El polígono fiscal U01 y C01 se identifican con las nuevas zonas de valor 01HU y 04CC. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 150,00 €/m2 y 216,00 €/m2 respectivamente.

Se toma el valor del polígono fiscal U 01 se compara con la actual zona de valor 01HU obteniendo entre ambos valores una proporción del 36%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HU será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal C 01 de la ponencia anterior que data de 2005.

Poligonos Fiscales Ponencia 2005	Valores Repercusion Ponencia 2005	Poligonos Fiscales Ponencia 2019	Valores Repercusion Ponencia 2019	Proporción
U 01	150,00 €/m2	01HU	55,00 €/m2	36 % proporción
C 01	216,00 €/m2	04CC	75,00 €/m2	36 % proporción

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria media de catastro	Unidad inmobiliaria tipo adoptada		
		Vivienda	Bajera	
Superficie útil	98,88 m2	90,30 m2		
Superficie privada	114,97 m2	105,00 m2		
Superficie construida	134,50 m2	105,00 m2	41,70 m2	
Coefficiente valor tipo medio	0,99	1,00	0,42	
Año construcción	1.960	2.019	2.019	
Coste ejecución material estimado (Em)	512,52 €/m2	520,00 €/m2	218,40 €/m2	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5429	1,0000	1,00
	Conservación	0,99	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	0,98	1,02	1,11
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	59.592,93 €	86.987,85 €	13.807,21 €
	Valor m2 construido	443,06 €/m2	756,60 €/m2	331,11 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	75,00 €/m2	75,00 €/m2	20,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 00CC es de 944,53 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 814,25 €/m2 de superficie construida.

5. ANALISIS DE COSTES

5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

5.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,51 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	151,65 m ²
Fachada a calle	7 ml
Tabicón distribuciones	11,70 ml
Tabique distribuciones	21,60 ml
Superficie construida	180 m ²
Carpintería exterior	25,20 m ²
Carpintería interior	18,00 m ²
Superficie parcela	250,00 m ²
Altura edificación	B+1+E
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		180,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13811	16,81 €	2,32 €	0,385
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	71,53 €	2,50 €	0,415
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	94,18 €	6,07 €	1,006
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03868	147,64 €	5,71 €	0,947
	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,60 €	2,753
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	29,73 €	0,60 €	0,099
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,82 €	0,43 €	0,072
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,72 €	1,70 €	0,282
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,39 €	0,27 €	0,045
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00769	158,95 €	1,22 €	0,203
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	182,59 €	2,77 €	0,460
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				7,00 €	1,161
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	131,35 €	2,87 €	0,477
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	131,35 €	2,87 €	0,477
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00385	1.290,86 €	4,96 €	0,823
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02115	23,16 €	0,49 €	0,081
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05769	23,91 €	1,38 €	0,229
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09615	9,28 €	0,89 €	0,148
	Total capítulo acometidas por m ² construido				13,48 €	2,234
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02074	257,81 €	5,35 €	0,887
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,17778	34,97 €	6,22 €	1,031
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,79 €	7,08 €	1,173
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	54,98 €	8,87 €	1,470
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,97 €	9,23 €	1,530
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,87 €	0,144
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,49 €	4,44 €	0,736
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,84 €	24,84 €	4,119

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,087
	Total capítulo estructura por m ² construido				67,41 €	11,175
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	35,16 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	31,84 €	12,74 €	2,111
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	34,04 €	0,99 €	0,164
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,16099	26,84 €	4,32 €	0,716
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12074	22,14 €	2,67 €	0,443
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,14489	133,74 €	19,38 €	3,213
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	144,80 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				40,10 €	6,648
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,09778	13,05 €	1,28 €	0,211
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04333	13,05 €	0,57 €	0,094
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02222	76,28 €	1,70 €	0,281
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05444	13,05 €	0,71 €	0,118
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	44,68 €	1,49 €	0,247
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05556	11,60 €	0,64 €	0,107
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02222	386,43 €	8,59 €	1,424
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				14,97 €	2,481
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	1,10436	69,55 €	76,81 €	12,734
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40750	2,67 €	6,42 €	1,065
ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42125	4,59 €	1,93 €	0,321
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,98656	16,15 €	15,93 €	2,641
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12065	18,15 €	2,19 €	0,363
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10003	19,88 €	1,99 €	0,330
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,11335	22,07 €	2,50 €	0,415
	Tabicon distribuciones	m2	0,69023	21,13 €	14,58 €	2,418
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,25060	16,15 €	4,05 €	0,671
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				126,41 €	20,956
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,88736	9,44 €	17,82 €	2,954
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59170	10,08 €	5,96 €	0,988
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20691	15,61 €	3,23 €	0,535
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,51723	23,88 €	12,35 €	2,047
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,36 €	6,525
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03037	6,74 €	6,95 €	1,152
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,54489	4,48 €	2,44 €	0,405
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02074	6,28 €	0,13 €	0,022
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08846	14,38 €	1,27 €	0,211
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07778	13,61 €	1,06 €	0,176
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				11,85 €	1,965
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,15230	30,87 €	4,70 €	0,779
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,69019	37,37 €	25,79 €	4,276
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70853	3,70 €	2,62 €	0,435
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16000	61,33 €	9,81 €	1,627
	Zanquín madera en gradas	ud	0,17778	4,51 €	0,80 €	0,133
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	30,18 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	33,19 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				43,73 €	7,250
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13572	166,01 €	22,53 €	3,735
0,181	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01677	172,80 €	2,90 €	0,481
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39719	4,82 €	1,91 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15249	24,27 €	3,70 €	0,614
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39719	1,87 €	0,74 €	0,123
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12065	28,54 €	3,44 €	0,571
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18106	28,24 €	5,11 €	0,848
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13724	20,37 €	2,79 €	0,463
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				43,14 €	7,151
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00556	475,43 €	2,64 €	0,438
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02583	186,41 €	4,82 €	0,798
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02778	179,55 €	4,99 €	0,827
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01667	199,56 €	3,33 €	0,551
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,14011	12,93 €	1,81 €	0,300
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,05556	225,29 €	12,52 €	2,075

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,10 €	4,990
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00556	310,96 €	1,73 €	0,286
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,11556	13,18 €	1,52 €	0,252
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00556	189,99 €	1,06 €	0,175
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00556	233,77 €	1,30 €	0,215
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00556	245,80 €	1,37 €	0,226
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00556	332,45 €	1,85 €	0,306
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00556	532,88 €	2,96 €	0,491
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01111	350,44 €	3,89 €	0,646
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01111	422,57 €	4,47 €	0,778
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01111	672,70 €	7,47 €	1,239
	Ayudas albañilería	ud	0,00556	396,80 €	2,20 €	0,365
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				30,05 €	4,981
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00556	1.550,86 €	8,62 €	1,428
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05722	10,37 €	0,59 €	0,098
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00556	1.987,52 €	11,04 €	1,831
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69084	13,54 €	9,35 €	1,551
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08762	137,83 €	12,08 €	2,002
	Ayudas de albañilería	ud	0,00556	155,04 €	0,86 €	0,143
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,54 €	7,053
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00556	1.950,29 €	10,83 €	1,796
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00556	668,44 €	3,71 €	0,616
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,55 €	2,412
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00385	65,69 €	0,25 €	0,042
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09154	9,28 €	0,85 €	0,141
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00556	180,60 €	1,00 €	0,166
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00556	363,44 €	2,02 €	0,335
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00556	1.303,25 €	7,24 €	1,200
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00556	211,01 €	1,17 €	0,194
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00385	299,99 €	1,15 €	0,191
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00385	3.616,13 €	13,91 €	2,306
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00556	368,70 €	2,05 €	0,340
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				29,65 €	4,915
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00556	309,14 €	1,72 €	0,285
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05556	50,64 €	2,81 €	0,466
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09444	9,48 €	0,90 €	0,148
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05556	6,25 €	0,35 €	0,058
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00556	111,82 €	0,62 €	0,103
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08333	5,50 €	0,46 €	0,076
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00556	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00556	515,51 €	2,86 €	0,475
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05556	9,35 €	0,52 €	0,086
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05556	11,63 €	0,65 €	0,107
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05556	10,38 €	0,58 €	0,096
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00278	111,91 €	0,31 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00556	81,02 €	0,45 €	0,075
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02222	97,28 €	2,16 €	0,358
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00417	116,76 €	0,49 €	0,081
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				14,87 €	2,465
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,82128	2,90 €	5,29 €	0,877
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69019	2,98 €	2,06 €	0,341
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,15230	2,98 €	0,45 €	0,075
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,80 €	1,293
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,61 €	9,61 €	1,594
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,61 €	1,594
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			180,00 €	603,20 €	100,00

5.1.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial.

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de nave cuyas características se expresan a continuación:

Superficie nave.....	800,00 m2
Fachada a calle.....	15,00 ml
Medianil.....	55,00 ml
Superficie construida.....	800,00 m2
Superficie parcela.....	1000,00 m2
Carpintería exterior.....	25,00 m2
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	10,50

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso industrial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		800 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,01016	2,86 €	0,03 €	0,011
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m ³	0,00510	16,15 €	0,08 €	0,032
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,00506	22,69 €	0,11 €	0,044
	Hormi. limpi. 0,10 ml	m ³	0,02072	28,28 €	0,59 €	0,225
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,30410	0,21 €	0,48 €	0,186
	Total capítulo cimentación por m ² construido					1,30 €
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02109	6,65 €	0,14 €	0,054
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,06563	7,47 €	0,49 €	0,189
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01875	5,85 €	0,11 €	0,042
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00250	47,39 €	0,12 €	0,046
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	30,08 €	0,17 €	0,067
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					1,03 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01250	24,24 €	0,30 €	0,117
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01250	27,43 €	0,34 €	0,132
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00125	311,72 €	0,39 €	0,150
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00125	3.807,32 €	4,76 €	1,830
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00125	6,18 €	0,01 €	0,003
	Caja general de protección	ud	0,00125	87,84 €	0,11 €	0,042
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01250	8,46 €	0,11 €	0,041
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01250	13,18 €	0,16 €	0,063
	Total capítulo acometidas por m ² construido					6,18 €
Estructura 15 ml luz 8,15 ml altura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,49333	26,34 €	39,34 €	15,129
	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,00000	9,17 €	9,17 €	3,528
	Total capítulo estructura por m ² construido					48,51 €
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,07273	6,68 €	0,49 €	0,187
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	2,92800	6,28 €	18,39 €	7,074
	Total capítulo cubierta por m ² construido					58,24 €
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,68194	101,09 €	68,94 €	26,514
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm		0,62906	96,80 €	60,89 €	23,420
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					129,83 €
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,97188	6,81 €	6,62 €	2,545
	Total capítulo de solados por m ² construido					6,62 €
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,06188	28,97 €	1,79 €	0,690
	Carpintería exterior	m ²	0,12213	21,64 €	2,64 €	1,017
	Colocación de cercos	m ²	0,18400	5,99 €	1,10 €	0,424
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					5,54 €
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00125	601,01 €	0,75 €	0,289
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00125	601,01 €	0,75 €	0,289
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					1,50 €

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		800 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00125	60,10 €	0,08 €	0,029
	Derivaciones a bajera	ud	0,00125	47,98 €	0,06 €	0,023
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,14 €	0,052
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	1,12 €	1,12 €	0,431
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				1,12 €	0,431
	Total de ejecución material por m ² construido de nave				260,00 €	100,00

5.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado.

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 488,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de construcción cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	29,17 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	32,17 m ²
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	2,60 ml
Tabique distribuciones	4,80 ml
Superficie construida	40,00 m ²
Carpintería exterior	5,60 m ²
Carpintería interior	4,00 m ²
Superficie parcela	150,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso casa de campo con uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 40,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12452	33,76 €	4,20 €	0,860
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	39,47 €	0,28 €	0,057
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	101,25 €	3,77 €	0,770
	Hormi. Limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,08032	81,47 €	6,54 €	1,339
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m ² construido					14,79 €
Saneamiento Planta Baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	16,40 €	1,08 €	0,221
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	12,59 €	0,48 €	0,097
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	10,33 €	3,31 €	0,676
	Plantas vivi. 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	9,60 €	0,52 €	0,106
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01429	87,71 €	1,25 €	0,256
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	100,75 €	4,69 €	0,959	
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				11,32 €	2,316
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	57,33 €	1,57 €	0,322
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	57,33 €	1,57 €	0,322
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00714	888,71 €	6,35 €	1,299
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03929	12,78 €	0,50 €	0,103
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,10714	12,42 €	1,33 €	0,272
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,17857	5,12 €	0,91 €	0,187
	Total capítulo acometidas por m ² construido				12,25 €	2,505
Estructura Planta Baja 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,10436	142,26 €	14,85 €	3,037
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	19,30 €	19,30 €	3,948
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,43 €	4,24 €	0,868
	Plantas vivi. 1 Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	30,34 €	4,94 €	1,012
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	6,06 €	5,04 €	1,030
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,43 €	0,48 €	0,098

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		40,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	3,60 €	2,49 €	0,509	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	13,00 €	13,00 €	2,659	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,29 €	0,29 €	0,059	
	Total capítulo estructura por m ² construido				64,62 €	13,220	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	19,40 €	19,40 €	3,970	
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	17,57 €	17,57 €	3,595	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	18,78 €	1,37 €	0,279	
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,26735	14,81 €	3,96 €	0,810	
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,08021	12,21 €	0,98 €	0,200	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,24062	75,70 €	18,21 €	3,726	
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	66,68 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				61,49 €	12,580	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,05000	7,20 €	0,36 €	0,074	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,05000	7,20 €	0,36 €	0,074	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLIN-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,05000	42,09 €	2,10 €	0,431	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,10000	7,20 €	0,72 €	0,147	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02500	24,66 €	0,62 €	0,126	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,07500	6,40 €	0,48 €	0,098	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,05000	213,24 €	10,66 €	2,181	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				15,30 €	3,131	
Tabiquerías ml/m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,71269	22,65 €	16,15 €	3,303	
Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,50683	8,91 €	4,52 €	0,924	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11517	10,02 €	1,15 €	0,236	
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09549	10,97 €	1,05 €	0,214	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	2,19150	12,18 €	26,69 €	5,461	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,10978	11,66 €	1,28 €	0,262	
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,00572)	8,91 €	-0,05 €	-0,010	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				50,79 €	10,390	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,41570	5,21 €	12,58 €	2,574	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,72924	5,56 €	4,05 €	0,829	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,07500	8,61 €	0,65 €	0,132	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,88375	12,43 €	10,99 €	2,248	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				28,27 €	5,783	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,53193	3,72 €	1,98 €	0,405	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,24062	2,47 €	3,07 €	0,628	
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,10436	3,46 €	0,36 €	0,074	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,05067	7,94 €	0,40 €	0,082	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	7,51 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				5,81 €	1,189	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,16991	16,31 €	2,77 €	0,567	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,63433	16,31 €	10,35 €	2,117	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73674	2,04 €	1,50 €	0,308	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	25,79 €	0,00 €	0,000	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	2,04 €	0,00 €	0,000	
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	16,66 €	0,00 €	0,000	
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	18,31 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m ² construido				14,62 €	2,991	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,12956	57,30 €	7,42 €	1,519	
0,181 m ² /m ² sum	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01601	50,16 €	0,80 €	0,164	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37916	2,66 €	1,01 €	0,206	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14557	13,39 €	1,95 €	0,399	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,37916	1,03 €	0,39 €	0,080	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11517	13,60 €	1,57 €	0,321	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,17284	9,68 €	1,67 €	0,342	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13101	11,24 €	1,47 €	0,301	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				16,29 €	3,332	
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,02500	255,85 €	6,40 €	1,309	
0,097 m ² /m ² sum	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,06625	90,78 €	6,01 €	1,230	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	87,00 €	0,00 €	0,000	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02500	94,03 €	2,35 €	0,481	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,22888	7,14 €	1,63 €	0,334	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	53,38 €	0,00 €	0,000	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		40,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				16,39 €	3,354	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,02500	171,59 €	4,29 €	0,878	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,37500	7,27 €	2,73 €	0,558	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,02500	67,16 €	1,68 €	0,343	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,02500	128,99 €	3,22 €	0,660	
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,02500	85,54 €	2,14 €	0,437	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,02500	183,45 €	4,59 €	0,938	
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,02500	223,00 €	5,58 €	1,141	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	92,73 €	0,00 €	0,000	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	233,18 €	0,00 €	0,000	
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	282,65 €	0,00 €	0,000	
	Ayudas albañilería	ud	0,02500	155,62 €	3,89 €	0,796	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				28,11 €	5,751	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,02500	855,78 €	21,39 €	4,377	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,11250	5,72 €	0,64 €	0,132	
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,02500	1.428,61 €	35,72 €	7,307	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,65948	7,47 €	4,93 €	1,008	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08364	76,05 €	6,36 €	1,301	
	Ayudas de albañilería	ud	0,02500	85,55 €	2,14 €	0,438	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				71,18 €	14,562	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	1.076,19 €	0,00 €	0,000	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	368,85 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				0,00 €	0,000	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00714	36,25 €	0,26 €	0,053	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12857	5,12 €	0,66 €	0,135	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,02500	99,65 €	2,49 €	0,510	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,02500	85,14 €	2,13 €	0,435	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,02500	235,79 €	5,89 €	1,206	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,02500	116,43 €	2,91 €	0,596	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00714	146,68 €	1,05 €	0,214	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00714	1.995,41 €	14,25 €	2,916	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,02500	203,45 €	5,09 €	1,041	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				34,73 €	7,105	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,02500	168,02 €	4,20 €	0,859	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,25000	27,95 €	6,99 €	1,429	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,42500	5,23 €	2,22 €	0,455	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,25000	3,45 €	0,86 €	0,176	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,02500	61,70 €	1,54 €	0,316	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,37500	3,03 €	1,14 €	0,233	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,02500	0,00 €	0,00 €	0,000	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,02500	284,46 €	7,11 €	1,455	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,25000	5,16 €	1,29 €	0,264	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,25000	6,42 €	1,60 €	0,328	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,25000	5,73 €	1,43 €	0,293	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01250	61,75 €	0,77 €	0,158	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,02500	44,71 €	1,12 €	0,229	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02500	53,68 €	1,34 €	0,275	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,07500	64,43 €	4,83 €	0,989	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				36,45 €	7,458	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	2,33086	0,85 €	1,98 €	0,406	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,63433	0,85 €	0,54 €	0,110	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16991	1,64 €	0,28 €	0,057	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				2,80 €	0,573	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	3,59 €	3,59 €	0,734	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				3,59 €	0,734	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				40,00 €	488,80 €	
						100,00	

5.1.4. Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 520,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,54 m2	Superficie construida privada....	110,00 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	7,89 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,93 m2
Superficie útil.....	86,50 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,67 m2
Fachada a calle.....	10,00 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,26 m2
Fachada a patios.....	7,26 ml	Superficie construida.....	133,66 m2
Medianil 1/2 asta.....	24,86 ml	Carpintería exterior.....	10,56 m2
Tabicón distribuciones.....	29,70 ml	Carpintería interior.....	20,90 m2
Tabique distribuciones.....	18,70 ml	Altura edificación.....	B+2
Conductos ventilación.....	0,55 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						133,66	Constru.
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm ² 2,00 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,09650	14,61 €	1,41 €	0,271	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,07075	61,40 €	4,34 €	0,835	
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	83,13 €	2,12 €	0,408	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	Kg	0,92564	0,72 €	0,67 €	0,129	
	Total capítulo de cimentación por m ² construido.				7,86 €	1,511	
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	25,28 €	0,38 €	0,074	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	37,23 €	0,05 €	0,010	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	28,53 €	0,10 €	0,020	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	22,38 €	0,37 €	0,072	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	18,22 €	1,13 €	0,218	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,87 €	0,19 €	0,036	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	181,95 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	144,23 €	0,45 €	0,086	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	115,57 €	0,82 €	0,159	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido				3,51 €	0,674		
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00590	123,92 €	0,73 €	0,141	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00590	131,26 €	0,77 €	0,149	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00125	1.425,02 €	1,78 €	0,342	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00125	4.150,45 €	5,18 €	0,995	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04115	23,39 €	0,96 €	0,185	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,01481	23,31 €	0,35 €	0,066	
	Caja general de protección	ud	0,00083	334,19 €	0,28 €	0,054	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02963	32,27 €	0,96 €	0,184	
	Total capítulo de acometidas por m ² construido				11,00 €	2,115	
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,30938	0,79 €	8,98 €	1,726	
	Hormigón HA-250/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17326	55,04 €	9,54 €	1,834	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78058	11,08 €	8,65 €	1,664	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,80 €	0,87 €	0,168	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,74060	6,60 €	4,89 €	0,940	
	Mano de obra estructura 1m2 construido	m ²	1,00000	20,06 €	20,06 €	3,857	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,53 €	0,53 €	0,101	
	Total capítulo de estructura por m ² construido				53,51 €	10,290	
Cubierta 3	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	55,49 €	13,87 €	2,668	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	34,85 €	0,63 €	0,122	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	57,71 €	1,44 €	0,277	
	Canalón de PVC	ml	0,03909	25,52 €	1,00 €	0,192	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						133,66	Constru.
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04691	20,26 €	0,95 €	0,183	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,03518	117,61 €	4,14 €	0,796	
	Total capítulo de cubierta por m ² construido				22,03 €	4,237	
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0'8x0'4x2	Ud	0,00499	377,71 €	1,88 €	0,362	
Ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	Ud	0,00748	186,90 €	1,40 €	0,269	
Superf. Ocupada	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,04601	12,55 €	0,58 €	0,111	
0,0050	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04489	11,03 €	0,49 €	0,095	
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02245	18,08 €	0,41 €	0,078	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,04601	12,55 €	0,58 €	0,111	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02993	41,74 €	1,25 €	0,240	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salon, cocina y baños.	ud	0,05237	16,04 €	0,84 €	0,162	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				7,43 €	1,428	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,32211	63,38 €	20,42 €	3,926	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,70221	2,53 €	1,77 €	0,341	
Coef. facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,25132	14,35 €	3,61 €	0,694	
0,2058	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,07069	40,16 €	2,84 €	0,546	
ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,16110	4,33 €	0,70 €	0,134	
	Tabique de fachada patio	m ²	0,07547	14,35 €	1,08 €	0,208	
Coef. ventil.	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04440	34,74 €	1,54 €	0,297	
0,1992	Cabezal de vanatas y balcones	ml	0,09722	16,98 €	1,65 €	0,318	
ml/m ² sum	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,08105	20,34 €	1,65 €	0,317	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,12620	20,46 €	2,58 €	0,497	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,33168	11,74 €	3,89 €	0,749	
0,0982	Tabicon distribuciones	m ²	0,43704	17,99 €	7,86 €	1,512	
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,27762	14,35 €	3,98 €	0,766	
	Total capítulo de tabiquerías por m ² construido				53,58 €	10,304	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,36109	8,18 €	11,14 €	2,142	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,50776	8,80 €	4,47 €	0,859	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,13941	14,77 €	2,06 €	0,396	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5'11 €/m ² compra)	m ³	0,50228	22,78 €	11,44 €	2,200	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				29,10 €	5,597	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,32344	6,00 €	1,94 €	0,373	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,28518	4,57 €	1,30 €	0,251	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,21572	4,09 €	0,88 €	0,170	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,43144	3,11 €	1,34 €	0,258	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08055	14,61 €	1,18 €	0,226	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,12345	12,08 €	1,49 €	0,287	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				8,13 €	1,564	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,64716	10,68 €	6,91 €	1,329	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7'5 E/m2 compra)	m ²	0,13470	18,47 €	2,49 €	0,478	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,51247	17,16 €	8,79 €	1,691	
	Rodapie 9x1'6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,56539	3,45 €	1,95 €	0,375	
	Total capítulo de solados por m ² construido				20,14 €	3,873	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1'50x1'20 m.	m ²	0,11473	166,98 €	19,16 €	3,684	
0,199	Balcon aluminio lacado con rotura de puente térmico 0.75x2'20 m.	m ²	0,01418	173,84 €	2,47 €	0,474	
ml/m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,32414	4,87 €	1,58 €	0,303	
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,12892	23,14 €	2,98 €	0,574	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,32414	1,70 €	0,55 €	0,106	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09722	28,06 €	2,73 €	0,525	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,15248	28,04 €	4,28 €	0,822	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,11602	24,72 €	2,87 €	0,552	
	Total capítulo de carpintería exterior por m ² construido				36,60 €	7,039	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00748	380,90 €	2,85 €	0,548	
0,195	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m ²	0,02731	165,28 €	4,51 €	0,868	
ml/m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m ²	0,02245	154,35 €	3,46 €	0,666	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m ²	0,01496	182,60 €	2,73 €	0,525	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,00000	248,78 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de carpintería interior por m ² construido		0,13145	13,32 €	1,75 €	0,337	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00125	1.158,00 €	1,44 €	0,278	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00748	109,84 €	0,82 €	0,158	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15637	10,61 €	1,66 €	0,319	
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00748	198,91 €	1,49 €	0,286	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						133,66	Constru.
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00748	214,94 €	1,61 €	0,309	
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00748	250,96 €	1,88 €	0,361	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00748	264,15 €	1,98 €	0,380	
	Bañera 1'2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00748	511,57 €	3,83 €	0,736	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00748	275,89 €	2,06 €	0,397	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00748	337,72 €	2,53 €	0,486	
	Bañera 1'7,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00748	653,80 €	4,89 €	0,941	
	Ayudas albañilería	ud	0,00748	304,26 €	2,28 €	0,438	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				26,46 €	5,089	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00125	541,44 €	0,68 €	0,130	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00125	12.645,47 €	15,77 €	3,032	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00125	13.075,41 €	16,30 €	3,135	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00125	1.490,55 €	1,86 €	0,357	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00125	1.653,92 €	2,06 €	0,397	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00125	3.306,81 €	4,12 €	0,793	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00125	7.825,70 €	9,76 €	1,877	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00125	15.564,54 €	19,41 €	3,732	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,06609	59,71 €	3,95 €	0,759	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,06609	49,42 €	3,27 €	0,628	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00748	684,05 €	5,12 €	0,984	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,48214	9,57 €	4,61 €	0,887	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,06731	116,08 €	7,81 €	1,502	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,02307	224,73 €	5,18 €	0,997	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00748	144,41 €	1,08 €	0,208	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				100,98 €	19,419	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00748	940,65 €	7,04 €	1,353	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00748	495,56 €	3,71 €	0,713	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00748	108,59 €	0,81 €	0,156	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00748	77,10 €	0,58 €	0,111	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00748	135,19 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,15 €	2,528	
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00748	63,80 €	0,48 €	0,092	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,15637	9,08 €	1,42 €	0,273	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00748	146,39 €	1,10 €	0,211	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00748	251,54 €	1,88 €	0,362	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00748	1.039,85 €	7,78 €	1,496	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00748	100,12 €	0,75 €	0,144	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00748	58,72 €	0,44 €	0,084	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00099	2.693,69 €	2,66 €	0,512	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00748	362,45 €	2,71 €	0,521	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				19,21 €	3,695	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00107	344,87 €	0,37 €	0,071	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01069	50,59 €	0,54 €	0,104	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01817	10,00 €	0,18 €	0,035	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01069	6,92 €	0,07 €	0,014	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00107	113,27 €	0,12 €	0,023	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00107	97,46 €	0,10 €	0,020	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01603	5,64 €	0,09 €	0,017	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00107	652,64 €	0,70 €	0,134	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00107	981,49 €	1,05 €	0,202	
5Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,03741	9,51 €	0,36 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,03527	11,79 €	0,42 €	0,080	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,03527	10,54 €	0,37 €	0,071	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00428	113,45 €	0,49 €	0,093	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00321	113,45 €	0,36 €	0,070	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00748	82,50 €	0,62 €	0,119	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02245	99,24 €	2,23 €	0,428	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00748	120,58 €	0,90 €	0,173	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,97 €	1,724	
	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00125	738,46 €	0,92 €	0,177	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00125	350,89 €	0,44 €	0,084	
	Derivacione a cabina ascensor	ud	0,03953	2,61 €	0,10 €	0,020	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						133,66	Constru.
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00499	18,73 €	0,09 €	0,018	
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00125	107,89 €	0,13 €	0,026	
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00125	12.513,21 €	15,60 €	3,001	
	Ayudas albañilería	ud	0,00125	279,84 €	0,35 €	0,067	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				17,64 €	3,393	
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,33558	2,77 €	3,70 €	0,712	
	Pintura plastica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,51247	3,27 €	1,68 €	0,323	
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,13470	3,27 €	0,44 €	0,085	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,82 €	1,119	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00748	188,84 €	1,41 €	0,272	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,41 €	0,272	
Seguridad y Salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,09 €	5,09 €	0,979	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,09 €	0,979	
Elementos Comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,07320	330,64 €	24,20 €	4,655	
	Hueco de ascensor	m ²	0,01045	130,83 €	1,37 €	0,263	
Superficie ocupada 0,1518	Portal de acceso, fachada marmol, pavimento de marmol	m ²	0,02575	541,44 €	13,94 €	2,681	
	Sala maquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,01746	488,31 €	8,53 €	1,640	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00657	342,59 €	2,25 €	0,433	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00792	254,17 €	2,01 €	0,387	
ml/m ² sum	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				52,30 €	10,059	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda					133,66 m ²	520,00 €	100,00

5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción

5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02II, 03DD y 00CC

La Orden Foral 20/2010 de Normas Técnicas Generales de Valoración establece en su Norma 20 que el coste del proceso inmobiliario de la construcción se expresa por medio de un coeficiente multiplicador del coste de ejecución material de la construcción (Kc). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coeficiente sobre el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

- Edificios exclusivos de uso agrario o industrial $Kc_{ij} = 1,36 + 2,20 BP,$
- Resto de usos: $Kc_{ij} = 1,40 + 2,40 BP,$

Siendo:

- Kc ij Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i
- BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

De la misma manera dicha Orden Foral 20/2010 establece en su Norma 21 que el coste del proceso inmobiliario del suelo urbanizado se expresa por medio de un coeficiente multiplicador del valor de repercusión del suelo urbanizado (Ks). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

- Edificios exclusivos de uso agrario o industrial $Ks_{ij} = 1,12 + 1,90 BP,$
- Resto de usos: $Ks_{ij} = 1,15 + 2,00 BP,$

Siendo:

- Kc ij Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i
- BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

Considerando el bajo grado de actividad de la zona, que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios y que el procedimiento habitual es la autopromoción, se fija un beneficio del promotor del 0% para todas las zonas de valor y usos.

5.3. Costes de mercado de la urbanización

5.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01HU y 00CC.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
S 1	14.805,00	10.744,00	4.061,00		8	23	0,6	70,37	19,30
S 2	10.010,00	7.264,26	2.745,74		8	16	0,6	118,12	32,40
S 3	14.080,00	10.217,87	3.862,13		8	10	0,6	139,61	38,30
Media	12.965,00	9.408,71	3.556,29		8	16	0,60	109,37	30,00

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de vivienda unifamiliar de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen, es el siguiente:

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,61770	2,11 €	1,30 €	5,67
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,09230	8,32 €	0,77 €	3,34
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,355000	1,61 €	0,57 €	2,49
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					2,64 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00000	16,62 €	0,00 €	0,00
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01148	20,32 €	0,23 €	1,01
	Aridos filtrantes	m ³	0,00101	15,33 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,25 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02918	2,69 €	0,08 €	0,34
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,01946	10,29 €	0,20 €	0,87
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,01711	1,61 €	0,03 €	0,12
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02858	17,01 €	0,49 €	2,11
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01688	28,42 €	0,48 €	2,08
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01575	31,52 €	0,50 €	2,16
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00131	792,51 €	1,04 €	4,52
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00132	167,00 €	0,22 €	0,96
	Acometida a colector	ud	0,00245	60,53 €	0,15 €	0,64
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					3,18 €	13,82
Distribución	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,01753	2,69 €	0,05 €	0,20

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00751	10,29 €	0,08 €	0,34	
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,01874	1,61 €	0,03 €	0,13	
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02981	31,87 €	0,95 €	4,13	
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	87,40 €	0,00 €	0,00	
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	56,11 €	0,00 €	0,00	
	Tubería fundición nodular de diámetro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00	
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00097	312,46 €	0,30 €	1,32	
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00097	295,08 €	0,29 €	1,25	
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00007	662,22 €	0,05 €	0,21	
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00007	295,08 €	0,02 €	0,09	
	Boca de riego.	ud	0,00020	293,57 €	0,06 €	0,26	
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piletilleno, registro, válvulas.	ud	0,00203	305,24 €	0,62 €	2,69	
	Total capítulo distribución de agua por m ² .					2,44 €	10,62
	Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	19,28 €	0,00 €	0,00
		Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,04500	31,73 €	1,43 €	6,21
Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.		ud	0,00113	284,48 €	0,32 €	1,39	
Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m		ud	0,000013	23.599,20 €	0,29 €	1,28	
Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo		ud	0,000013	22.220,03 €	0,28 €	1,21	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI		ml	0,00900	12,32 €	0,11 €	0,48	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI		ml	0,02250	8,91 €	0,20 €	0,87	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI		ml	0,01350	5,49 €	0,07 €	0,32	
Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP		ud	0,00228	179,58 €	0,41 €	1,78	
Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI		ml	0,00900	30,11 €	0,27 €	1,18	
Conexionado de línea de media tensión.		ud	0,00005	975,85 €	0,04 €	0,19	
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .						3,43 €	14,92
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02430	11,75 €	0,29 €	1,24	
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00124	52,65 €	0,07 €	0,28	
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00006	104,66 €	0,01 €	0,03	
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .					0,36 €	1,55
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03060	12,94 €	0,40 €	1,72	
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	14,97 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	19,23 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	22,96 €	0,00 €	0,00	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00219	18,86 €	0,04 €	0,18	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00023	500,63 €	0,11 €	0,49	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00004	324,55 €	0,01 €	0,06	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00067	94,36 €	0,06 €	0,27	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00013	458,82 €	0,06 €	0,26	
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,00009	3.725,27 €	0,03 €	0,15	
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,04230	0,76 €	0,03 €	0,14	
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00230	9,58 €	0,02 €	0,10	
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00626	22,97 €	0,14 €	0,62	
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00006	164,00 €	0,01 €	0,04	
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00009	495,03 €	0,00 €	0,02	
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00016	974,65 €	0,16 €	0,68	
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,02790	5,78 €	0,16 €	0,70	
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Via Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,00009	27.653,63 €	0,25 €	1,10	
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					1,50 €	6,53
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04095	15,33 €	0,63 €	2,73
Arqueta hormigón 40/40/65 cm.		ud	0,00097	61,47 €	0,06 €	0,26	
Arqueta hormigón 60/60/80 cm.		ud	0,00029	103,71 €	0,03 €	0,13	
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,00131	31,26 €	0,04 €	0,18	
Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.		ud	0,00000	22,62 €	0,00 €	0,00	
Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio		ud	0,00131	349,10 €	0,46 €	2,00	
Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio		ud	0,00000	349,10 €	0,00 €	0,00	
Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.		ud	0,00010	1.370,74 €	0,13 €	0,57	
Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,		ud	0,00010	456,91 €	0,04 €	0,19	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²		ud	0,03071	3,17 €	0,10 €	0,42	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²		ud	0,01024	6,98 €	0,07 €	0,31	

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,56 €	6,79
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	2,69 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	1,61 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	87,40 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	5,95 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	117,32 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	35,85 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	6,84 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	682,35 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,00000	1.237,62 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,00000	1,36 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,10000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,13568	11,84 €	1,61 €	6,99
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,04523	11,84 €	0,54 €	2,33
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,06278	12,43 €	0,78 €	3,39
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,03960	15,57 €	0,62 €	2,68
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03960	5,59 €	0,22 €	0,96
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00000	12,22 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,06750	24,87 €	1,68 €	7,30
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	77,41 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00000	14,72 €	0,00 €	0,00
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,01415	25,40 €	0,36 €	1,56
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,02025	11,68 €	0,24 €	1,03
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,17190	3,22 €	0,55 €	2,41
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,17190	3,12 €	0,54 €	2,33
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				7,13 €	30,98
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,00000	6,04 €	0,00 €	0,00
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,00000	2,14 €	0,00 €	0,00
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00000	42,93 €	0,00 €	0,00
	Arbustos de porte medio	ud	0,00000	13,70 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,00 €	0,00
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	295,31 €	0,00 €	0,00
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	575,65 €	0,00 €	0,00
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00036	88,33 €	0,03 €	0,14
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	1.240,93 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00000	34,52 €	0,00 €	0,00
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,00000	10.956,50 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,03 €	0,14
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00071	139,43 €	0,10 €	0,43
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00563	7,18 €	0,04 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,14 €	0,61
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00045	56,19 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00011	97,06 €	0,01 €	0,05
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00128	19,92 €	0,03 €	0,11
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,06 €	0,27
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00501	10,25 €	0,05 €	0,22
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,05 €	0,22
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para la zona de valor 01 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,64 €/m2
Drenajes	0,25 €/m2
Saneamiento	3,18 €/m2
Distribución de aguas	2,95 €/m2
Distribución de energía	4,28 €/m2
Otras redes	1,50 €/m2
Alumbrado público	1,56 €/m2
Calzadas y aceras	7,13 €/m2
Jardinería	0,00 €/m2
Mobiliario	0,03 €/m2
Señalización viaria	0,14 €/m2
Ensayos de control	0,06 €/m2
Derribos y demoliciones	0,05 €/m2
Seguridad y Salud	0,23 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	30,00 €/m2

5.3.2. Coste de urbanización en la zona de valor 02II.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 12,00 €/m2, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Numero viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
S 4	7.490,00	2.996,00	1.245,00	3.249,00	10		0,4	25,00	15,00
Media	7.490,00	2.996,00	1.245,00	3.249,00	10		0,4	25,00	15,00

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de vivienda de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen, es el siguiente:

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,87000	1,12 €	0,97 €	8,45
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,13000	4,41 €	0,57 €	4,98
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	1,100000	0,85 €	0,94 €	8,15
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				2,48 €	21,58
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00366	8,80 €	0,03 €	0,28
	Tubo de drenaje perforado D=200		0,00723	10,76 €	0,08 €	0,68
	Aridos filtrantes	m³	0,00279	8,12 €	0,02 €	0,20
	Total capítulo drenajes por m².				0,13 €	1,15
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavacion de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,03524	1,42 €	0,05 €	0,44
	Excavacion de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m³	0,02349	5,45 €	0,13 €	1,11
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,03465	0,85 €	0,03 €	0,26
	Tubería PVC D=200 mm. acometias	ml	0,02776	9,01 €	0,25 €	2,17
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01063	15,04 €	0,16 €	1,39
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00992	16,69 €	0,17 €	1,44
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00083	419,56 €	0,35 €	3,01
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00083	88,41 €	0,07 €	0,64
	Acometida a colector	ud	0,00154	32,04 €	0,05 €	0,43
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,25 €	10,89	

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m ³	0,01317	1,42 €	0,02 €	0,16	
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m ³	0,00564	5,45 €	0,03 €	0,27	
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalacion agua	m ³	0,01387	0,85 €	0,01 €	0,10	
	Tubería fundicion nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01877	16,87 €	0,32 €	2,75	
	Tubería fundicion nodular D=300 mm.	ml	0,00147	46,27 €	0,07 €	0,59	
	Tubería fundicion nodular D=200 mm.	ml	0,00147	29,71 €	0,04 €	0,38	
	Tubería fundicion nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00	
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00115	165,42 €	0,19 €	1,65	
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00115	156,22 €	0,18 €	1,56	
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00005	307,39 €	0,01 €	0,12	
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00005	156,22 €	0,01 €	0,06	
	Boca de riego.	ud	0,00013	151,62 €	0,02 €	0,17	
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00064	614,31 €	0,39 €	3,40	
	Total capítulo distribución de agua por m ² .					1,29 €	11,22
	Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	9,57 €	0,00 €	0,00
Conducción con 4 tubos D=160 mm.		ml	0,02833	16,01 €	0,45 €	3,94	
Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.		ud	0,00071	150,60 €	0,11 €	0,93	
Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m		ud	0,000008	12.493,69 €	0,10 €	0,85	
Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo		ud	0,000008	11.723,07 €	0,09 €	0,80	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI		ml	0,00567	6,52 €	0,04 €	0,32	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI		ml	0,01417	4,72 €	0,07 €	0,58	
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI		ml	0,00850	2,91 €	0,02 €	0,21	
Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP		ud	0,00067	95,07 €	0,06 €	0,55	
Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI		ml	0,00567	15,94 €	0,09 €	0,78	
Conexionado de línea de media tensión.		ud	0,00003	516,62 €	0,01 €	0,13	
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .						1,05 €	9,11
Distribución de gas natural		Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01530	6,22 €	0,10 €	0,83
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00039	27,88 €	0,01 €	0,09	
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	55,41 €	0,00 €	0,02	
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .					0,11 €	0,94
Telecomunicaciones	Conduccion con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01927	6,85 €	0,13 €	1,15	
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	7,92 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	10,18 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	12,16 €	0,00 €	0,00	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00064	9,99 €	0,01 €	0,06	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00014	265,04 €	0,04 €	0,33	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	171,82 €	0,00 €	0,04	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00042	49,95 €	0,02 €	0,18	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00008	242,90 €	0,02 €	0,18	
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000006	1.972,20 €	0,01 €	0,10	
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,02663	0,40 €	0,01 €	0,09	
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00145	5,07 €	0,01 €	0,06	
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00394	12,16 €	0,05 €	0,42	
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00004	86,82 €	0,00 €	0,03	
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000006	262,07 €	0,00 €	0,01	
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00010	515,99 €	0,05 €	0,45	
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01757	3,06 €	0,05 €	0,47	
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000006	14.640,16 €	0,09 €	0,78	
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					0,50 €	4,34
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02774	8,12 €	0,23 €	1,96
Arqueta hormigon 40/40/65 cm.		ud	0,00031	32,54 €	0,01 €	0,09	
Arqueta hormigon 60/60/80 cm.		ud	0,00022	54,90 €	0,01 €	0,10	
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,00030	16,55 €	0,01 €	0,04	
Base farola jardin de hormigon 40/40/70 cm.		ud	0,00058	11,98 €	0,01 €	0,06	
Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.		ud	0,00030	184,82 €	0,06 €	0,49	
Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.		ud	0,00058	184,82 €	0,11 €	0,92	
Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.		ud	0,00003	725,68 €	0,02 €	0,16	
Equipo estático- estabilizador de tensión y reductoe de flujo luminoso de 45 KVA,		ud	0,00003	241,89 €	0,01 €	0,05	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2		ud	0,01934	1,68 €	0,03 €	0,28	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2		ud	0,01612	3,70 €	0,06 €	0,52	

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,54 €	4,68
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,07593	6,27 €	0,48 €	4,14
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,03904	6,27 €	0,24 €	2,13
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,03513	6,58 €	0,23 €	2,01
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02493	8,24 €	0,21 €	1,79
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,02493	2,96 €	0,07 €	0,64
	Bordillo jardin de hormigon 18/10	ml	0,02344	6,47 €	0,15 €	1,32
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m2	0,05667	11,36 €	0,64 €	5,60
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	40,98 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00430	7,79 €	0,03 €	0,29
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m2	0,00000	2,48 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00000	6,19 €	0,00 €	0,00
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,00000	1,70 €	0,00 €	0,00
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m2	0,10823	2,48 €	0,27 €	2,33
		Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				2,33 €
Jardinería	Césped en parques y jardines publicos	m2	0,17667	3,20 €	0,56 €	4,91
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m2	0,17667	1,13 €	0,20 €	1,74
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00430	22,73 €	0,10 €	0,85
	Arbustos de porte medio	ud	0,00860	7,25 €	0,06 €	0,54
		Total capítulo de jardinería por m2.				0,93 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00101	156,34 €	0,16 €	1,37
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	304,76 €	0,00 €	0,00
	Papelera publica D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00016	46,76 €	0,01 €	0,06
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	656,96 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguaciín de caidas en juegos parque infaltitl	m ²	0,00000	18,27 €	0,00 €	0,00
	Parque infaltitl compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	5.800,50 €	0,00 €	0,00
		Total capítulo de mobiliario urbano por m2.				0,17 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00045	73,81 €	0,03 €	0,29
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00354	3,80 €	0,01 €	0,12
		Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,05 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00028	29,75 €	0,01 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00007	51,39 €	0,00 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00080	10,55 €	0,01 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,03 €	0,01 €	0,06
		Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,03 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,01274	5,43 €	0,07 €	0,60
		Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .			0,07 €	0,60
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	11,39 €	0,11 €	0,99
		Total capítulo de seguridad y salud por m ² .			0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				11,51 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para la zona de valor 02 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,48 €/m2
Drenajes	0,13 €/m2
Saneamiento	1,25 €/m2
Distribucion de aguas	1,54 €/m2
Distribucion de energia	1,40 €/m2
Otras redes	0,50 €/m2
Alumbrado publico	0,54 €/m2
Riego por aspercion	0,48 €/m2
Calzadas y aceras	2,33 €/m2
Jardineria	0,93 €/m2
Mobiliario	0,17 €/m2
Señalizacion viaria	0,05 €/m2
Ensayos de control	0,03 €/m2
Derribos	0,07 €/m2
Seguridad y salud	0,11 €/m2
Total ejecucion material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

6. VALORACIÓN DEL SUELO

6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor

Obtenido por el método del valor residual por unidad de superficie como la diferencia entre el valor de mercado y el coste estimado de las construcciones y dividida esta diferencia por el coste del proceso inmobiliario del suelo, aplicando la Norma 23 "Determinación del valor básico de repercusión de cada uso en la zona o polígono fiscal." de las NTGV.

En notación matemática:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i}$$

Siendo:

VR_{i0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VAC_{i0}	Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero
ks_i	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	55,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	20,00	0 2
02II	Todas las edificaciones	Industrial	1,40	1,15	20,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	20,00	0 1
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	0 2
00CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	75,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	20,00	0 2

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación “Código de identificación” para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD	00CC
Código	Descripción	Descripción				
01	Residencial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
03	Agrario	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
04	Industrial	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD	00CC
Código	Descripción	Descripción				
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
149	Trasteros	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
15	Vía Urbana		02	01	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02

6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios

6.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en piso”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

C_{ks} Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
 SC_p Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m², menor que 200,00 m²

$$M_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r;$$
$$M_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) \times Q_s;$$

Siendo

VM_k	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
Q_z	Sumando debido a la zona
Q_a	Sumando debido al año de construcción en la zona H
Q_p	Sumando debido a la planta i, con o sin ascensor
Q_s	Sumando debido al tamaño
Q_r	Sumando debido a si cuenta o no con reforma.

6.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en casa", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

C_{ks}	Coefficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
SC_p	Superficie construida de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m², menor que 400,00 m²

$$VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r;$$
$$VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) \times Q_s;$$

Siendo

VM_k	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
Q_m	Sumando debido a la presencia de medianiles
Q_z	Sumando debido a la zona.
Q_a	Sumando debido al año de construcción.
Q_c	Sumando debido a la categoría catastral.
Q_s	Sumando debido al tamaño.
Q_g	Sumando debido al grado de edificación.
Q_r	Sumando debido a si cuenta o no con reforma.

6.3. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

El cálculo del valor de un suelo con aprovechamiento urbanístico potencial y pendiente de urbanizar, se realizará, de acuerdo con la Norma 33 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), deduciendo del valor básico unitario del suelo del recinto los costes de urbanización calculados para la zona de valor, así como las deducciones que le correspondan por la tramitación urbanística necesaria para su desarrollo, según la siguiente expresión:

$$VSNC_{ik} = [(\sum_j VR_{ijk} \times E_{ijk}) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i.

En aquellos recintos en los que deba deducirse la urbanización, la estimación de dichos costes estará condicionada por su situación urbanística, pudiéndose establecer los siguientes procedimientos:

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.

En el primer caso, los costes de urbanización se calcularán con el mismo método que el establecido para el suelo ordenado bruto, en el segundo caso se aplicarán los coeficientes correctores establecidos en la Norma 5.4 de las NTGV.

- Suelo ordenado neto:

Suelos que habiendo cumplido con las obligaciones de desarrollo urbanístico (proyecto de reparcelación) previstas en la normativa municipal, tienen pendiente la urbanización de la zona para su transformación en consolidados por la urbanización.

El coste total de urbanización se repartirá proporcionalmente al aprovechamiento asignado a cada parcela en el proyecto de reparcelación, según la siguiente expresión:

$$CU = \frac{SB \times CU_b \times \%}{SN_p}$$

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario.
SB	Superficie total de la unidad de actuación.
CU_b	Coste de urbanización bruto del recinto origen.
$\%$	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN_p	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

Suelos que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento (Unidades de Ejecución).

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización (CU_{i0}), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i fijado de acuerdo a la Norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de las parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

Suelos para los que el documento de valoración establece una edificabilidad homogeneizada, sin identificar la ubicación de los usos posibles en la zona, y que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento.

El coste de urbanización de un recinto será el establecido por la Ponencia de Valoración para cada zona de valoración con delimitación gráfica como coste de urbanización bruto.

6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas

El cálculo del valor de un suelo con aprovechamiento urbanístico potencial, pero no consolidado por construcciones se realizará como producto del valor del suelo por unidad de superficie, obtenido como suma de los productos del valor de repercusión unitario de cada uso y la edificabilidad determinada para ese uso en el recinto, por los coeficientes correctores a que se refieren las Normas 5 y 082 y la superficie del suelo, según la siguiente expresión:

$$VSNC_{ik} = \left(\sum_j VR_{ijk} \times E_{ijk} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i

En recintos libres de construcciones que consolidan, es decir, recintos que cuentan con espacios libres de construcciones donde se produce un incremento de valor derivado de la existencia de dicha superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, al valor del suelo no consolidado se sumará el valor del suelo libre potencialmente. Este valor podrá aplicarse también a los recintos incluidos en ese ámbito, carentes de construcción y cuya edificabilidad sea igual a cero.

6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción

En aquellas unidades inmobiliarias de construcción que tengan asignado en el Registro de la Riqueza Territorial un aprovechamiento urbanístico y se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general, el valor del suelo consolidado se calculará en función a los valores de repercusión por metro cuadrado construido correspondientes a cada uno de los usos determinados para el polígono fiscal por la Ponencia de Valoración vigente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VSC_{ijkl} = VR_{ijk} \times C24_{jk} \times kS_{ik} \times (SCC_l + \sum f_{lm} \times SCC_m)$$

Siendo:

VSC_{ijkl}	Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
$C24_{jk}$	Coefficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
kS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m

En unidades inmobiliarias de construcción que se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general de potencia, el resultado de multiplicar el Valor básico unitario fijado para la zona en la Ponencia de Valoración por la superficie del recinto o participación de la unidad en la misma o, en su caso, por un porcentaje de la superficie de afección.

$$VU_{ijk} = VBS_i \times S_{ij} \times c05_j$$

Siendo:

VU_{ijk}	Valor del suelo de la unidad inmobiliaria k, asociada al recinto j del polígono fiscal i.
VBS_i	Valor básico unitario de la zona o polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie del recinto j del polígono fiscal i
$c05_j$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto j, de acuerdo a la Norma 5

6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de la zona 02II de la que toma como referencia el valor obtenido en la zona 03DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HU	55,00 €/m2	10%	5,50 €/m2
02II	20,00 €/m2		3,00 €/m2
03DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2
00CC	75,00 €/m2		5,50 €/m2

6.6.1. Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

El cálculo del valor del suelo libre consolidado o potencialmente consolidado, que recoge el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, se realizará como producto de la superficie del citado suelo por el valor del suelo libre consolidado establecido en los puntos anteriores. En notación matemática:

$$VSNC_{ik} = SLC_{ik} \times VSLC_i$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SLC_{ik}	Superficie de suelo libre consolidado del recinto k del polígono fiscal i
$VSLC_i$	Valor del suelo libre consolidado del polígono fiscal i

6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el método de comparación con el de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, puesto que entiende que los valores de mercado aprotados si se adecuan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) o 6 (único).

En la aplicación del modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

2. Obtención del valor unitario: El valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004, y 13-006 (euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C_i	Es la clase entera inmediatamente peor
V_i	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

3. Obtención del valor total: El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

7. VALOR CATASTRAL

7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra VSC_{ijk} , de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_{ijkl} = (VAC_l + VSC_l) \times c082_l$$

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC_{ijk}	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_0 por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

A efectos de cálculo del valor registral por el método aditivo al valor final resultante de sumar el valor actual de la construcción y el valor de repercusión del suelo se podrán aplicar los siguientes coeficientes correctores.

a) El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.

b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

c) El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

Dicha adecuación se realizará evaluando, en zonas determinadas y concretas a delimitar según tipologías o usos de edificación, tanto supuestos de sobreprecio en el producto inmobiliario, originado por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, de inexistencia de otro producto similar o de alta calidad en las características constructivas, como de bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y en construcciones escalonadas con terrazas de uso privado que integren una vivienda o local. Será compatible con cualquier otro coeficiente aplicable al inmueble en cuestión.

Las cuantías y forma de cálculo correspondientes a los citados coeficientes correctores son las recogidas capítulo IV, punto 2, de los parámetros generales de valoración.

7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor

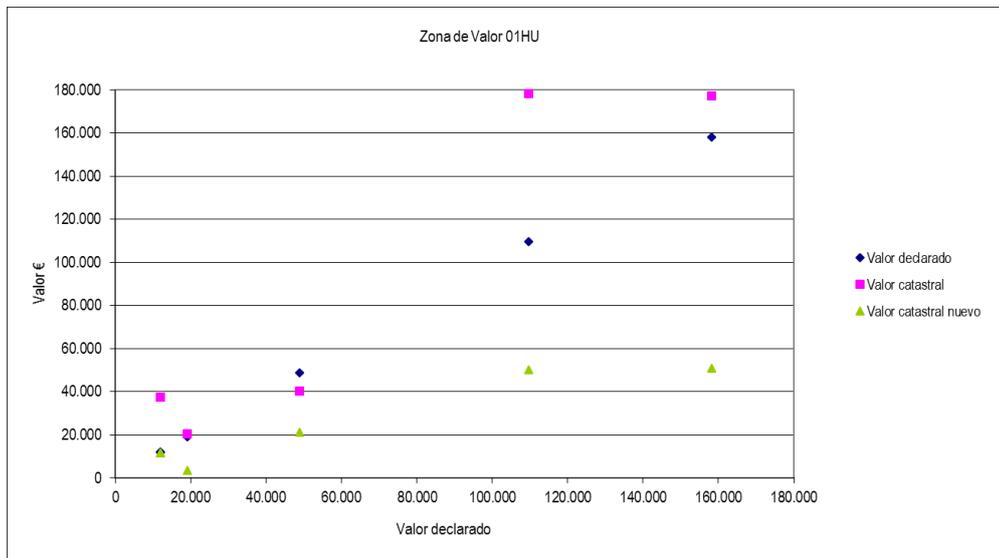
7.3.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.

7.3.1.1 Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HU de Ergoiena, compuesta por 6 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
9100032	2322,97 m2	878,08	376,32	158.162,35 €	177.451,68 €	50.980,26 €	68,09 €/m2	76,39 €/m2	21,95 €/m2
9100049	100,55 m2	63,35	27,15	19.207,74 €	20.632,86 €	3.677,81 €	191,03 €/m2	205,20 €/m2	36,58 €/m2
9100075	3101,00 m2	1085,35	465,15	109.633,50 €	178.214,47 €	50.411,13 €	35,35 €/m2	57,47 €/m2	16,26 €/m2
9100096	400,00 m2	252,00	108,00	11.979,00 €	37.544,00 €	11.704,62 €	29,95 €/m2	93,86 €/m2	29,26 €/m2
9100095	400,00 m2	252,00	108,00	11.999,20 €	37.544,00 €	11.704,62 €	30,00 €/m2	93,87 €/m2	29,26 €/m2
9100112	1202,00 m2	454,36	194,72	48.807,21 €	40.242,96 €	21.103,42 €	40,61 €/m2	33,48 €/m2	17,56 €/m2
Medias	1.254,42 m2	497,52 m2	213,22 m2	59.964,83 m2	81.938,33 m2	24.930,31	65,84 m2	93,38 m2	25,14 m2
Mediana							37,98 €/m2	85,13 €/m2	25,60 €/m2

De la aplicación de los parámetros definidos en el presente documento y las características recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para todas las unidades inmobiliarias de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



7.3.2 Zonas con aprovechamiento agroforestal

7.3.2.1 Tipo regadío (01), seco (02) y forestal-pastos (03).

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Ergoiena, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante los métodos de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
9100197	207,68	2	200	PRADO	91,15	4.388,96	1.301,68	1.918,46	4.620,19
9100125	7.745,39	2	200	PRADO	19.500,00	25.176,27	1.301,68	1.918,46	4.620,19
9100134	577,03	2	200	T. LABOR SECANO	1.600,00	27.728,19	1.301,68	1.918,46	4.620,19
9100190	2.733,00	2	200	PRADO	20.746,51	75.911,12	1.301,68	1.918,46	4.620,19
Medias	2.815,78	2	200	Prado	10.484,42	33.301,14	1.301,68	1.918,46	9.494,46
9100185	404,00	2	300	HUERTOS	1.268,13	31.389,36	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100200	485,00	2	300	PRADO	3.005,00	61.958,76	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100163	900,00	2	300	T.LABOR	4.634,00	51.488,89	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100164	600,00	2	300	T.LABOR	3.090,00	51.500,00	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100165	750,00	2	300	T.LABOR	3.865,00	51.533,33	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100166	2.100,00	2	300	T.LABOR	10.822,54	51.535,90	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100167	2.100,00	2	300	T.LABOR	10.822,54	51.535,90	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100145	20.802,79	2	300	T.LABOR	44.637,83	21.457,61	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100194	1.070,00	2	300	PRADO	3.000,00	28.037,38	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100146	14.267,00	2	300	T. LABOR SECANO	1.900,00	1.331,74	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100198	10.018,33	2	300	PRADO	8.400,00	8.384,63	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100199	855,06	2	300	PASTOS Y ARBOLADO	600,00	7.017,05	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100206	13.470,40	2	300	PRADO	12.000,00	8.908,42	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100193	15.913,88	2	300	PRADO	24.000,00	15.081,17	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100203	13.302,13	2	300	PRADO	20.161,00	15.156,22	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100205	737,08	2	300	PASTOS	1.100,00	14.923,75	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100131	24.071,11	2	300	PRADO	14.900,00	6.189,99	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100133	218,10	2	300	PASTOS	100,00	4.585,05	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100171	10.436,12	2	300	T. LABOR SECANO	3.000,00	2.874,63	1.072,18	1.579,91	3.831,37
Medias	6.973,74	2	300	T.Labor	9.016,11	25.520,52	1.072,18	1.579,91	3.831,37
9100174	4.832,17	2	350	PRADO	9.993,64	20.681,47	880,64	1.286,50	3.155,25
9100175	6.792,01	2	350	T. DE LABOR SECANO	14.046,84	20.681,42	880,64	1.286,50	3.155,25
9100150	8.319,99	2	350	PRADO	2.625,00	3.155,05	880,64	1.286,50	3.155,25
9100151	317,24	2	350	PASTOS	100,00	3.152,19	880,64	1.286,50	3.155,25
9100152	99,39	2	350	PASTOS	31,00	3.119,03	880,64	1.286,50	3.155,25
9100201	10.934,79	2	350	PRADO	9.445,00	8.637,57	880,64	1.286,50	3.155,25
9100202	5.276,55	2	350	PASTIZAL	4.555,00	8.632,53	880,64	1.286,50	3.155,25
9100180	12.158,55	2	350	PRADO	3.937,00	3.238,05	880,64	1.286,50	3.155,25
9100181	201,27	2	350	PASTOS	63,00	3.130,12	880,64	1.286,50	3.155,25
Medias	5.436,88	2	350	Pastos	4.977,39	8.269,71	880,64	1.286,50	3.155,25
9100157	10.372,51	2	400	PRADO	3.005,06	2.897,14	689,09	1.015,65	2.479,13
9100179	1.993,13	2	400	T. LABOR SECANO	164,67	826,19	689,09	1.015,65	2.479,13
9100153	19.425,11	2	400	PRADO	8.500,00	4.375,78	689,09	1.015,65	2.479,13
9100154	1.341,27	2	400	PASTOS Y ARBOLADO	500,00	3.727,81	689,09	1.015,65	2.479,13
9100155	26.069,04	2	400	PRADO	8.672,00	3.326,55	689,09	1.015,65	2.479,13
9100156	1.322,95	2	400	PASTOS	328,00	2.479,31	689,09	1.015,65	2.479,13
9100158	9.201,19	2	400	PRADO	3.200,00	3.477,81	689,09	1.015,65	2.479,13
9100159	2.707,79	2	400	PASTOS	1.300,00	4.800,96	689,09	1.015,65	2.479,13
9100207	7.407,28	2	400	PRADO	4.626,00	6.245,21	689,09	1.015,65	2.479,13
9100208	1.783,67	2	400	PASTOS	1.106,00	6.200,70	689,09	1.015,65	2.479,13
9100209	3.411,39	2	400	PASTOS	2.131,00	6.246,72	689,09	1.015,65	2.479,13
9100210	225,10	2	400	PASTOS	137,00	6.086,18	689,09	1.015,65	2.479,13
9100160	1.625,07	2	400	PRADO	800,00	4.922,86	689,09	1.015,65	2.479,13
9100161	295,26	2	400	ARBOLADO DIVERSO	150,00	5.080,27	689,09	1.015,65	2.479,13
9100162	96,73	2	400	IMPRODUCTIVO	40,00	4.135,22	689,09	1.015,65	2.479,13
Medias	5.818,50	2	400	Pastos	2.310,65	4.321,91	689,09	1.015,65	2.479,13
9100149	2.946,00	2	500	T.LABOR	90,15	306,01	305,99	451,40	1.126,87
9100176	4.840,00	2	500	PRADO	156,26	322,85	305,99	451,40	1.126,87
9100177	11.232,46	2	500	PRADO	422,08	375,77	305,99	451,40	1.126,87

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
9100178	180,79	2	500	PASTOS	6,67	368,94	305,99	451,40	1.126,87
9100126	5.347,86	2	500	PRADO	2.720,00	5.086,15	305,99	451,40	1.126,87
9100127	593,19	2	500	PASTIZAL	280,00	4.720,24	305,99	451,40	1.126,87
9100130	21.300,00	2	500	PRADO	6.000,00	2.816,90	305,99	451,40	1.126,87
9100144	1.070,36	2	500	PRADO	1.071,00	10.005,98	305,99	451,40	1.126,87
Medias	5.938,83	2	500	Prado	1.343,27	3.000,35	305,99	451,40	1.126,87
9100192	2.267,00	3	200	ROBLEDAL	180,20	794,88	249,37	370,45	504,85
Medias	2.267,00	3	200	Robledal	180,20	794,88	249,37	370,45	504,85
9100147	2.344,29	3	300	PASTOS	438,08	1.868,73	93,36	138,92	205,54
9100148	3.197,71	3	300	PASTOS	31,00	96,94	93,36	138,92	205,54
9100188	869,15	3	300	ALAMEDAS	24,02	276,42	93,36	138,92	205,54
9100182	9.732,31	3	300	PRADO	960,00	986,41	93,36	138,92	205,54
9100183	428,86	3	300	PASTOS	40,00	932,71	93,36	138,92	205,54
Medias	3.314,46	3	300	Pastos	298,62	832,24	93,36	138,92	205,54

7.3.2.2 Tipo improductivo (04).

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en 60,00 €/Ha.

7.3.2.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m² para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 03DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	55,00 €/m ²	Construcción 05	1,00	3,00
02	20,00 €/m ²		1,00	3,00
03	9,00 €/m ²		1,00	3,00
00	75,00 €/m ²		1,00	3,00

8 VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

8.1 Ámbito de aplicación

Tal como determina el apartado 2.A) del Anexo de la Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban determinados sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial, el sistema de caracterización de las Construcciones por Longitud se aplicará a aquellas cuya característica más definitoria de su dimensión y más relacionada con su costo total sea la longitud, mientras que la altura y la anchura, de ser medibles, toman un papel irrelevante o secundario.

Mediante la Resolución 517/2013, de 20 de junio, *por la que se modifican los Parámetros Generales de Valoración de los Bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra*, es posible aplicar un método de valoración normalizado, adoptando el tipo inespecífico y aplicando un valor en función del coste real de las obras.

“Para evitar que aun estando claro cuál es el sistema de caracterización que corresponde a un determinado inmueble cuya inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial sea conveniente, resulte imposible su inscripción por no ser encuadrable entre los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo, se incluye, para cada sistema de caracterización un **tipo denominado “inespecífico”**, en el que se podrá encuadrar ese inmueble en tanto no se apruebe el tipo al que se debería adscribir, posibilitando así su inscripción y valoración, **con la única condición de que sea conocido su coste de construcción** (o coste de ejecución material en el caso de las unidades del sistema general de construcciones), lo que permitiría calcular el dato básico “coeficiente del coste de construcción”.

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas y oleoductos, que quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo que se justifica en los apartados siguientes.

8.2 Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.

Los costes de las conducciones de gas se basan en costes de redes de distribución (presión menor o igual que 16 BAR).

El coste de construcción por metro lineal de conducción de gas se establece en: **55 €/ml**.

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente de Coste de construcción conducciones de Gas: 0,0733**.

“Dicho Coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización Lineal de 0,0733 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden una presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

Los presupuestos contienen el coste total presupuestado de la obra, incluyendo instalaciones intermedias, así como distribución, modificación y extensión de redes existentes, si las hubiese.

El presupuesto total de obra se ha actualizado mediante un coeficiente de actualización del IPC al periodo actual y se ha dividido entre la longitud total aprobada en el Boletín Oficial de Navarra del tramo afectado.

8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.

Los Costes de las Líneas eléctricas de Alta Tensión, comprenden todas aquellas líneas de Tensión nominal igual o superior a 1 kv.

El Coste de construcción por Metro Lineal de Línea de Alta Tensión se establece en: **130 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente de Coste de construcción conducciones de Líneas eléctricas alta tensión: 0,1733**

“Dicho Coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización Lineal de 0,1733 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de obra de construcción de 31 tramos de Línea eléctrica de Alta Tensión (Tensión Nominal igual o superior a 1 Kv). De los 31 tramos, 16 instalaciones son de línea eléctrica de entre 30 y 66 kv y 15 instalaciones son de línea eléctrica entre 8 y 13,2 kv, aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.012.

Los presupuestos incluyen el coste total de construcción, incluyendo todos los elementos intermedios necesarios para el funcionamiento, tales como estructuras, subestaciones, etc.

El presupuesto total de obra se ha actualizado mediante un coeficiente de actualización del IPC al periodo actual y se ha dividido entre la longitud total del tramo afectado.

8.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

Los costes de construcción del oleoducto se establecen en: **231,20 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente de Coste de construcción conducciones de oleoducto: 0,3083**

“Dicho Coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización Lineal de 0,3083 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.

El resultado obtenido se ha basado en un estudio de costes con datos que pertenecen a presupuestos de la Compañía arrendataria del Monopolio de Petróleos S.A (actualmente, CLH.) actualizados mediante coeficiente del IPC a fecha actual.

Los dos tramos estudiados pertenecen al denominado Oleoducto MIPAZA (Miranda-Pamplona-Zaragoza), con 2 subtramos, de Buñuel a Viana y de San Adrián a Pamplona.

Los valores totales incluyen obra civil como equipos y montaje mecánico, eléctrico y de instrumentación, en puntos de origen y de llegada. El diámetro de las tuberías está comprendido entre de 8" y 12".