

PONENCIA DE VALORACIÓN

Bertizarana

AYUNTAMIENTO

Fecha de acuerdo de inicio: ____/____/____ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de septiembre)

Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento entre las siguientes fechas:

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

Para hacer constar que la Comisión Mixta acordó fijar este documento como contenido definitivo del Proyecto de Ponencia de Valoración, con el número de páginas y en la fecha que se indican:

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN (Gob. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica	26
III. Anexo de valoración	29

PONENCIA DE VALORACIÓN

Bertizarana

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente	4
1.2.	Objeto de la revisión	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	5
2.1.	Ámbito territorial.....	5
2.2.	Marco normativo	5
2.3.	Justificación de la revisión	5
2.4.	Planeamiento adoptado	6
3.	ZONAS DE VALOR	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.2.	Zonas de valor de uso industrial y comercial	9
4.3.	Zonas de valor de vivienda protegida	10
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	11
5.1.	Métodos de valoración	11
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	11
6.	MÉTODO ADITIVO.....	13
6.1.	Definición	13
6.2.	Método del coste.....	13
6.2.1.	Definición	13
6.2.2.	Ámbito de aplicación	13
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	13
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	13
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	14
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	14
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	14
6.3.	Método del valor residual.....	15
6.3.1.	Definición	15
6.3.2.	Ámbito de aplicación	15
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	15
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	15
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	16
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	18
6.3.7.	Costes de urbanización.....	18
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	18
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	19
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	20
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	21

7.1.	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.....	21
7.1.1.	Definición	21
7.1.2.	Ámbito de aplicación	21
7.1.3.	Valoración	21
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	22
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	22
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	24
9.	CUADRO RESUMEN	25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 18/11/2024, el Ayuntamiento de Bertizarana, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Bertizarana.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Bertizarana tiene por objeto establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, así como fijar los parámetros de valoración que, no estando determinados como parámetros generales de valoración por resolución del Director Gerente de la Hacienda Foral de Navarra, sí son necesarios en la aplicación de esos métodos en el municipio.

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Bertizarana.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Bertizarana se redacta en atención a lo dispuesto en la siguiente normativa.

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

2.3. Justificación de la revisión

Según establece el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, en adelante LFRRTC, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 4 de junio de 2019).

- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Bertizarana estaba integrada por los documentos que se relacionan en este apartado.

Esta normativa se debe tener en cuenta para la caracterización de las unidades inmobiliarias recogidas en el catastro de Bertizarana. La caracterización actual deberá revisarse previamente a la aplicación de los criterios y parámetros fijados en esta ponencia con objeto de corregir los datos que no se adecúen a la normativa urbanística relacionada.

Cualquier modificación posterior de esta normativa dará lugar a una revisión de la caracterización de las unidades inmobiliarias implicadas -que se llevará a cabo por medio de los procedimientos establecidos para la modificación de datos básicos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra- pero no afectará a los métodos y parámetros fijados en la ponencia.

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan General Municipal (PGM) para PLAN GENERAL MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 08 de julio de 2016.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para INCLUSIÓN DEL ANEXO "TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS" aprobado definitivamente con fecha 03 de marzo de 2017.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para ARTÍCULO 42 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN aprobado definitivamente con fecha 25 de agosto de 2017.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para PARCELAS 49 Y 50 DEL POLÍGONO 1 aprobado definitivamente con fecha 24 de abril de 2020.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para DELIMITACION DEL CENTRO HISTÓRICO aprobado definitivamente con fecha 02 de agosto de 2022.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para SUELO NO URBANIZABLE (PARCELA 8 DEL POLIGONO 1) aprobado definitivamente con fecha 02 de julio de 2024.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

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 de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de Bertizarana se ha distribuido en 5 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

Zona de valor 01HA. Casco histórico.

Polígono que recoge los núcleos urbanos tradicionales de los concejos de Bertizarana. Está integrada por construcciones donde predominan las viviendas unifamiliares en edificación adosada o aislada con huerta o jardín anexo. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas, disponen de una construcción cuya planta baja está destinada a almacén y las plantas elevadas a vivienda o desván. El número de plantas propuesto oscila entre B+I y B+I+entrecubierta.

Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.

Zona de valor, situada en torno a algunos núcleos urbanos tradicionales donde está prevista la construcción de viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado, definiendo los diferentes crecimientos del núcleo urbano residencial que completan el desarrollo urbanístico del municipio. Las parcelas disponen de una construcción principal con dos plantas más entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado ajardinado o pavimentado. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I y PB+I+ entrecubierta.

Zona de valor 03II. Zona industrial.

Zona de valor que incluye el suelo entorno a laminaciones de Legasa. El número de plantas es de B+entreplanta.

Zona de valor 04MM. Áreas de desarrollo industrial y terciario.

Zona de valor que incluye varios enclaves destinados a la implantación de actividades industriales y comerciales. El número de plantas es de B+entreplanta.

Zona de valor 05DD. Diseminado

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

3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta.

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Bertizarana salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el uso dotacional.

Recintos de viviendas protegidas.

Recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Bertizarana, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

Formado por aquellos recintos incluidos en el catastro que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el documento *II. Documentación gráfica*.

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores en la parcela. En caso de que la parcela tipo recoja un edificio en régimen de división horizontal se recogerán valores para los distintos usos, de acuerdo a los datos de mercado disponibles.

4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar

Caracterizados por contar con unidades que acogen a una unidad familiar.

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HA	02UU	05DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Diseminado
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m²)		377,00	715,00	438,00
Nº de plantas		B+I+entre	B+I+entre	B
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m²)		324,00	185,00	351,00
Superficie vivienda (m²)		224,00	148,00	245,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m²)	175,20	107,40	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	48,80	40,60	245,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m²)	68,00	31,00	73,00
	Uso	Porche	Porche	Porche
	Superficie (m²)	32,00	6,00	33,00
Suelo	Libre consolidado (m²)	176,44	551,98	438,00
	Sin consolidar (m²)	133,39	390,44	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,76	0,45	0,00
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,57	0,12	0,00
Valor suelo parcela	Total (€)	54.957,55	140.232,95	10.950,00
	Por m² (€/m²)	145,78	196,13	25,00
Valor estimado	Total (€)	270.967,00	208.138,00	186.801,00

4.2. Zonas de valor de uso industrial y comercial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial.

Características parcela tipo		
Zona de Valor	03II	04MM
Tipo edificación	Industrial	Industrial
Categoría	Media	Media
Superficie parcela (m²)	6.200,00	3.900,00
Nº de plantas	B+entre	B+entre
Nº de naves	1	1
Total superficie construida (m²)	1.852,00	2.340,00

Características parcela tipo			
Zona de Valor		03II	04MM
Superficie nave (m²)		1.505,00	1.950,00
Plantas elevadas	Uso	Nave	Nave
	Superficie (m²)	585,00	780,00
Planta baja	Uso	Nave	Nave
	Superficie (m²)	920,00	1.170,00
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m²)	250,00	390,00
	Uso	Oficina	
	Superficie (m²)	97,00	-
Suelo	Libre consolidado (m²)	4.257,33	2.340,00
	Sin consolidar (m²)	2.259,57	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,47	0,50
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		-	0,10
Valor suelo parcela	Total (€)	423.108,67	439.530,00
	Por m² (€/m²)	68,24	112,70
Valor estimado	Total (€)	722.660,00	939.448,00

4.3. Zonas de valor de vivienda protegida

No es necesario recoger las características de las parcelas tipo fijadas en el *Anexo de Valoración* para los diferentes regímenes de vivienda protegida, dado que los valores de repercusión del suelo urbanizado de todas las zonas de valor delimitadas gráficamente son inferiores a los obtenidos para esas zonas de valor de vivienda protegida.

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCN determina que el valor de los bienes inmuebles del Registro de la Riqueza Territorial se obtenga por el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos.

El artículo 24.2 de la citada Ley Foral establece, para aquellos bienes inmuebles que por sus características o ámbito se encuentran fuera del rango de las muestras utilizadas para la elaboración de los modelos de estimación, como métodos analíticos alternativos:

- Aditivo.
- De capitalización.
- De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.
- De comparación de mercado.

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

Conforme a las Normas Técnicas Generales de valoración citadas en el apartado 2.2 “Marco normativo”, se identifican a continuación los métodos de valoración aplicables a los inmuebles objeto de esta Ponencia de Valoración.

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en 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, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Estos modelos permiten la obtención del valor de referencia de las tipologías y usos que se indican a continuación: Viviendas, Plazas de aparcamiento de vehículos, Trasteros y Suelos a los que se les pueda atribuir un aprovechamiento agroforestal.

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de polígonos fiscales o zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia a partir de nuevas muestras presenta notables diferencias con los resultados que se obtienen de la aplicación de esos modelos, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de los mismos a los citados tipos de bienes.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento se dirá que fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

Por lo tanto, a efectos de lo establecido en el Artículo 24 3 de la LFRRTCN, se podrán aplicar los siguientes métodos:

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia

- El modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

Consiste en la valoración de un bien inmueble considerado como la suma del valor del suelo en su estado actual, obtenido por el método del coste, y del valor del suelo que se calculará aplicando el método de comparación o, cuando ello no sea posible, el método del valor residual.

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

Consiste en la estimación del coste que con mayor probabilidad supondría la sustitución de ese elemento por otro de similares características y utilidad.

La estimación del coste de sustitución de una unidad inmobiliaria parte de cuantificar el módulo básico de ejecución material, para que multiplicado por los coeficientes de comparación de los diferentes usos obtener un módulo básico de ejecución material por unidad de superficie del uso, clase y modalidad correspondiente a la unidad inmobiliaria analizada.

Del producto del módulo anteriormente citado por el coeficiente que recoge los costes del proceso inmobiliario y la superficie del bien obtendremos el coste de sustitución de la unidad inmobiliaria, a la que aplicando los coeficientes correctores que le correspondan nos permitirá establecer el valor actual de la construcción.

6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de Bertizarana.

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2 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, son:

- | | |
|--|------------------------|
| • Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). | 520 €/m ² . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 €/m. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) | 400 €/kW. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) | 85 €/m ³ . |

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valoración y por los diferentes usos analizados, justificado en el Anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,45
		Otros usos	Todas las plantas	1,45
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,45
		Otros usos	Todas las plantas	1,45
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
04MM	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en capítulo IV de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

6.2.6. Valor actual de las construcciones

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la Norma 30.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, en función de lo establecido en la Resolución 172/2010, de 22 de febrero (modificada mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio), por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

En las Normas Técnicas Generales de Valoración se establece el valor actual para las unidades inmobiliarias acogidas al sistema de caracterización de construcciones por longitud (norma 30.3), por potencia (norma 30.4) y por volumen (norma 30.5).

6.2.7. Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, 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, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

6.3.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento urbanístico.

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Bertizarana, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Los usos no residenciales situados en la planta de bajo-cubierta cuyo único acceso se produzca a través de los elementos comunes del edificio, se estima que no consumen edificabilidad y, por lo tanto, se establecen como no consolidados a los efectos de asignación de valor de repercusión.

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta el suelo hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valor y para los diferentes usos analizados, justificado el en anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,19
		Otros usos	Todas las plantas	1,19
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,19
		Otros usos	Todas las plantas	1,19
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,16
		Otros usos	Todas las plantas	1,16
04MM	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,16
		Otros usos	Todas las plantas	1,16
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

El cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto se obtendrá de acuerdo con la Norma 31 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo de Valoración del presente documento.

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,45	1,19	102,00	01
		Otros usos	1,45	1,19	36,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,45	1,19	155,00	01
		Otros usos	1,45	1,19	56,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,16	59,00	01
		Otros usos	1,40	1,16	29,00	02
04MM	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,16	98,00	01
		Otros usos	1,40	1,16	49,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	25,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	8,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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		Planta	01HA	02UU	03II	04MM	05DD
Código	Descripción	Descripción					
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

Uso		Planta	01HA	02UU	03II	04MM	05DD
Código	Descripción	Descripción					
5	COMERCIAL	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	01	02

Uso		Planta	01HA	02UU	03II	04MM	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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, es el que se muestra en la siguiente tabla, tal y como queda justificado en el anexo de valoración:

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	10,00
02UU	15,00
03II	0,00
04MM	0,00
05DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la Norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo de Valoración.

Zonas de valor	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HA	3.776,62	2.114,03	821,26	841,33	0,00	8,00	13	0,57	82,00	36,00
02UU	3.776,62	2.114,03	821,26	841,33	0,00	8,00	13	0,57	82,00	36,00
03II	50.114,00	39.110,00	5.529,00	5.475,00	0,00	8,00	0	0,45	119,00	26,00
04MM	50.114,00	39.110,00	5.529,00	5.475,00	0,00	8,00	0	0,45	119,00	26,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

Serán de aplicación a recintos con suelo no afectado por construcciones en los casos en los que la materialización de su aprovechamiento esté condicionada por las características de dichos recintos.

Zona de valor	Superficie mínima (m²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04MM	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

El artículo 34. "Ponencias de Valoración" de la LFRRTC y la Norma 25. "Criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos" de las Normas Técnicas Generales de Valoración, establecen los criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos.

El valor de repercusión del suelo urbanizado se obtiene residualmente para la parcela tipo. Esta cuenta unas superficies de análisis concretas para cada zona de valor, y en la que fuera de estas superficies los valores de la repercusión sufren desviaciones que deben corregirse.

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados 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 los intervalos que señala para cada zona de valor.

6.3.9.1. 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:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

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

6.3.9.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la Norma 8.2 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y lo establecido en el capítulo IV.2 del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

En el Registro de la Riqueza Territorial se distinguen actualmente para este municipio los siguientes tipos de aprovechamiento primario:

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

Tipo 4: corresponde a aquellos terrenos que son improductivos por su propia naturaleza y no porque ésta haya sido desvirtuada por acción humana.

Tipo 5: se caracteriza de esta manera a aquellos suelos en los que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que han sido urbanizados o su aprovechamiento agroforestal está impedido o afectado por otro tipo de actividad. Se incluyen en este tipo los terrenos destinados a huertas de ocio.

7.1. Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

7.1.1. Definición

Método regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

7.1.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con potencial aprovechamiento agroforestal ubicadas en el término municipal de Bertizarana.

7.1.3. Valoración

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del 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.

Tipo	Clase	Valor (€/Hectárea)
Regadío 01	1,00	20.049,77
	2,00	8.774,78
	3,00	7.031,84
	4,00	759,63
	5,00	600,00
	6,00	580,00

Tipo	Clase	Valor (€/Hectárea)
Secano 02	1,00	9.015,00
	2,00	4.013,97
	3,00	884,13
	4,00	661,15
	5,00	271,45
	6,00	250,00
Forestal- Pastos 03	1,00	3.101,22
	2,00	1.438,83
	3,00	216,36
	4,00	72,12
	5,00	72,12
	6,00	60,00
Improductivo 04	0,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior. Sean C la clase del recinto a valorar, Ci la clase entera inmediatamente peor, Vi el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor y Vs el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor, el valor por unidad de superficie se calculará de la siguiente forma:

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - V_i)$$

Siendo:

Vu	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
C	clase de parcela a valorar
Ci	clase entera de parcela inmediatamente peor
Vi	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
Vs	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

7.2. Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal

En virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración fija, como parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, los siguientes valores asignables a los suelos sin potencial aprovechamiento agroforestal:

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos caracterizados de este modo por haber perdido su potencialidad agroforestal, es el que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05	1,00	10,00
02UU	05	1,00	15,00
03II	05	1,00	5,00

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
04MM	05	1,00	9,00
05DD	05	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado. Es por ello que el valor atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU_i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
S_i	superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
Vu_i	valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias caracterizadas como unidades a derribar se obtendrá en función de lo establecido en la Norma 36 de las NTGV y mediante los módulos fijados el capítulo III “Módulos de coste del derribo” del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Bertizarana en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m ²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

9. CUADRO RESUMEN

Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores:

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor básico de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Otros usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Otros usos	
01HA	Aditivo	520	1,45	1,45	Residencial	0,76	0,57	98,04	B+I+entre	102,00	36,00	10,00	1,19	1,19	36,00
02UU	Aditivo	520	1,45	1,45	Residencial	0,45	0,12	76,47	B+I+entre	155,00	56,00	15,00	1,19	1,19	36,00
03II	Aditivo	520	1,40	1,40	Industrial	0,47	0,00	27,73	B+entre	59,00	29,00	0,00	1,16	1,16	26,00
04MM	Aditivo	520	1,40	1,40	Industrial	0,50	0,10	53,90	B+entre	98,00	49,00	0,00	1,16	1,16	26,00
05DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	25,00	8,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Modelos estadísticos				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN

Bertizarana

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

Zonas de valor

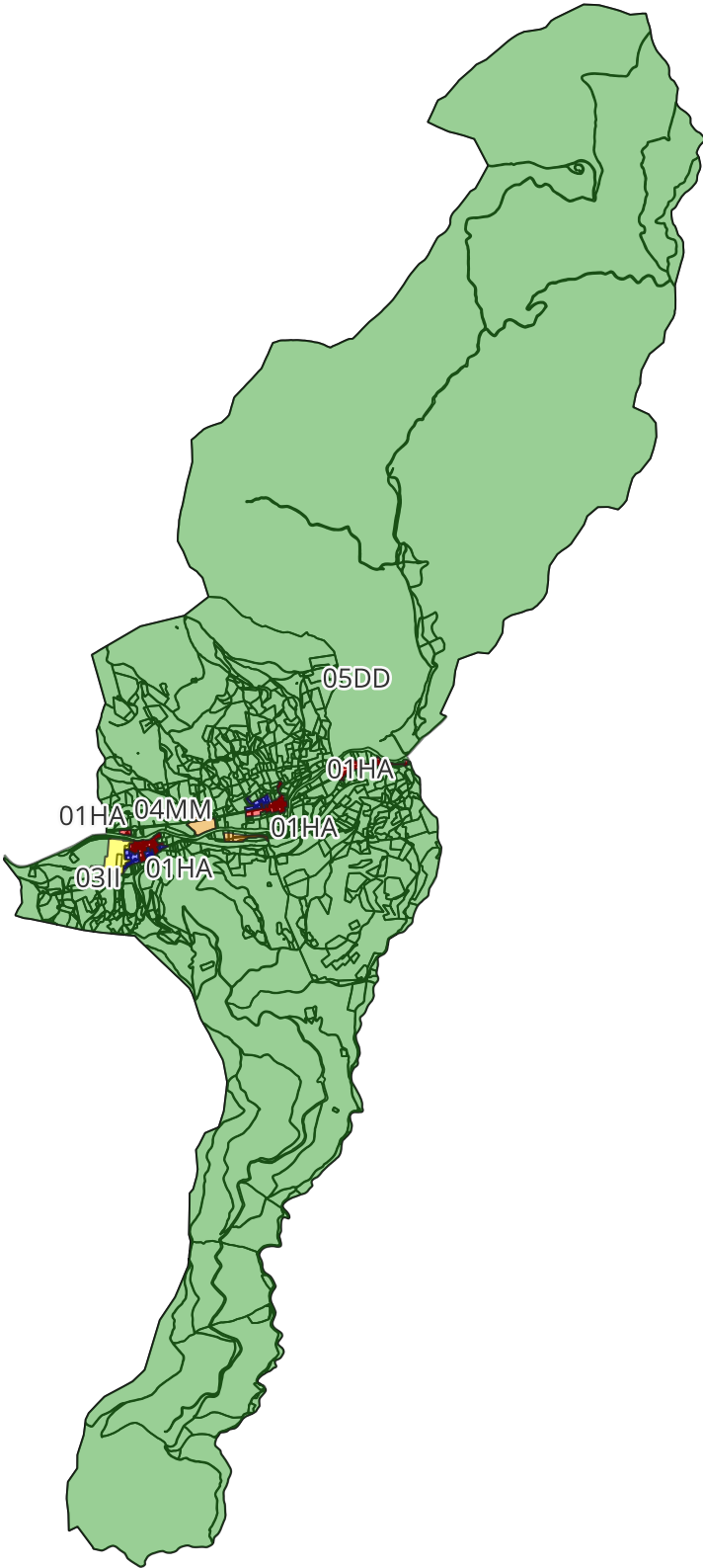
Zona de valor 01HA

Zona de valor 02UU

Zona de valor 03II

Zona de valor 04MM

Zona de valor 05DD



Zonas de valor

01HA	01HA
02UU	02UU
03II	03II
04MM	04MM
05DD	05DD

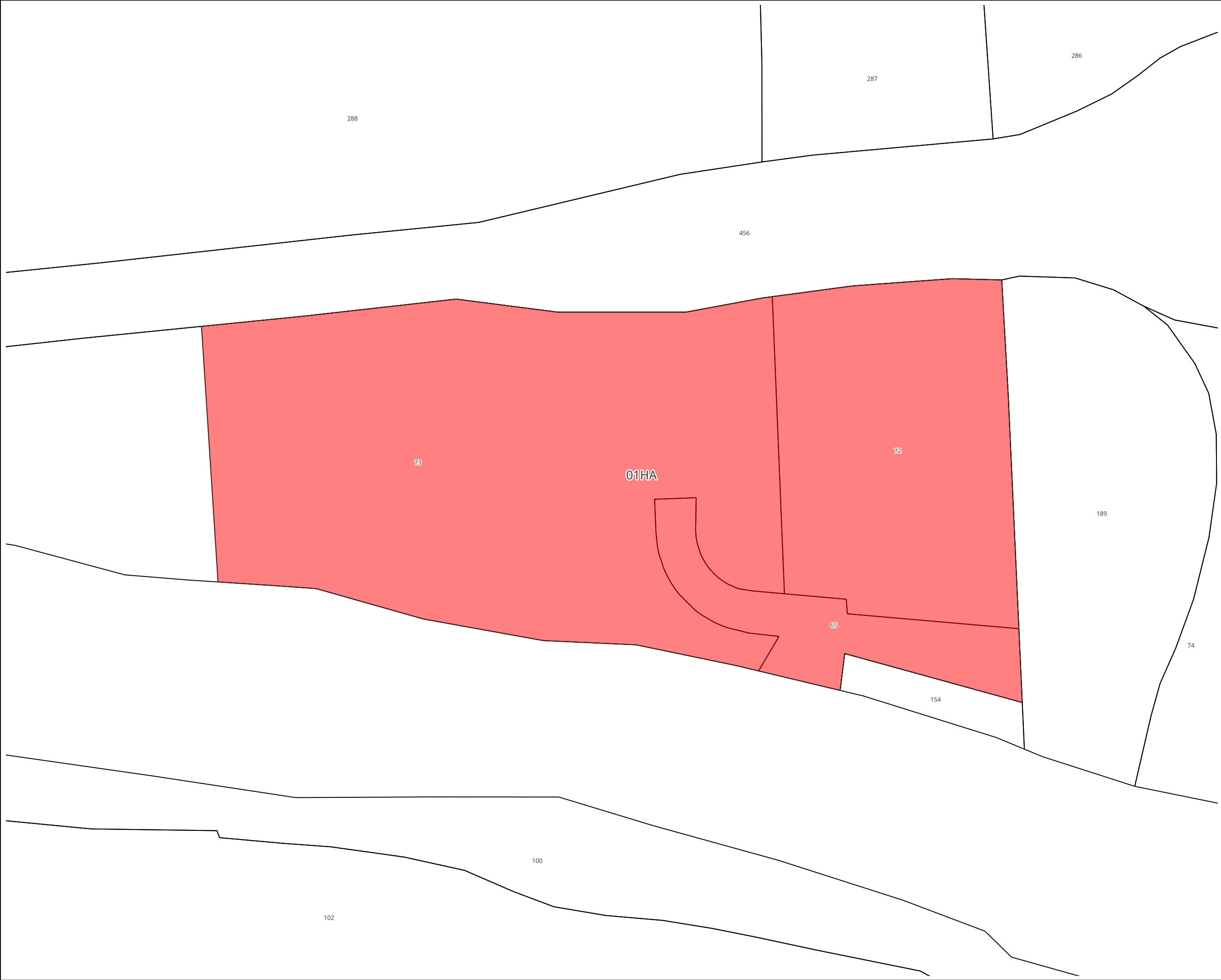
PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 04

Bertizarana

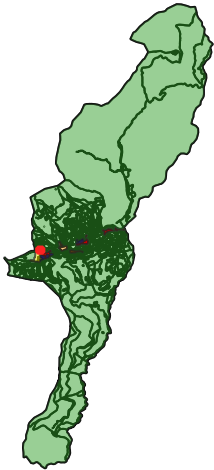
Zonas de valor

escala 1:75.000



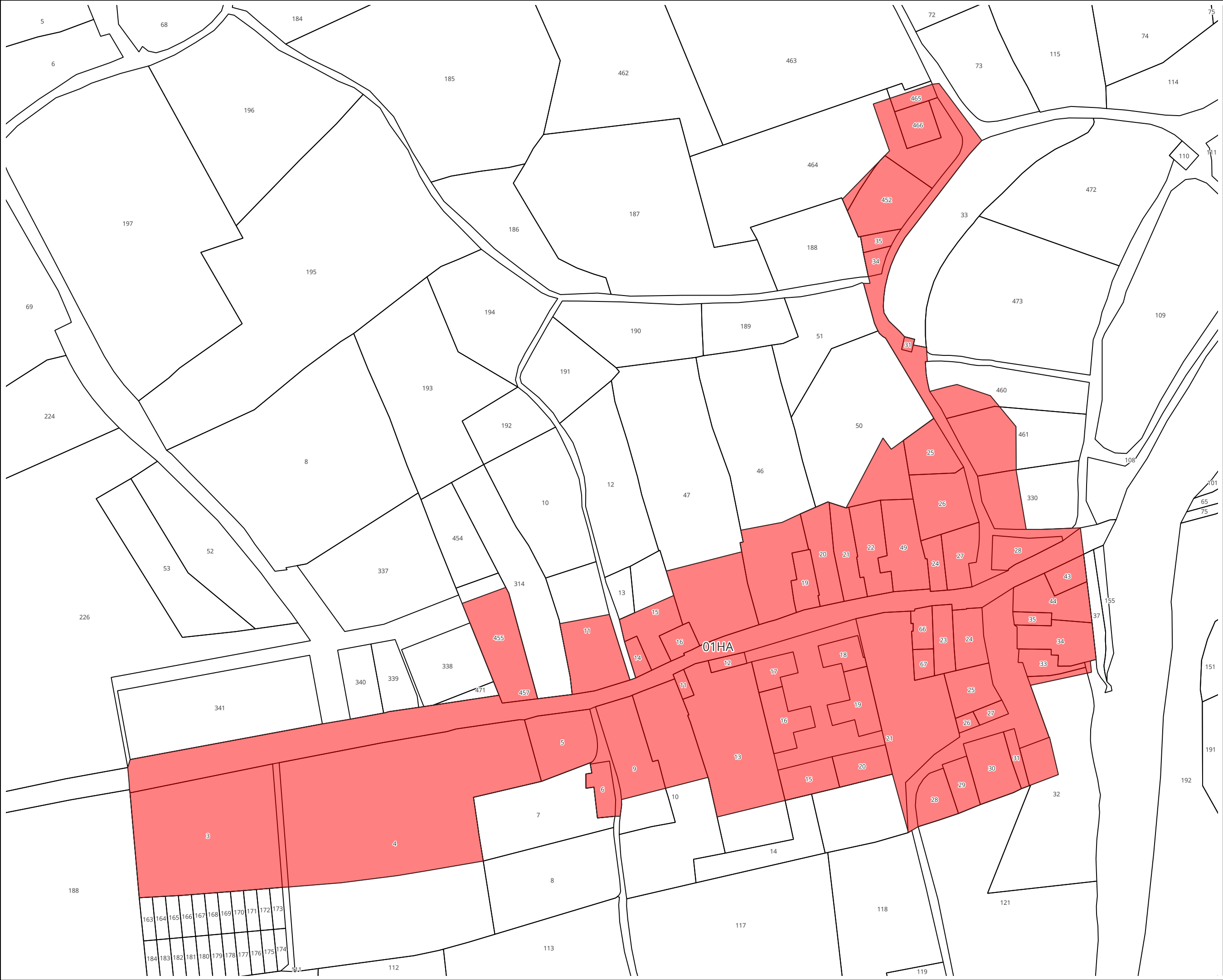
Zonas de valor

	01HA
	02UU
	03II
	04MM
	05DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

01HA
Zonas de valor
escala 1:500



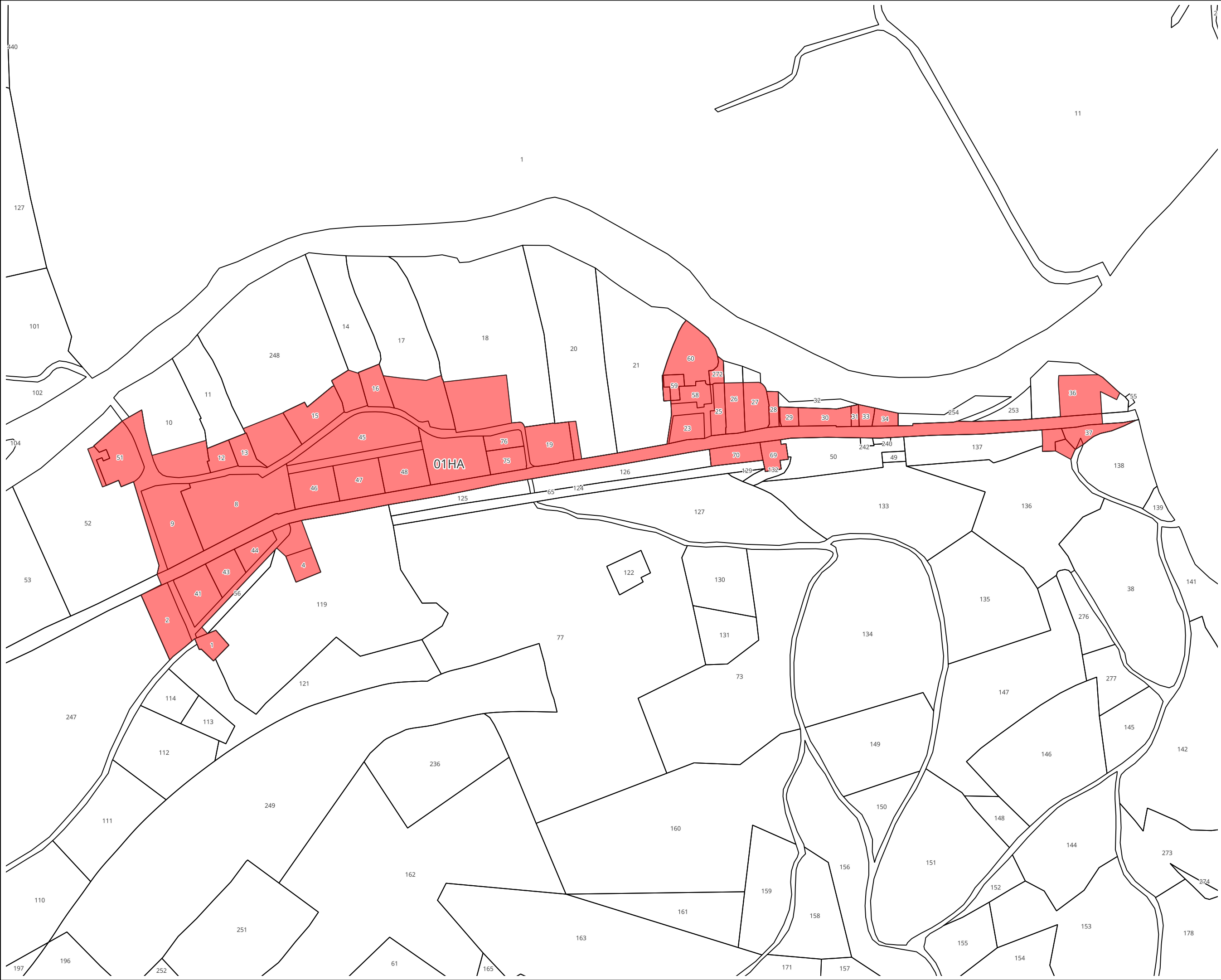
Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

01HA

Zonas de valor
escala 1:1.500



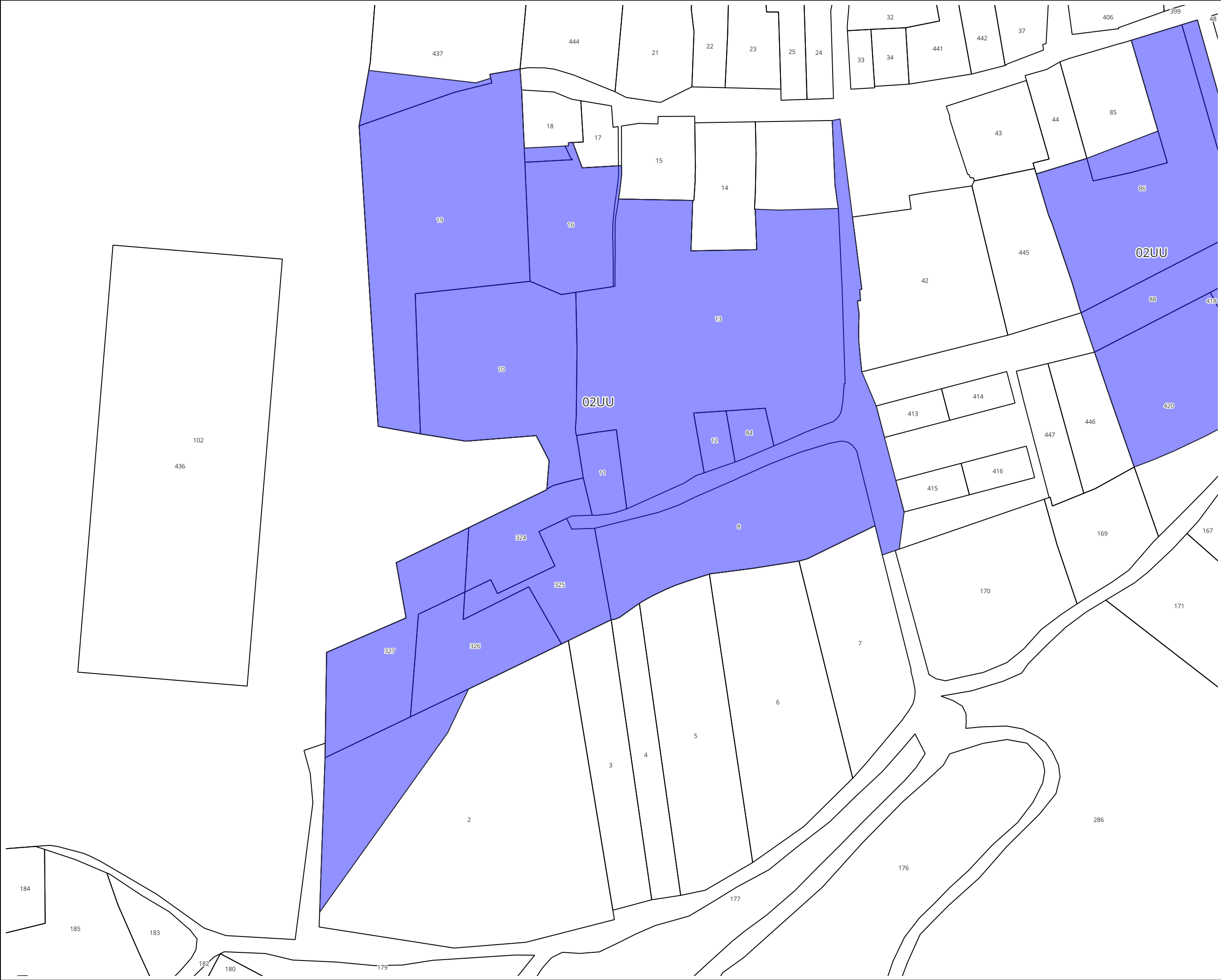
Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

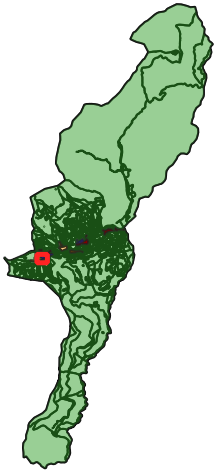
PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

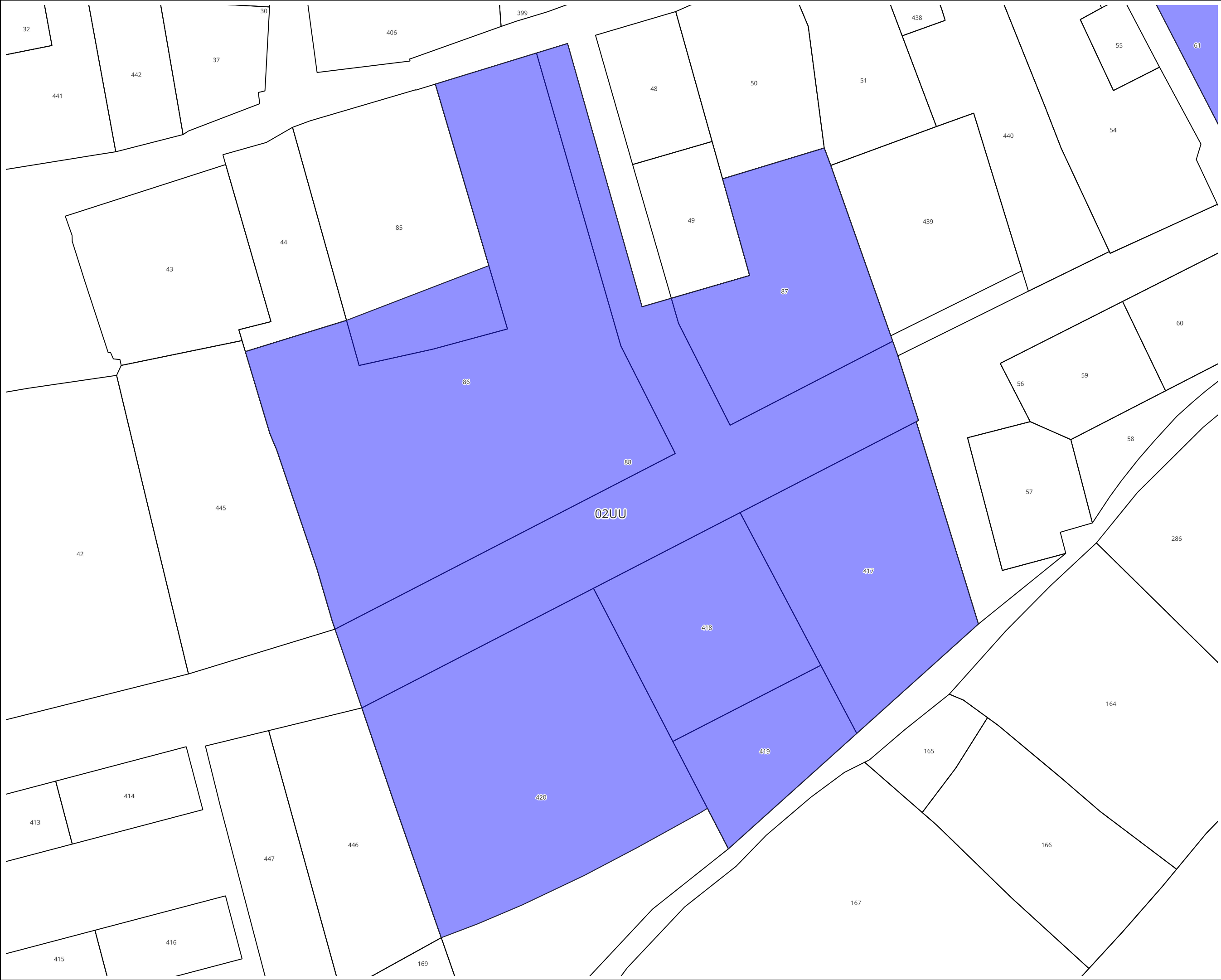
01HA

Zonas de valor
escala 1:2.500



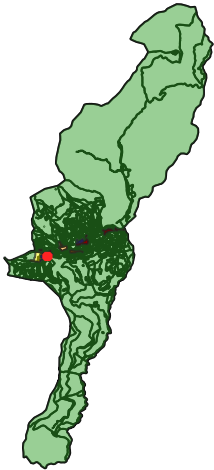
- Zonas de valor
- 01HA
 - 02UU
 - 03II
 - 04MM
 - 05DD





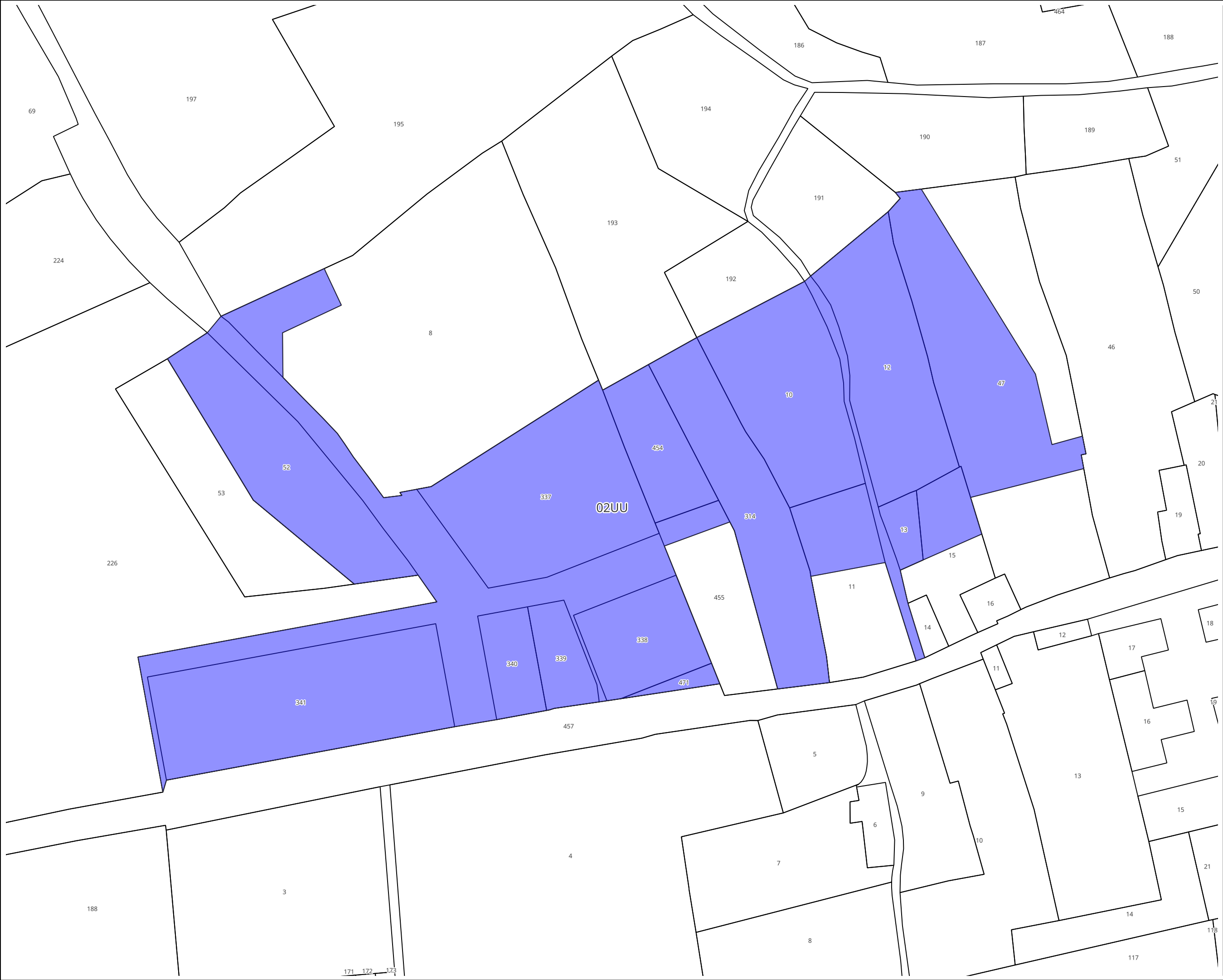
Zonas de valor

	01HA
	02UU
	03II
	04MM
	05DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

02UU
Zonas de valor
escala 1:500



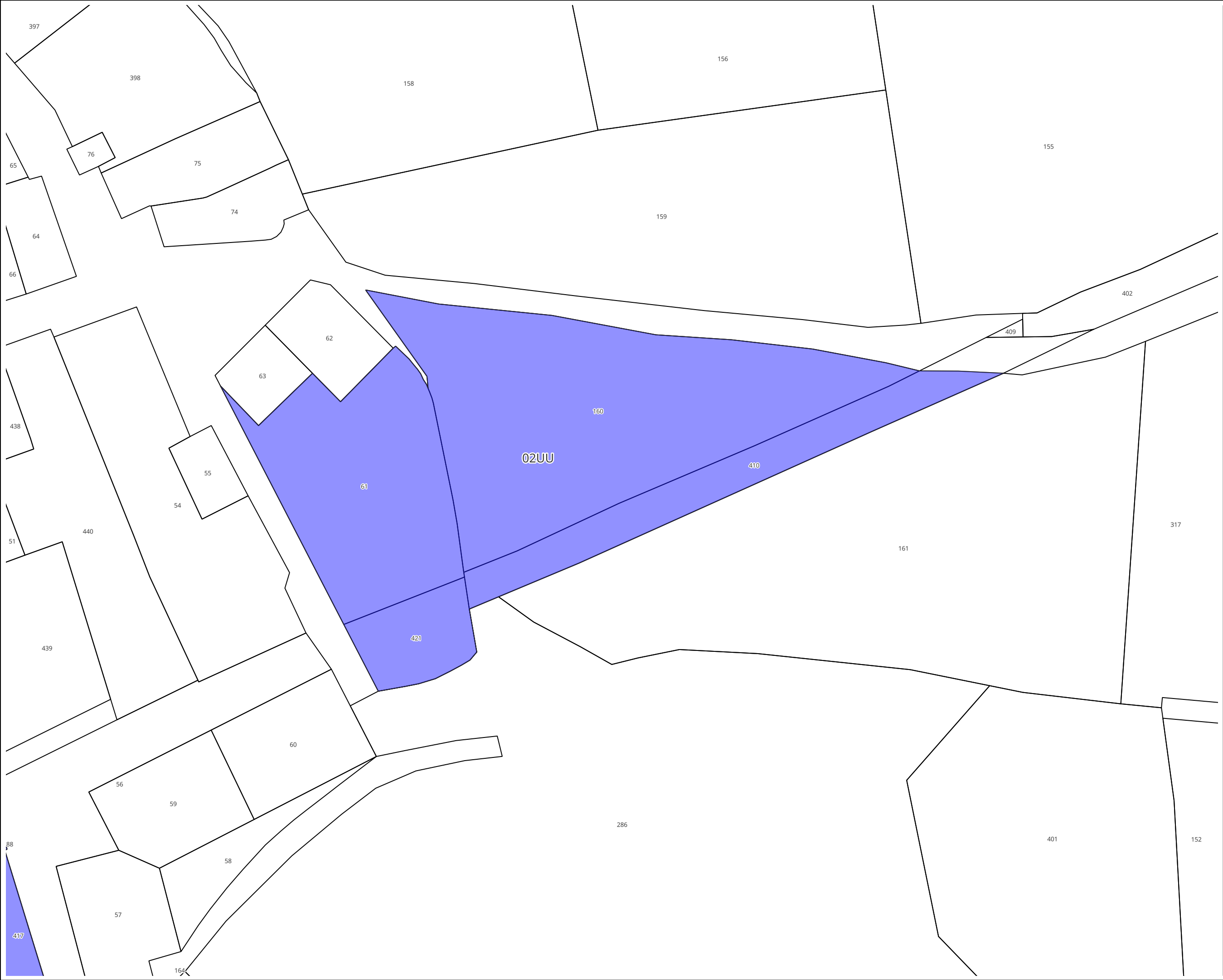
Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

02UU

Zonas de valor
escala 1:1.000



Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

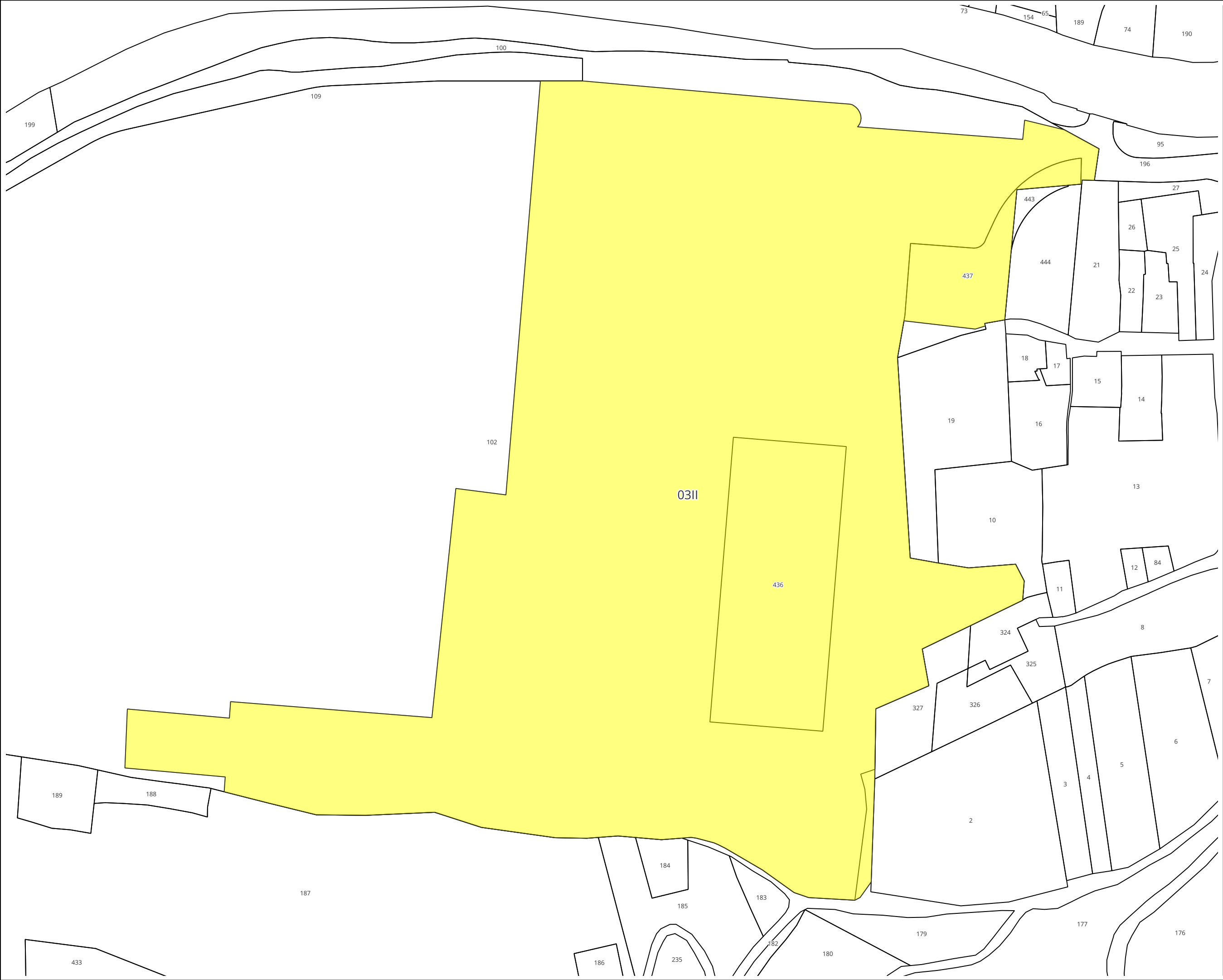
Revisión nº 04

Bertizarana

02UU

Zonas de valor

escala 1:500



Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 04

Bertizarana

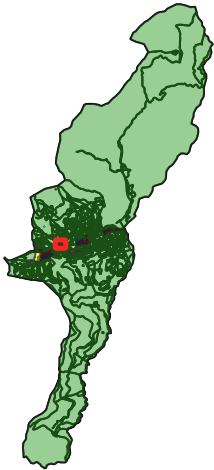
03II

Zonas de valor

escala 1:1.500



- Zonas de valor
- 01HA
 - 02UU
 - 03II
 - 04MM
 - 05DD



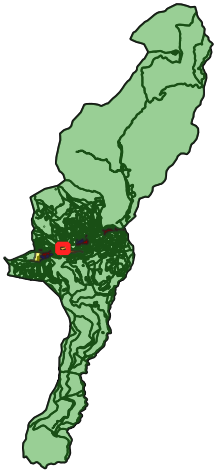
PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

04MM
Zonas de valor
escala 1:1.000



Zonas de valor

	01HA
	02UU
	03II
	04MM
	05DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 04

Bertizarana

04MM

Zonas de valor
escala 1:1.000



Zonas de valor

- 01HA
- 02UU
- 03II
- 04MM
- 05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

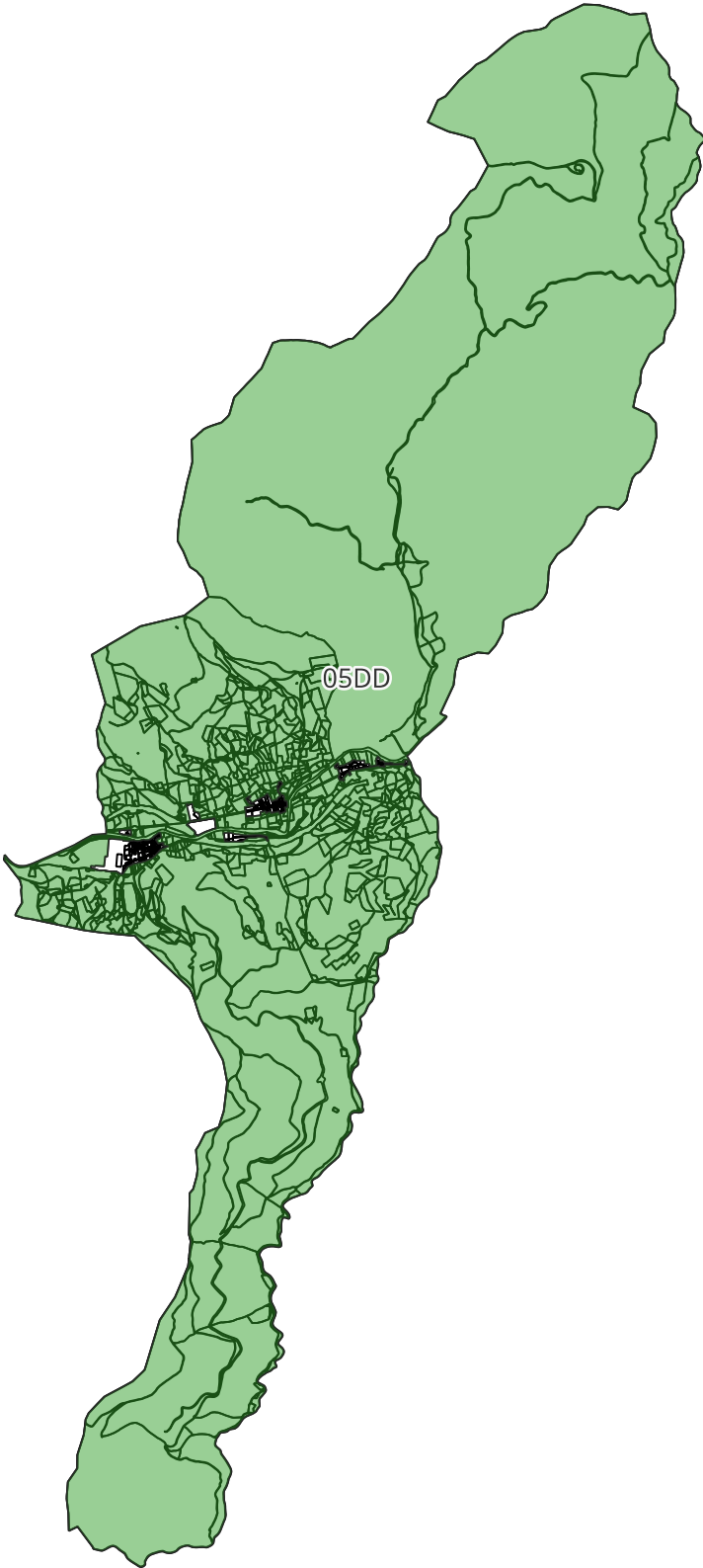
Revisión nº 04

Bertizarana

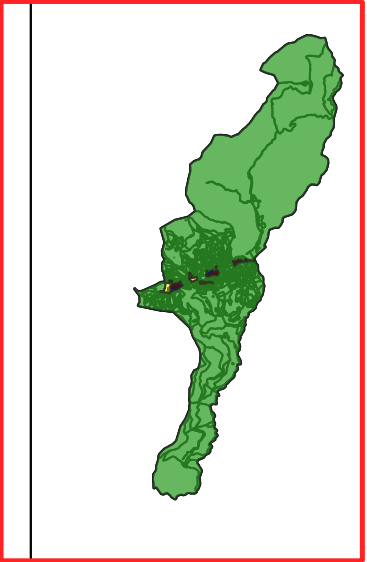
04MM

Zonas de valor

escala 1:1.500



- Zonas de valor
- 01HA
 - 02UU
 - 03II
 - 04MM
 - 05DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
Bertizarana

05DD Zonas de valor
escala 1:75.000

PONENCIA DE VALORACIÓN

Bertizarana

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	32
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	32
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	33
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	34
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	34
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	34
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	34
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	35
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	35
2.	MUESTRA DE MERCADO	36
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	36
2.1.1.	Zona de valor 01HA	36
2.1.2.	Zona de valor 02UU	38
2.1.3.	Zona de valor 04MM	38
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	38
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	39
3.	PARCELA TIPO.....	41
3.1.	Zona de valor 01HA	41
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	41
3.1.	Zona de valor 02UU	43
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	43
3.1.	Zona de valor 03II	45
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	45
3.1.	Zona de valor 04MM	47
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	47
3.1.	Zona de valor 05DD	49
3.1.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	49
3.2.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	50
3.3.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	51
4.	ANALISIS DE COSTES	52
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	52
4.1.1.	Zona de valor 01HA	52
4.1.2.	Zona de valor 02UU	55
4.1.3.	Zona de valor 03II	58
4.1.4.	Zona de valor 04MM	60
4.1.5.	Zona de valor 05DD	61
4.1.6.	Zona de valor 00RE	65

4.1.7.	Zona de valor 00RG	69
4.1.8.	Zona de valor 00PT	73
4.1.9.	Zona de valor 00PP	78
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	82
4.2.1.	Zonas de valor 01HA, 02UU, 03II y 04MM	82
4.2.2.	Zonas de valor 05DD	83
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	84
4.3.	Costes de mercado de la urbanización	85
4.3.1.	Zonas de valor 01HA y 02UU	85
4.3.2.	Zonas de valor 03II y 04MM	88
5.	VALORACION DEL SUELO	92
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	92
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	94
5.2.1.	Coeficiente de superficie	94
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	96
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	97
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	98
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo	98
5.6.1.	Método estadístico	98
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal	99
6.	VALOR REGISTRAL	101
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	101
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	101
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	102
6.3.1.	Zona de valor 01HA	102
6.3.2.	Zona de valor 02UU	106
6.3.3.	Zona de valor 04MM	107
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)	108
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	110
7.1.	Ámbito de aplicación	110
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	110
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	111
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	111

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Bertizarana, 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.

1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Bertizarana 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 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban 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	Zonas de valor					Total
		01HA	02UU	03II	04MM	05DD	
Residencial	Unifamiliar	105	10	0	0	79	194
	Pisos	90	0	0	0	5	95
	VP	116	0	0	0	11	127
Almacén	Pl. Baja	131	10	0	0	64	205
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	32	0	0	0	18	50
Industrial	Pl. Baja	61	1	19	0	3	84
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	1	0	0	1
Comercial	Pl. Baja	10	0	0	0	13	23
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	1	2	0	1	4
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	0	1
Hostelería	Pl. Baja	10	0	1	0	0	11
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	0	0	0	2
Docentes	Pl. Baja	1	0	0	0	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	3	0	0	0	3	6
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	0	0	0	2
Trasteros	Sótano	0	0	0	0	1	1
	Pl. Baja	13	0	0	0	4	17
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1	2
Garajes	Pl. Baja	86	9	0	0	25	120
	Sótano	11	0	0	0	9	20
Suelos		57	40	4	19	17	137
Resto de usos		210	21	11	0	252	494

Uso	Planta	Zonas de valor					Total
		01HA	02UU	03II	04MM	05DD	
Total		942	92	38	19	506	1.597

1.2. 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 Bertizarana 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.

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	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	
01HA	46	0	0	0	19	130	6	2	0	0	203
	23%	0%	0%	0%	9%	64%	3%	1%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	46	0	0	0	19	130	6	2	0	0	203
	23%	0%	0%	0%	9%	64%	3%	1%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	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	
01HA	83	0	0	2	4	3	0	9	2	5	108
	77%	0%	0%	2%	4%	3%	0%	8%	2%	5%	100%
02UU	1	0	0	0	0	0	0	8	0	1	10
	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	0%	10%	100%
05DD	46	0	0	1	1	2	3	10	26	1	90
	51%	0%	0%	1%	1%	2%	3%	11%	29%	1%	100%
TOTAL	130	0	0	3	5	5	3	27	28	7	208
	63%	0%	0%	1%	2%	2%	1%	13%	13%	3%	100%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad naves en años										TOTALES
	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	
03II	0	0	0	0	16	0	1	3	0	0	20
	0%	0%	0%	0%	80%	0%	5%	15%	0%	0%	100%
04MM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	3	0	0	1	0	0	1	1	0	0	6
	50%	0%	0%	17%	0%	0%	17%	17%	0%	0%	100%
TOTAL	20	0	0	1	24	43	3	5	0	0	96
	21%	0%	0%	1%	25%	45%	3%	5%	0%	0%	100%

1.3. 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 Bertizarana 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.

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	2	64	137	0	0	203
	0%	1%	32%	67%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	0	2	64	137	0	0	203
	0%	1%	32%	67%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	3	43	56	6	0	108
	0%	3%	40%	52%	6%	0%	100%
02UU	0	8	1	1	0	0	10
	0%	80%	10%	10%	0%	0%	100%
05DD	1	8	47	25	8	1	90
	1%	9%	52%	28%	9%	1%	100%
TOTAL	1	19	91	82	14	1	208
	0%	9%	44%	39%	7%	0%	100%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría naves						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
03II	0	0	11	9	0	0	20
	0%	0%	55%	45%	0%	0%	100%
04MM	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	0	0	6	0	0	0	6
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	10	73	14	0	0	97
	0%	10%	75%	14%	0%	0%	100%

1.4. 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 Bertizarana 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.

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	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	
01HA	5	0	4	125	25	18	6	11	5	4	203
	2%	0%	2%	62%	12%	9%	3%	5%	2%	2%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	5	0	4	125	25	18	6	11	5	4	203
	2%	0%	2%	62%	12%	9%	3%	5%	2%	2%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	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	
01HA	2	1	2	8	8	12	10	17	25	23	108
	2%	1%	2%	7%	7%	11%	9%	16%	23%	21%	100%
02UU	0	0	0	0	2	1	6	0	1	0	10
	0%	0%	0%	0%	20%	10%	60%	0%	10%	0%	100%
05DD	3	5	2	7	5	7	5	21	16	19	90
	3%	6%	2%	8%	6%	8%	6%	23%	18%	21%	100%
TOTAL	5	6	4	15	15	20	21	38	42	42	208
	2%	3%	2%	7%	7%	10%	10%	18%	20%	20%	100%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida privada naves en metros cuadrados										TOTALES
	menor 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 3000	
03II	4	5	3	0	2	0	1	0	1	4	20
	20%	25%	15%	0%	10%	0%	5%	0%	5%	20%	100%
04MM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	4	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6
	67%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	72	9	6	2	2	0	1	0	1	4	97
	75%	9%	6%	2%	2%	0%	1%	0%	1%	4%	101%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HA

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	600,18	189,92	218,40	-	-	1927	-	-	-	210.127,20	2016	-	240.816,57
5400010	203,00	78,52	90,30	01125	Modesta	1901			1901	137.000,00	2024	TPAJD	137.000,00
5400020	387,00	85,22	98,00	01112	Buena	1968			1968	150.000,00	2022	TPAJD	173.948,24
5400053	223,20	98,11	112,83	01114	Económ.	1901	2015	T	2015	90.000,00	2004	TPAJD	98.885,33
5400156	1.654,80	359,55	413,48	01114	Económ.	1901	2013	M	1969	492.829,92	2011	TPAJD	512.870,84
5400163	675,00	280,17	322,20	01114	Económ.	1901	2014	C	1925	261.060,51	2012	TPAJD	315.996,39
5400221	653,33	178,68	205,48	01114	Económ.	1901			1901	100.000,00	2018	TPAJD	134.936,82
5400227	404,90	249,16	286,53	01113	Media	2018			2018	240.000,00	2019	TPAJD	312.078,38

2.1.1.2. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	85,71	98,56	106,77	-	1966	-	-	-	-	-	-	-	92.208,85	2012	-	98.369,63
5400006	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	3º	No	0	0,00	74.800,00	2021	TPAJD	93.033,82
5400007	89,78	103,25	110,34	01214	1978			1978	1º	No	0	0,00	85.000,00	2021	TPAJD	105.720,25
5400009	81,28	93,47	101,23	01223	1976			1976	1º	No	0	0,00	95.000,00	2024	TPAJD	95.000,00
5400011	85,22	98,00	106,15	01223	1976			1976	3º	No	0	0,00	80.000,00	2020	TPAJD	102.304,98
5400012	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	78.000,00	2021	TPAJD	97.013,87
5400014	79,83	91,80	105,76	01213	1901	1992	M	1959	1º	No	0	0,00	80.000,00	2021	TPAJD	99.501,41
5400016	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	80.000,00	2021	TPAJD	99.501,41
5400019	77,39	89,00	95,72	01224	1974			1974	1º	No	0	0,00	110.000,00	2022	TPAJD	127.562,04
5400024	82,61	95,00	102,57	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	95.000,00	2022	TPAJD	110.167,22
5400026	78,26	90,00	96,34	01224	1975	1978	T	1978	3º	No	0	0,00	57.000,00	2022	TPAJD	66.100,33
5400027	79,83	91,80	105,76	01213	1901	1992	M	1959	1º	No	0	0,00	43.945,00	2022	TPAJD	50.961,03
5400028	79,13	91,00	99,70	01223	1979			1979	2º	No	0	0,00	89.900,00	2022	TPAJD	104.252,98
5400029	86,96	100,00	107,04	01224	1975	1978	T	1978	2º	No	0	0,00	75.000,00	2022	TPAJD	86.974,12
5400032	76,52	88,00	96,42	01224	1978			1978	2º	No	0	0,00	54.091,09	2004	TPAJD	59.431,28
5400035	82,61	95,00	102,57	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	78.131,57	2004	TPAJD	85.845,18
5400037	86,96	100,00	107,04	01224	1975	1978	T	1978	2º	No	0	0,00	72.182,00	2004	TPAJD	79.308,23
5400040	76,52	88,00	96,42	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	57.096,15	2004	TPAJD	62.733,02
5400041	85,22	98,00	106,15	01223	1976			1976	3º	No	0	0,00	90.000,00	2004	TPAJD	98.885,33
5400042	76,52	88,00	95,01	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	96.161,94	2004	TPAJD	105.655,61
5400046	64,35	74,00	81,00	01213	1901			1901	2º	No	0	0,00	42.000,00	2004	TPAJD	46.146,49
5400047	82,61	95,00	102,57	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	84.141,69	2004	TPAJD	92.448,65
5400061	87,83	101,00	108,19	01224	1978			1978	2º	No	0	0,00	91.654,00	2004	TPAJD	100.702,62
5400063	139,13	160,00	177,57	01223	1974			1974	3º	No	1	0,00	120.000,00	2004	TPAJD	131.847,10
5400074	80,00	92,00	100,08	01224	1978			1978	2º	No	0	0,00	48.000,00	2005	TPAJD	46.549,59
5400079	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	2º	No	0	29,00	156.000,00	2006	TPAJD	126.256,53

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	85,71	98,56	106,77	-	1966	-	-	-	-	-	-	-	92.208,85	2012	-	98.369,63
5400081	83,48	96,00	103,99	01223	1976			1976	2º	No	0	0,00	90.151,81	2006	TPAJD	72.963,17
5400082	82,61	95,00	102,57	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	120.202,42	2006	TPAJD	97.284,23
5400086	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	96.161,93	2006	TPAJD	77.827,38
5400094	91,30	105,00	112,50	01224	1901			1901	1º	No	1	0,00	138.234,00	2006	TPAJD	111.877,85
5400097	90,43	104,00	111,43	01224	1901			1901	2º	No	0	0,00	69.117,00	2006	TPAJD	55.938,93
5400098	86,09	99,00	106,05	01224	1978			1978	2º	No	0	0,00	90.000,00	2006	TPAJD	72.840,30
5400100	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	150.000,00	2006	TPAJD	121.400,51
5400113	79,83	91,80	105,76	01213	1901	1992	M	1959	1º	No	0	0,00	90.000,00	2007	TPAJD	71.203,16
5400115	80,87	93,00	99,62	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	156.263,15	2007	TPAJD	123.627,01
5400121	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	1º	No	0	45,00	186.313,75	2008	TPAJD	150.972,93
5400122	80,87	93,00	100,74	01223	1976			1976	1º	No	0	52,00	144.242,90	2008	TPAJD	116.882,27
5400125	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	165.000,00	2008	TPAJD	133.702,07
5400128	80,87	93,00	100,74	01223	1976			1976	1º	No	0	0,00	90.151,82	2008	TPAJD	73.051,42
5400129	77,39	89,00	95,87	01224	1974			1974	2º	No	0	0,00	109.000,00	2008	TPAJD	88.324,40
5400138	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	2º	No	0	0,00	120.000,00	2009	TPAJD	108.037,52
5400148	77,39	89,00	95,72	01224	1974			1974	2º	No	0	40,00	159.785,91	2010	TPAJD	153.520,14
5400155	86,09	99,00	106,05	01224	1978			1978	2º	No	0	0,00	96.000,00	2011	TPAJD	99.903,84
5400159	86,96	100,00	107,04	01224	1975	1978	T	1978	3º	No	0	0,00	90.000,00	2011	TPAJD	93.659,85
5400164	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	135.227,73	2012	TPAJD	163.684,17
5400171	76,52	88,00	96,42	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	90.000,00	2013	TPAJD	122.896,55
5400172	80,00	92,00	100,08	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	40.000,00	2013	TPAJD	54.620,69
5400173	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	2º	No	0	0,00	90.000,00	2013	TPAJD	122.896,55
5400174	82,61	95,00	102,50	01224	1978			1978	1º	No	1	0,00	95.000,00	2013	TPAJD	129.724,14
5400179	80,00	92,00	100,08	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	54.000,00	2014	TPAJD	78.849,60
5400181	77,39	89,00	95,87	01224	1974			1974	2º	No	0	0,00	58.806,00	2014	TPAJD	85.867,21
5400188	81,74	94,00	100,62	01224	1975	1978	T	1978	3º	No	0	0,00	50.000,00	2015	TPAJD	72.567,00
5400189	86,09	99,00	106,05	01224	1978			1978	1º	No	0	0,00	66.000,00	2015	TPAJD	95.788,44
5400190	78,26	90,00	98,67	01224	1978			1978	1º	No	0	76,00	96.000,00	2015	TPAJD	139.328,64
5400194	85,22	98,00	105,00	01224	1901	1980	C	1925	Bajo	No	0	0,00	41.160,00	2016	TPAJD	58.752,17
5400204	82,61	95,00	102,57	01224	1978			1978	2º	No	1	0,00	72.000,00	2016	TPAJD	102.773,48
5400206	78,26	90,00	96,34	01224	1975	1978	T	1978	1º	No	0	0,00	60.000,00	2016	TPAJD	85.644,57
5400215	251,30	289,00	302,14	01214	1901	1970	C	1925	1º	No	0	0,00	102.000,00	2017	TPAJD	142.431,64
5400225	81,74	94,00	102,83	01224	1975			1975	2º	No	0	0,00	120.000,00	2019	TPAJD	156.039,19
5400237	87,83	101,00	109,40	01223	1976			1976	3º	No	0	0,00	76.400,00	2021	TPAJD	95.023,85

2.1.1.3. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	878,00	298,52	-	131,70	-	-	30.000,00	2016	-	42.822,28
5400207	878,00	298,52	Vivienda	131,70	Almacén	0,00	30.000,00	2016	TPAJD	42.822,28

2.1.2. Zona de valor 02UU

2.1.2.1. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	1.340,54	555,96	-	213,45	-	-	124.040,99	2009	-	119.709,90
5400050	200,00	58,00	Vivienda	20,00	Almacén	32,08	6.010,00	2004	TPAJD	6.603,34
5400084	1.476,00	619,92	Vivienda	221,40	Almacén	37,75	180.303,63	2006	TPAJD	145.926,35
5400091	1.476,00	619,92	Vivienda	221,40	Almacén	37,75	180.000,00	2006	TPAJD	145.680,61
5400147	1.476,00	619,92	Vivienda	221,40	Almacén	37,75	91.680,00	2010	TPAJD	88.084,90
5400153	891,93	321,09	Vivienda	133,79	Almacén	0,00	105.488,70	2011	TPAJD	109.778,40
5400154	2.361,24	1.157,01	Vivienda	495,86	Almacén	0,00	224.804,60	2011	TPAJD	233.946,27
5400220	1.502,60	495,86	Vivienda	180,31	Almacén	46,81	80.000,00	2018	TPAJD	107.949,46

2.1.3. Zona de valor 04MM

2.1.3.1. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	700,24	217,07	-	0,00	-	-	11.893,44	2011	-	14.749,64
5400253	1.588,30	492,37	Nave	0,00	Almacén	26,00	31.543,00	2004	TPAJD	34.657,11
5400333	334,30	103,63	Nave	0,00	Almacén	26,00	1.002,85	2011	TPAJD	1.043,63
5400334	89,30	27,68	Nave	0,00	Almacén	26,00	1.947,15	2011	TPAJD	2.026,33
5400352	1.038,30	321,87	Nave	0,00	Almacén	26,00	15.574,20	2015	TPAJD	22.603,46
5400367	451,00	139,81	Nave	0,00	Almacén	26,00	9.400,00	2016	TPAJD	13.417,65

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Bertizarana está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2025 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	Coeficiente de actualización
2004	1,0987
2005	0,9698

Año de venta	Coefficiente de actualización
2006	0,8093
2007	0,7911
2008	0,8103
2009	0,9003
2010	0,9608
2011	1,0407
2012	1,2104
2013	1,3655
2014	1,4602
2015	1,4513
2016	1,4274
2017	1,3964
2018	1,3494
2019	1,3003
2020	1,2788
2021	1,2438
2022	1,1597
2023	1,0966
2024	1,0000
2025	1,0000

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

La muestra de mercado obtenida con aprovechamiento agroforestal de Bertizarana, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
5400344	342,23	1,00	100	T. Labor Regadio	3.000,00	2013	TPAJD
Medias	342,23	-	-	-	3.000,00	2013	-
5400380	1.355,21	2,00	100	Robledal	366,00	2018	TPAJD
5400296	1.880,15	2,00	100	Pastos	1.702,00	2008	TPAJD
5400244	2.147,05	2,00	100	Prado	28.259,00	2004	TPAJD
5400273	2.552,00	2,00	100	Prado	36.060,72	2006	TPAJD
5400248	4.289,00	2,00	100	Prado	30.051,21	2004	TPAJD
5400286	3.756,66	2,00	100	Prado	3.400,00	2008	TPAJD
5400342	4.480,00	2,00	100	T. Labor Secano	50.000,00	2012	TPAJD
5400383	6.581,10	2,00	100	Prado	3.500,00	2018	TPAJD
5400386	6.581,10	2,00	100	Prado	8.000,00	2019	TPAJD
Medias	3.735,81	-	-	-	17.926,55	2011	-
5400293	160,84	2,00	200	Robledal	64,56	2008	TPAJD
5400290	372,24	2,00	200	Arbolado Diverso	200,00	2008	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
5400240	1.524,17	2,00	200	Helechal	2.000,00	2019	TPAJD
5400289	2.145,13	2,00	200	Prado	1.800,00	2008	TPAJD
5400353	2.213,17	2,00	200	Arbolado Diverso	600,00	2015	TPAJD
5400374	2.635,15	2,00	200	Prado	2.640,00	2018	TPAJD
5400327	4.664,55	2,00	200	Pastizal	600,00	2009	TPAJD
5400387	5.212,02	2,00	200	Prado	40.000,00	2020	TPAJD
5400282	6.088,41	2,00	200	Prado	12.000,00	2007	TPAJD
5400390	7.082,00	2,00	200	Prado	3.000,00	2023	TPAJD
5400376	7.437,47	2,00	200	Pastos	3.000,00	2018	TPAJD
5400340	11.615,49	2,00	200	Prado	40.000,00	2012	TPAJD
5400370	12.465,72	2,00	200	Prado	12.466,00	2018	TPAJD
Medias	4.893,57	-	-	-	9.105,43	2014	-
5400292	96,09	3,00	100	Robledal	29,80	2008	TPAJD
5400373	1.193,11	3,00	100	Pastizal	400,00	2018	TPAJD
5400277	1.698,00	3,00	100	Robledal	1.800,00	2006	TPAJD
5400348	3.626,32	3,00	100	Arbolado Diverso	1.124,00	2013	TPAJD
5400379	3.763,21	3,00	100	Helechal	1.200,00	2018	TPAJD
5400378	3.815,95	3,00	100	Helechal	1.200,00	2018	TPAJD
5400346	4.486,22	3,00	100	Pastizal	1.391,00	2013	TPAJD
5400354	6.047,38	3,00	100	Pastizal	16.400,00	2015	TPAJD
5400384	6.200,62	3,00	100	Robledal	1.500,00	2018	TPAJD
5400372	8.045,08	3,00	100	CastalAl	2.500,00	2018	TPAJD
5400347	9.515,73	3,00	100	Pastos Y Arbolado	2.951,00	2013	TPAJD
5400371	10.569,94	3,00	100	Helechal	3.300,00	2018	TPAJD
5400377	19.993,57	3,00	100	Robledal	6.300,00	2018	TPAJD
Medias	6.080,86	-	-	-	3.084,29	2015	-

3. 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.

3.1. Zona de valor 01HA

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

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 suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
Medias	878,00	298,52	131,70	-	42.822,28	48,77	102,74
5400207	878,00	298,52	131,70	0,00	42.822,28	48,77	102,74

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.

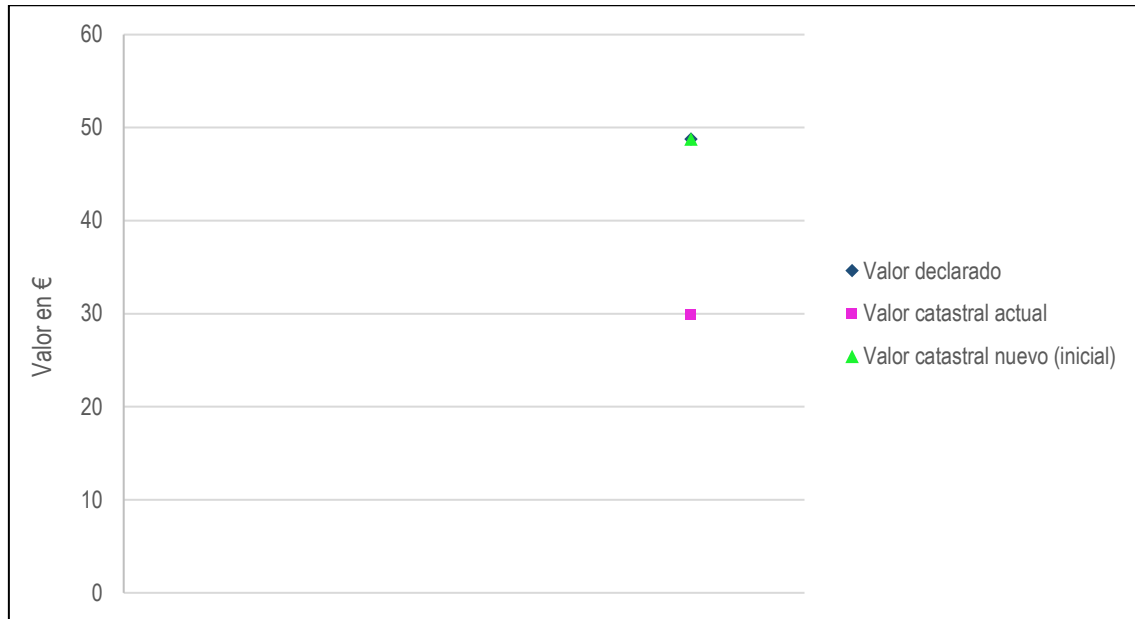
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
CU_{i0}	coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
E_{i0}	edificabilidad para el uso predominante
q_v	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC_{i0}	suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 102,74 €/m² sobre los recintos 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 LFRRTC 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; por lo tanto, estimando que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

Se establece la siguiente tabla para los valores de la parcela tipo adoptada:

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		377,20	377,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	224,32	224,00	-	-
	Almacén	68,42	-	68,00	-
	Porche	31,84	-	-	32,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,03	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1968	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,59	0,59	-	-
	Otros usos	0,27	-	-	0,26
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,76	0,76	-	-
	Otros usos	0,57	-	-	0,57
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	490,40	603,00	-	-
	Almacén	177,56	-	218,00	-
	Porche	202,93	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,45	1,45	1,45	1,45
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4348	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,94	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,19	1,19	1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,96	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		118.929,61	233.305,00	23.224,00	14.437,00
Valor suelo sin consolidar (€)		10.597,47	13.077,65		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.800,59	1.764,36		
Valor estimado (€/m²)		366,41	836,31		

Características de la parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Valor de repercusión (€/m²)	102,00	102,00		36,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.145,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 996,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 359,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 02UU

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

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 suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
Medias	1.340,54	555,96	213,45	-	119.709,90	83,47	247,33
5400050	200,00	58,00	20,00	32,08	6.603,34	33,02	186,89
5400084	1.476,00	619,92	221,40	37,75	145.926,35	98,87	301,50
5400091	1.476,00	619,92	221,40	37,75	145.680,61	98,70	301,12
5400147	1.476,00	619,92	221,40	37,75	88.084,90	59,68	211,27
5400153	891,93	321,09	133,79	0,00	109.778,40	123,08	249,19
5400154	2.361,24	1.157,01	495,86	0,00	233.946,27	99,08	155,29
5400220	1.502,60	495,86	180,31	46,81	107.949,46	71,84	326,06

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.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

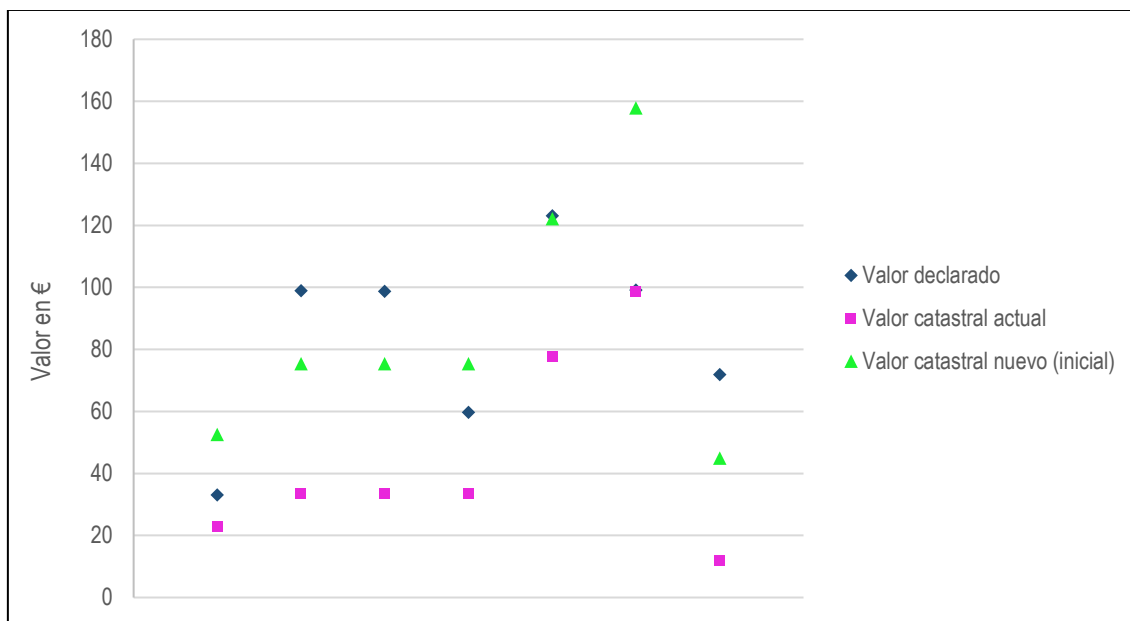
$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
 $VSNC_{ik}$ valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero

CU_{i0}	coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
E_{i0}	edificabilidad para el uso predominante
q_v	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC_{i0}	suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 247,33 €/m² sobre los recintos 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 LFRRTC 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; por lo tanto, estimando que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

Se establece la siguiente tabla para los valores de la parcela tipo adoptada:

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		715,35	715,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	148,48	148,00	-	-
	Almacén	30,86	-	31,00	-
	Porche	6,23	-	-	6,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,39	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2003	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,21	0,20	-	-
	Otros usos	0,05	-	-	0,05
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,45	0,45	-	-
	Otros usos	0,12	-	-	0,12
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	663,06	603,00	-	-
	Almacén	240,07	-	218,00	-
	Porche	274,37	-	-	250,00

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,45	1,45	1,45	1,45
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6250	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,19	1,19	1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		164.097,21	188.031,00	16.296,00	3.812,00
Valor suelo sin consolidar (€)		29.617,86	29.856,84		
Valor suelo libre consolidado (€)		8.559,88	8.279,70		
Valor estimado (€/m²)		884,31	1.125,08		
Valor de repercusión (€/m²)		155,00	155,00	56,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.224,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.064,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 383,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 03II

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

Al no poder contar con muestras de mercado para este tipo de suelos, por el escaso número de parcelas que componen la zona de valor, se establecen como referencia los precios de venta de las parcelas de los Polígonos Industriales promovidos por el Gobierno de Navarra:

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2020/124/5>

Polígono "M. del Cierzo" de Tudela	12,19
Polígono de Buñuel	20,85
Polígono de Caparrosa	19,13
Polígono de Castejón	20,81
Polígono de Icízar	19,50
Polígono de Elorz	61,31
Polígono de Olazagutía	39,75
Polígono de Rocaforte-Sangüesa	16,50
Polígono "La Alberguería" de Viana	41,25
Valor medio.....	27,92

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0,47 m²/m² que es la edificabilidad media existente. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja con entreplanta en un 50% de la superficie. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0,47 m²/m²
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0,00 m²/m²
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50
Coefficiente según uso y clase para entreplanta *	0.25

*. Se adjudica a la entreplanta el 50% del valor de coeficiente según uso y clase.

El método a utilizar para la obtención del valor de repercusión consistirá en despejar de la fórmula establecida en la norma 33 de las NTGV, una vez fijado el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión, estimando que el recinto se encuentra urbanizado y no cuenta con los coeficientes derivados de sus características de acuerdo a la norma 5, según la siguiente formulación:

$$VBR_i = \sum VR_{ijo} * E_{ijo}$$

Siendo:

VBR_i	valor básico por metro cuadrado en la zona de valor i
VR_{ijo}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo para el uso j en la zona de valor i
E_{ijo}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i

El valor de repercusión obtenido para el uso principal (nave industrial) en planta baja es de 59,00 €/m², y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 29,00 €/m².

Se establece la siguiente tabla para los valores de la parcela tipo adoptada:

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Nave	Almacén	Oficina
Superficie de parcela (m ²)		6200,00	6200,00		
Superficie construida (m ²)	Nave	1505,29	1505,00	-	
	Almacén	250,00	-	250,00	-
	Oficina	97,45	-		97,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,47	0,50	0,25	0,25
Año de construcción		1984	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	0,90	0,80	0,90
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave	0,24	0,24	-	
	Otros usos	0,06	-	0,05	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave	0,47	0,47	-	
	Otros usos	0,00	-	0,00	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Nave	224,37	260,00	-	
	Almacén	112,18	-	130,00	-
	Oficina	112,18	-		130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5091	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,16	1,16	1,16	1,16
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		449.539,61	646.958,00	53.268,00	22.433,00
Valor suelo sin consolidar (€)		72.864,12	62.658,00		
Valor suelo libre consolidado (€)		-	-		
Valor estimado (€/m ²)		242,64	390,20		
Valor de repercusión (€/m ²)		59,00	59,00	29,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 497,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 432,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 216,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 04MM

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

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 suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
Medias	700,24	217,07	0,00	-	14.749,64	19,83	175,26
5400253	1.588,30	492,37	0,00	26,00	34.657,11	21,82	184,43
5400333	334,30	103,63	0,00	26,00	1.043,63	3,12	98,26
5400334	89,30	27,68	0,00	26,00	2.026,33	22,69	188,44
5400352	1.038,30	321,87	0,00	26,00	22.603,46	21,77	184,19
5400367	451,00	139,81	0,00	26,00	13.417,65	29,75	220,97

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. La relación entre los valores de repercusión del suelo por plantas de la zona de valoración se fija en un 50% de la entreplanta en relación a la planta baja (en suelos de uso industrial).

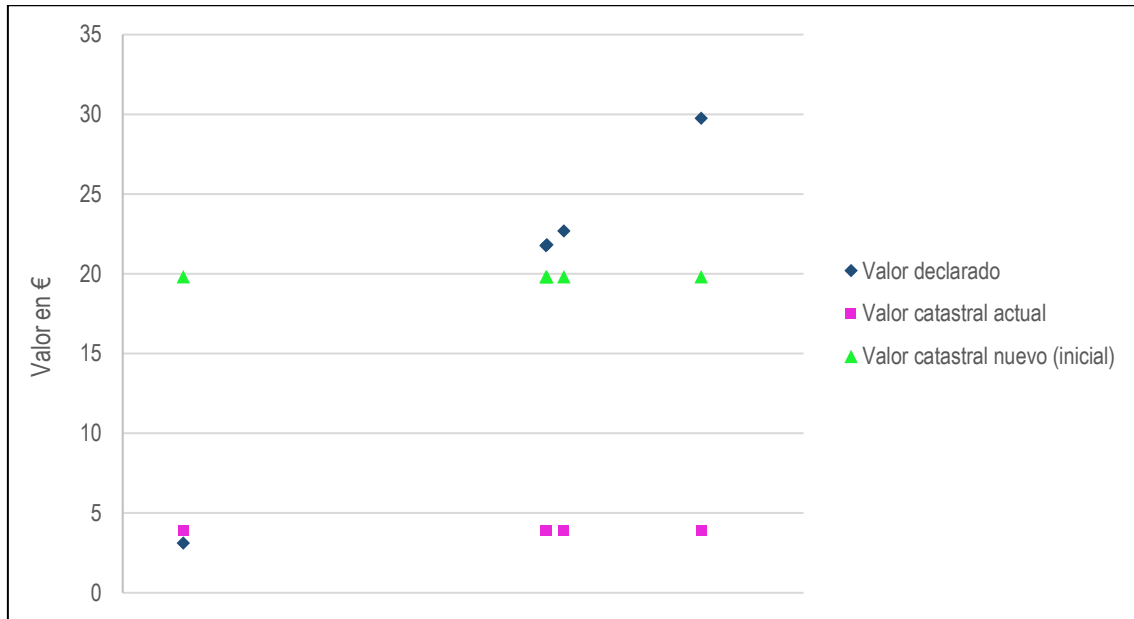
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
CU_{i0}	coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
E_{i0}	edificabilidad para el uso predominante
q_v	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC_{i0}	suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 175,26 €/m² sobre los recintos 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 LFRRTC 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; por lo tanto, estimando que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

Se establece la siguiente tabla para los valores de la parcela tipo adoptada:

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave	Almacén
Superficie de parcela (m²)		3900,00	3900,00	
Superficie construida (m²)	Nave	1950,00	1950,00	-
	Almacén	390,00	-	390,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,50	0,50	0,25
Año de construcción		2027	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	0,90	0,80
Edificabilidad real (m²/m²)	Nave	0,50	0,50	-
	Otros usos	0,10	-	0,10
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Nave	0,33	0,33	-
	Otros usos	0,00	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Nave	260,00	260,00	-
	Almacén	130,00	-	130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,16	1,16	1,16
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		926.343,60	860.496,00	78.952,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	-	
Valor suelo libre consolidado (€)		-	-	
Valor estimado (€/m²)		395,87	401,47	
Valor de repercusión (€/m²)		98,00	98,00	49,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 549,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 478,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 239,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 05DD

3.1.1. Análisis de mercado de 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 con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 102 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		438,06	438,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	245,10	245,00	-	-
	Almacén	72,78	-	73,00	-
	Porche	33,37	-	-	33,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,10	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1983	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,56	0,55	-	-
	Otros usos	0,24	-	-	0,24
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,00	0,00	-	-
	Otros usos	0,00	-	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	526,51	489,00	-	-
	Almacén	190,44	-	177,00	-
	Porche	229,65	-	-	213,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5030	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	0,99	0,99	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,97	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		95.125,90	163.028,00	14.262,00	9.510,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	-	-	-
Valor suelo libre consolidado (€)		1.314,18	-	-	876,00
Valor estimado (€/m ²)		270,83	-	-	532,19
Valor de repercusión (€/m ²)		25,00	25,00	-	8,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 762,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 663,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 239,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo 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 las unidades inmobiliarias por usos y 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 25 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{ijo} = \frac{VM_{ijo} - \sum_j VAC_{ijo}}{ks_{ij} * SCC_{ijo}}$$

Siendo:

VR_{ijo}	valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ijo}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i
VAC_{ijo}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ijo}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coste ejecución material estimado (€/m²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	112.341,22	17.102,56	131.098,62	20.192,59
	Por m² construido (€/m²)	915,20	400,55	1.068,01	472,92
Valor de repercusión (€/m²)		227,00	116,00	246,00	126,00

3.3. Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo 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 las unidades inmobiliarias por usos y 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 25 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{ijo} = \frac{VM_{ijo} - \sum_j VAC_{ijo}}{ks_{ij} * SCC_{ijo}}$$

Siendo:

VR_{ijo}	valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ijo}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i
VAC_{ijo}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ijo}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	136.855,55	21.174,21	168.593,65	21.949,18
	Por m² construido (€/m²)	1.114,91	495,91	1.208,47	514,06
Valor de repercusión (€/m²)		284,00	145,00	367,00	160,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	16,69 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	195,31 m2
Fachada a calle	42,97 m2
Tabicón distribuciones	71,87 m2
Tabique distribuciones	14,82 m2
Superficie construida	224,00 m2
Carpintería exterior	35,35 m2
Carpintería interior	17,95 m2
Superficie parcela	377,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
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 medio por m ² construido de la misma				Adosado 224,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13110	20,37 €	2,67 €	0,443
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	86,41 €	3,02 €	0,502
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	113,60 €	7,32 €	1,214
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03168	178,93 €	5,67 €	0,940
	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,68 €	3,098
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	35,79 €	0,72 €	0,119
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	27,64 €	0,53 €	0,087
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	22,71 €	2,06 €	0,342
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	21,11 €	0,33 €	0,055
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00707	193,50 €	1,37 €	0,227
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	221,31 €	3,36 €	0,558
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				8,37 €	1,388
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	172,81 €	3,43 €	0,568
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	172,81 €	3,43 €	0,568
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00353	1.474,23 €	5,21 €	0,864
Estructura	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01943	27,75 €	0,54 €	0,089
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05300	29,74 €	1,58 €	0,261
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,08834	11,24 €	0,99 €	0,165
	Total capítulo acometidas por m ² construido				15,17 €	2,516
	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01614	313,52 €	5,06 €	0,839
Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,94 €	10,36 €	1,718
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	65,87 €	11,07 €	1,836
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	13,15 €	10,43 €	1,730
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,94 €	1,04 €	0,172
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,83 €	5,70 €	0,945

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 224,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	31,68 €	31,68 €	5,253
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,63 €	0,63 €	0,104
	Total capítulo estructura por m² construido				75,96 €	12,597
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,45701	38,71 €	17,69 €	2,934
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03322	41,34 €	1,37 €	0,228
	Canalón de PVC	ml	0,08684	32,52 €	2,82 €	0,468
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,05701	26,83 €	1,53 €	0,254
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07815	165,42 €	12,93 €	2,144
	Total capítulo cubierta por m² construido				36,35 €	6,028
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02232	469,12 €	10,47 €	1,737
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10045	15,78 €	1,59 €	0,263
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03482	15,78 €	0,55 €	0,091
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02232	134,63 €	3,01 €	0,498
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04375	15,78 €	0,69 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02232	23,69 €	0,53 €	0,088
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03125	23,69 €	0,74 €	0,123
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05357	20,37 €	1,09 €	0,181
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,66 €	3,095
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,42679	85,93 €	36,67 €	6,082
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,93040	3,22 €	3,00 €	0,497
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19183	5,59 €	1,07 €	0,178
	Tabique de fachada calle	m²	0,36088	19,65 €	7,09 €	1,176
	Cabecal de ventanas y balcones	ml	0,12486	21,94 €	2,74 €	0,454
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10352	24,13 €	2,50 €	0,414
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,72656	26,91 €	19,55 €	3,243
	Tabicón distribuciones	m²	0,60407	25,78 €	15,57 €	2,582
	Tabique en distribuciones	m²	0,21017	19,65 €	4,13 €	0,685
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,32 €	15,311
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,87968	11,50 €	21,62 €	3,586
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,60379	12,28 €	7,42 €	1,230
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,23287	18,98 €	4,42 €	0,733
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,49303	29,02 €	14,31 €	2,373
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				47,77 €	7,922
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,38083	8,13 €	3,09 €	0,513
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,53516	5,42 €	2,90 €	0,481
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,04028	17,33 €	0,70 €	0,116
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06250	16,57 €	1,04 €	0,172
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				7,73 €	1,282
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,14550	37,57 €	5,47 €	0,906
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,72644	37,49 €	27,23 €	4,516
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72498	4,48 €	3,25 €	0,539
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,12857	74,51 €	9,58 €	1,589
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,14286	5,45 €	0,78 €	0,129
	Total capítulo de solados por m² construido				46,31 €	7,680
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,14046	199,04 €	27,96 €	4,636
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01736	207,17 €	3,60 €	0,596
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,41107	5,77 €	2,37 €	0,394
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15782	29,69 €	4,69 €	0,777
	Sellado carpintería exterior	ml	0,41107	2,26 €	0,93 €	0,154
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12486	34,54 €	4,31 €	0,715

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 224,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18738	34,02 €	6,37 €	1,057
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14204	24,57 €	3,49 €	0,579
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				53,72 €	8,908
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00446	571,36 €	2,55 €	0,423
0,080	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02076	224,58 €	4,66 €	0,773
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02679	216,37 €	5,80 €	0,961
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01786	240,44 €	4,29 €	0,712
	Colocación de cercos interiores	m²	0,12853	15,80 €	2,03 €	0,337
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04464	271,15 €	12,10 €	2,007
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				31,44 €	5,214
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00446	373,37 €	1,67 €	0,276
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,09286	15,97 €	1,48 €	0,246
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00446	229,28 €	1,02 €	0,170
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00446	283,52 €	1,27 €	0,210
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00893	296,75 €	2,65 €	0,439
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00893	403,45 €	3,60 €	0,597
2	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00893	641,41 €	5,73 €	0,950
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00893	422,80 €	3,78 €	0,626
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00893	513,18 €	4,58 €	0,760
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00893	809,71 €	7,23 €	1,199
	Ayudas albañilería	ud	0,00446	556,11 €	2,48 €	0,412
	Total capítulo de fontanería por m² construido				35,49 €	5,885
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00446	1.868,31 €	8,34 €	1,383
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04598	12,54 €	0,58 €	0,096
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00446	2.390,76 €	10,67 €	1,770
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71499	16,45 €	11,76 €	1,951
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09068	165,93 €	15,05 €	2,495
	Ayudas de albañilería	ud	0,00446	189,23 €	0,84 €	0,140
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				47,25 €	7,835
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00446	2.351,98 €	10,50 €	1,741
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00446	811,09 €	3,62 €	0,600
	Total capítulo de energía solar por m² construido				14,12 €	2,342
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00353	79,18 €	0,28 €	0,046
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08410	11,24 €	0,95 €	0,157
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00446	217,19 €	0,97 €	0,161
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00446	523,50 €	2,34 €	0,388
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00446	1.781,00 €	7,95 €	1,319
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00446	255,36 €	1,14 €	0,189
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00353	384,27 €	1,36 €	0,225
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00353	3.324,68 €	11,75 €	1,948
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00446	450,45 €	2,01 €	0,333
	Total capítulo de electricidad por m² construido				28,74 €	4,766
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00074	379,49 €	0,28 €	0,047
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00744	61,52 €	0,46 €	0,076
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01265	11,44 €	0,14 €	0,024
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00744	7,58 €	0,06 €	0,009
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00074	134,38 €	0,10 €	0,017
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01116	6,69 €	0,07 €	0,012
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00074	774,22 €	0,58 €	0,096

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 224,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
11 Tubos 4 Tomas ser.	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00074	2.029,72 €	1,51 €	0,250
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04464	14,07 €	0,63 €	0,104
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04464	13,99 €	0,62 €	0,104
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04464	12,50 €	0,56 €	0,093
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00037	134,59 €	0,05 €	0,008
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00446	97,87 €	0,44 €	0,072
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01786	117,73 €	2,10 €	0,349
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00595	143,05 €	0,85 €	0,141
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,45 €	1,402
	Pintura					
	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,81388	3,54 €	6,42 €	1,064
Pintura	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,72644	3,63 €	2,64 €	0,438
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14550	3,63 €	0,53 €	0,088
	Total capítulo de pintura por m² construido				9,59 €	1,590
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,89 €	6,89 €	1,143
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,89 €	1,143
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio				224,00 m²	603,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	12,87 m²
Superficie 2 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	123,91 m²
Fachada a calle	61,95 ml
Tabicón distribuciones	122,97 ml
Tabique distribuciones	21,36 ml
Superficie construida	148,00 m²
Carpintería exterior	22,43 m²
Carpintería interior	15,11 m²
Superficie parcela	715,00 m²
Altura edificación	B+1+Entr
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 medio por m² construido de la misma				Aislado 148,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14274	16,07 €	2,29 €	0,380
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	68,19 €	2,39 €	0,396
	2 Kg/cm² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	89,65 €	5,78 €	0,958
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04331	141,20 €	6,12 €	1,014
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m² construido				16,57 €	2,748
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	28,24 €	0,57 €	0,094

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	148,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	21,81 €	0,41 €	0,069
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	17,92 €	1,63 €	0,270
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,66 €	0,26 €	0,043
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00966	152,69 €	1,48 €	0,245
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	174,64 €	2,65 €	0,440
2	Total capítulo saneamiento por m² construido				7,00 €	1,161
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	121,66 €	2,66 €	0,441
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	121,66 €	2,66 €	0,441
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00483	1.246,35 €	6,02 €	0,999
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02657	21,90 €	0,58 €	0,096
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07246	22,72 €	1,65 €	0,273
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,12077	8,87 €	1,07 €	0,178
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,65 €	2,429
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02443	247,41 €	6,04 €	1,002
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,74 €	6,69 €	1,110
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	51,98 €	8,38 €	1,390
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84097	10,38 €	8,73 €	1,447
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,74 €	0,82 €	0,136
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	6,14 €	4,20 €	0,697
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	24,14 €	24,14 €	4,003
1	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,49 €	0,49 €	0,082
	Total capítulo estructura por m² construido				59,49 €	9,866
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	30,55 €	12,22 €	2,026
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	32,63 €	0,95 €	0,157
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,16286	25,66 €	4,18 €	0,693
inclinada	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,12214	21,17 €	2,59 €	0,429
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14657	128,22 €	18,79 €	3,117
	Total capítulo cubierta por m² construido				38,73 €	6,422
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02703	370,19 €	10,01 €	1,659
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11892	12,45 €	1,48 €	0,246
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05270	12,45 €	0,66 €	0,109
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02703	106,24 €	2,87 €	0,476
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06622	12,45 €	0,82 €	0,137
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02703	18,70 €	0,51 €	0,084
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03378	18,70 €	0,63 €	0,105
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06081	16,07 €	0,98 €	0,162
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,95 €	2,977
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10530	66,67 €	73,69 €	12,221
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40954	2,54 €	6,13 €	1,016
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41861	4,41 €	1,84 €	0,306
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,98039	15,51 €	15,20 €	2,521
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11989	17,31 €	2,08 €	0,344
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09940	19,04 €	1,89 €	0,314
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,21383	21,24 €	4,54 €	0,753
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,69277	20,34 €	14,09 €	2,337
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,25209	15,51 €	3,91 €	0,648
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				123,38 €	20,461
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,91271	9,08 €	17,36 €	2,880
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,58337	9,69 €	5,65 €	0,938
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20047	14,98 €	3,00 €	0,498

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	148,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,61316	22,90 €	14,04 €	2,329
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				40,06 €	6,644
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02393	6,41 €	6,57 €	1,089
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,54657	4,28 €	2,34 €	0,388
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08791	13,68 €	1,20 €	0,199
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09459	13,07 €	1,24 €	0,205
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				11,34 €	1,881
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,17413	29,64 €	5,16 €	0,856
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,66310	29,58 €	19,62 €	3,253
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70759	3,54 €	2,50 €	0,415
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,19459	58,80 €	11,44 €	1,897
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,21622	4,30 €	0,93 €	0,154
	Total capítulo de solados por m² construido				39,65 €	6,576
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13487	157,06 €	21,18 €	3,513
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01667	163,48 €	2,73 €	0,452
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39471	4,56 €	1,80 €	0,298
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15154	23,43 €	3,55 €	0,589
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39471	1,79 €	0,70 €	0,117
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado caheado y barnizado	ml	0,11989	27,25 €	3,27 €	0,542
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,17992	26,84 €	4,83 €	0,801
	Vidrio climatit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13638	19,39 €	2,64 €	0,439
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				40,70 €	6,750
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00676	450,87 €	3,05 €	0,505
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03142	177,22 €	5,57 €	0,923
0,102	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02703	170,74 €	4,61 €	0,765
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,02027	189,74 €	3,85 €	0,638
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15835	12,47 €	1,97 €	0,327
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06757	213,97 €	14,46 €	2,398
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				33,51 €	5,557
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00676	294,64 €	1,99 €	0,330
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,14054	12,60 €	1,77 €	0,294
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00676	180,93 €	1,22 €	0,203
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00676	223,74 €	1,51 €	0,251
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00676	234,17 €	1,58 €	0,262
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00676	318,37 €	2,15 €	0,357
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00676	506,15 €	3,42 €	0,567
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01351	333,64 €	4,51 €	0,748
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01351	404,96 €	5,47 €	0,908
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01351	638,96 €	8,63 €	1,432
	Ayudas albañilería	ud	0,00676	383,41 €	2,59 €	0,430
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,86 €	5,780
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00676	1.474,33 €	9,96 €	1,652
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06959	9,90 €	0,69 €	0,114
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00676	1.886,60 €	12,75 €	2,114
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68652	12,98 €	8,91 €	1,478
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08707	130,94 €	11,40 €	1,891
	Ayudas de albañilería	ud	0,00676	149,33 €	1,01 €	0,167
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				44,72 €	7,417

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado 148,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00676	1.856,00 €	12,54 €	2,080
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00676	640,04 €	4,32 €	0,717
	Total capítulo de energía solar por m² construido				16,87 €	2,797
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00483	62,48 €	0,30 €	0,050
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11498	8,87 €	1,02 €	0,169
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00676	171,39 €	1,16 €	0,192
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00676	303,77 €	2,05 €	0,340
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00676	1.124,96 €	7,60 €	1,261
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00676	201,51 €	1,36 €	0,226
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00483	286,82 €	1,39 €	0,230
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00483	2.623,57 €	12,67 €	2,102
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00676	355,46 €	2,40 €	0,398
	Total capítulo de electricidad por m² construido				29,96 €	4,968
Telecomunica. 3 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00676	296,96 €	2,01 €	0,333
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06757	48,55 €	3,28 €	0,544
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,11486	9,03 €	1,04 €	0,172
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06757	5,98 €	0,40 €	0,067
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00676	106,04 €	0,72 €	0,119
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,10135	5,28 €	0,53 €	0,089
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00676	491,65 €	3,32 €	0,551
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06757	8,91 €	0,60 €	0,100
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06757	11,04 €	0,75 €	0,124
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06757	9,86 €	0,67 €	0,111
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00338	106,20 €	0,36 €	0,060
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00676	77,23 €	0,52 €	0,087
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02027	92,91 €	1,88 €	0,312
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00676	112,88 €	0,76 €	0,126
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				16,84 €	2,793
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,84572	2,79 €	5,15 €	0,855
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,66310	2,87 €	1,90 €	0,315
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17413	2,87 €	0,50 €	0,083
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,55 €	1,253
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	9,17 €	9,17 €	1,521
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				9,17 €	1,521
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			148,00 m²	603,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03II

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 €/m², de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	1.505,00 m²
Superficie entreplanta	347,00 m²
Fachada a calle	10,00 m
Medianil	150,50 m
Superficie construida	1.852,00 m²
Superficie parcela	6.200,00 m²
Altura edificación	B+entre

Altura planta

8,00 m

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					1.505 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,03857	17,27 €	0,67 €	0,256
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	97,36 €	0,50 €	0,191
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimenta.	m ³	0,03347	137,29 €	4,60 €	1,767
Hormi. limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01810	171,63 €	3,11 €	1,195
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,34595	1,26 €	4,21 €	1,619
	Total capítulo cimentación por m ² construido				13,08 €	5,029
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01121	40,08 €	0,45 €	0,173
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,03488	45,23 €	1,58 €	0,607
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00997	35,48 €	0,35 €	0,136
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00133	288,50 €	0,38 €	0,147
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	183,25 €	1,06 €	0,407
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,82 €	1,470
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00664	257,43 €	1,71 €	0,658
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00664	276,62 €	1,84 €	0,707
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00066	1.890,04 €	1,26 €	0,483
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00066	3.807,32 €	2,53 €	0,973
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00066	37,09 €	0,02 €	0,009
	Caja general de protección	ud	0,00066	529,89 €	0,35 €	0,135
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00664	51,16 €	0,34 €	0,131
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00664	80,22 €	0,53 €	0,205
	Total capítulo acometidas por m ² construido				8,58 €	3,301
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,03058	472,02 €	14,43 €	5,551
10 ml luz	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,05836	158,08 €	9,23 €	3,548
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	55,44 €	55,44 €	21,321
	Total capítulo estructura por m ² construido				79,09 €	30,421
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	24,00 €	24,00 €	9,229
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,11000	40,47 €	4,45 €	1,712
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,06578	37,97 €	2,50 €	0,961
	Total capítulo cubierta por m ² construido				30,95 €	11,902
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	1,34033	44,62 €	59,81 €	23,003
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	(0,64266)	44,62 €	-28,68 €	(11,029)
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				31,13 €	11,974
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchachado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,96139	32,81 €	31,55 €	12,134
	Total capítulo de solados por m ² construido				31,55 €	12,134
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,03289	174,09 €	5,73 €	2,202
	Carpintería exterior	m ²	0,25934	130,06 €	33,73 €	12,972
	Colocación de cercos	m ²	0,29223	36,68 €	10,72 €	4,123

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma						1.505 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				50,17 €	19,298	
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00066	601,01 €	0,40 €	0,154	
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00066	601,01 €	0,40 €	0,154	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				0,80 €	0,307	
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00066	361,82 €	0,24 €	0,092	
	Derivaciones a bajera	ud	0,00066	291,33 €	0,19 €	0,074	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,43 €	0,167	
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	10,39 €	10,39 €	3,998	
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				10,39 €	3,998	
1	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00	

4.1.4. Zona de valor 04MM

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 €/m², de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	2.350,00 m²
Fachada a calle	10,00 m
Medianil	235,00 m
Superficie construida	2.350,00 m²
Superficie parcela	3.900,00 m²
Altura edificación	B
Altura planta	8,00 m

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 m² construido de la misma						2.350 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m³	0,04692	19,83 €	0,93 €	0,358	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m³	0,00510	111,79 €	0,57 €	0,219	
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m³	0,04182	157,64 €	6,59 €	2,536	
Hormi. limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m³	0,01244	197,06 €	2,45 €	0,943	
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,16349	1,44 €	4,57 €	1,758	
	Total capítulo cimentación por m² construido				15,12 €	5,814	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,00718	46,02 €	0,33 €	0,127	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,02234	51,94 €	1,16 €	0,446	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00638	40,74 €	0,26 €	0,100	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00085	331,25 €	0,28 €	0,108	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	210,41 €	1,21 €	0,467	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,25 €	1,249	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00426	318,30 €	1,35 €	0,521	
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00426	340,33 €	1,45 €	0,557	
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00043	2.170,13 €	0,92 €	0,355	

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma					2.350 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00043	3.807,32 €	1,62 €	0,623
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00043	42,59 €	0,02 €	0,007
	Caja general de protección	ud	0,00043	608,42 €	0,26 €	0,100
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00426	58,74 €	0,25 €	0,096
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00426	92,10 €	0,39 €	0,151
	Total capítulo acometidas por m² construido				6,27 €	2,410
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m³	0,02102	541,97 €	11,39 €	4,382
10 ml luz	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,03781	181,50 €	6,86 €	2,640
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m²	1,00000	63,65 €	63,65 €	24,481
	Total capítulo estructura por m² construido				81,91 €	31,502
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m²	1,00000	27,55 €	27,55 €	10,597
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,11000	46,47 €	5,11 €	1,966
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,04213	43,60 €	1,84 €	0,706
	Total capítulo cubierta por m² construido				34,50 €	13,269
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m²	1,28268	51,23 €	65,72 €	25,276
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m²	(0,92936)	51,23 €	-47,61 €	(18,313)
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				18,10 €	6,962
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m²	0,96736	37,68 €	36,45 €	14,018
	Total capítulo de solados por m² construido				36,45 €	14,018
Carpintería	Puerta acceso a nave	m²	0,02106	199,89 €	4,21 €	1,619
	Carpintería exterior	m²	0,24519	149,33 €	36,61 €	14,082
	Colocación de cercos	m²	0,26626	42,12 €	11,21 €	4,313
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				52,04 €	20,015
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00043	601,01 €	0,26 €	0,098
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00043	601,01 €	0,26 €	0,098
	Total capítulo de fontanería por m² construido				0,51 €	0,197
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00043	415,43 €	0,18 €	0,068
	Derivaciones a bajera	ud	0,00043	334,51 €	0,14 €	0,055
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,32 €	0,123
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	11,54 €	11,54 €	4,440
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				11,54 €	4,440
1	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.5. Zona de valor 05DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 285,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	17,29 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	208,75 m2
Fachada a calle	104,37 ml
Tabique distribuciones	35,99 ml
Superficie construida	245,00 m2
Carpintería exterior	37,78 m2
Carpintería interior	14,85 m2
Superficie parcela	438,00 m2
Altura edificación	B
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 medio por m² construido de la misma				Aislado	245,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,09344	14,70 €	1,37 €	0,480
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	33,23 €	1,16 €	0,407
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,03719	67,26 €	2,50 €	0,875
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,02125	68,82 €	1,46 €	0,511
	Total capítulo cimentación por m² construido				6,50 €	2,274
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,06584	13,76 €	0,91 €	0,317
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	10,63 €	0,40 €	0,140
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	8,73 €	2,79 €	0,977
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,12 €	0,44 €	0,153
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00816	74,42 €	0,61 €	0,212
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	85,11 €	3,96 €	1,385
	Total capítulo saneamiento por m² construido				9,11 €	3,185
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	45,54 €	1,25 €	0,438
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	45,54 €	1,25 €	0,438
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00408	809,19 €	3,30 €	1,155
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02245	10,67 €	0,24 €	0,084
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06122	10,37 €	0,63 €	0,222
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,10204	4,32 €	0,44 €	0,154
	Total capítulo acometidas por m² construido				7,12 €	2,491
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01475	120,58 €	1,78 €	0,622
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,36 €	3,39 €	1,186
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	25,33 €	4,10 €	1,434
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	5,06 €	4,25 €	1,486
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,36 €	0,40 €	0,140
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	3,00 €	2,05 €	0,717
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	11,08 €	11,08 €	3,874
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,24 €	0,24 €	0,084
	Total capítulo estructura por m² construido				27,29 €	9,545
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	16,46 €	16,46 €	5,757
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	14,89 €	14,89 €	5,207
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	15,90 €	1,16 €	0,404
	Canalón de PVC	ml	0,39194	12,51 €	4,90 €	1,714
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11758	10,32 €	1,21 €	0,424
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,35275	61,89 €	21,83 €	7,636
	Total capítulo cubierta por m² construido				60,45 €	21,144

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado	245,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01224	180,42 €	2,21 €	0,773
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,00816	6,07 €	0,05 €	0,017
	Extractor tubular para conductos Mod. TLIN-E-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01224	51,78 €	0,63 €	0,222
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,01633	6,07 €	0,10 €	0,035
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01224	9,11 €	0,11 €	0,039
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02857	9,11 €	0,26 €	0,091
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04082	7,83 €	0,32 €	0,112
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				3,78 €	1,323
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10712	32,54 €	36,03 €	12,601
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41353	1,24 €	2,99 €	1,046
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42602	2,15 €	0,92 €	0,320
	Tabique de fachada calle	m²	0,99773	7,56 €	7,54 €	2,637
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12202	8,44 €	1,03 €	0,360
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10116	9,28 €	0,94 €	0,328
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	(0,01119)	10,35 €	-0,12 €	-0,041
	Tabicón distribuciones	m²	0,63024	9,91 €	6,25 €	2,185
	Tabique en distribuciones	m²	0,22319	7,56 €	1,69 €	0,590
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				57,26 €	20,028
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,83597	4,42 €	8,12 €	2,841
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,63345	4,72 €	2,99 €	1,047
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,21859	7,30 €	1,60 €	0,558
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,29871	11,16 €	3,33 €	1,166
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				16,04 €	5,612
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,04204	3,12 €	3,26 €	1,139
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,35275	2,08 €	2,82 €	0,986
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08946	6,67 €	0,60 €	0,209
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,67 €	2,334
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,09505	14,45 €	1,37 €	0,480
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,75699	14,42 €	10,91 €	3,818
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70046	1,72 €	1,21 €	0,422
	Total capítulo de solados por m² construido				13,50 €	4,720
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13725	76,55 €	10,51 €	3,675
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01696	79,68 €	1,35 €	0,473
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40169	2,22 €	0,89 €	0,312
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15422	11,42 €	1,76 €	0,616
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40169	0,87 €	0,35 €	0,122
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12202	13,28 €	1,62 €	0,567
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18311	13,08 €	2,40 €	0,838
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13880	9,45 €	1,31 €	0,459
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				20,19 €	7,061
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00408	219,74 €	0,90 €	0,314
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,01490	86,37 €	1,29 €	0,450
	Colocación de cercos interiores	m²	0,09565	6,08 €	0,58 €	0,203
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				5,56 €	1,944
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00408	143,59 €	0,59 €	0,205
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,06122	6,14 €	0,38 €	0,132
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00408	88,18 €	0,36 €	0,126
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00408	109,04 €	0,45 €	0,156
	Ayudas albañilería	ud	0,00408	159,85 €	0,65 €	0,228

64

4.1.6. Zona de valor 00RE

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 432,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m ²	Superficie construida privada	105,82 m ²
Superficie 1 baño	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera	6,63 m ²
Superficie aseo	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso	4,03 m ²
Superficie útil	90,00 m ²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m ²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m ²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m ²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m ²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m ²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m ²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo estructura por m² construido				47,88 €	11,08
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m³/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,60 €	12,176	
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,19 €	3,054	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				17,32 €	4,009	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143	
	3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				34,21 €	7,919
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				125,75 m²	432,00 €	100,0

4.1.7. Zona de valor 00RG

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	90,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
0,1092 m²/m² sum	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Superficie Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	ocupada Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	0,1148 Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	m²/m² Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	exterior Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	0,1092 Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	m²/m² sum Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
	interior Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
	0,195 Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	m²/m² sum Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altito 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
	Cocina Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
	1 Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
	Baño Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053	
6 Tubos	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0	

4.1.8. Zona de valor 00PT

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m²

Superficie aseo	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso	4,03 m ²
Superficie útil	90,00 m ²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m ²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m ²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m ²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m ²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m ²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m ²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahepeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
6 Tubos						
3 Tomas ser.						
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0

4.1.9. Zona de valor 00PP

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

Superficie cocina	13,40 m²	Superficie construida privada	120,27 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	7,17 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	120,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,25 m	Superficie construida	139,51 m²
Medianil 1/2 asta	8,77 m	Carpintería exterior	13,10 m²
Tabicón distribuciones	33,10 m	Carpintería interior	19,37 m²
Tabique distribuciones	21,16 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,55 m²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m² construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					139,51 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m² construido				29,54 €	5,680
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior 0,161 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				17,67 €	3,399
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,59 €	5,306

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m² construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				139,51 m²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU, 03II y 04MM

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 $K_{c\ ij} = 1,36 + 2,20\ BP$,
- Resto de usos: $K_{c\ ij} = 1,40 + 2,40\ BP$,

Siendo:

$K_{c\ ij}$ 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 grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 2% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 05DD

Para zonas con predominio de autopromoción (sin beneficio del promotor e impuesto TP)

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.2.3. Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP

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 (K_c). 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 $K_{c\ ij} = 1,36 + 2,20\ BP,$
- Resto de usos: $K_{c\ ij} = 1,40 + 2,40\ BP,$

Siendo:

$K_{c\ ij}$ 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 (K_s). 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 $K_{s\ ij} = 1,12 + 1,90\ BP,$
- Resto de usos: $K_{s\ ij} = 1,15 + 2,00\ BP,$

Siendo:

$K_{c\ ij}$ 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 grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para todas las zonas de valor y usos.

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HA y 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 28,79 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	3.776,62	2.114,03	821,26	841,33	0,00	8,00	13	0,57	82,00	36,00
UE-L02	7.501,00	4.047,34	1.698,00	1.755,66	0,00	8,00	47	0,64	71,24	32,80
UE-L03	4.815,00	2.365,00	960,00	1.490,00	0,00	8,00	14	0,50	61,02	31,05
UE-L04	7.665,00	3.910,00	1.510,00	2.245,00	0,00	8,00	20	0,50	62,32	30,53
UE-L05	6.597,00	3.520,00	1.650,00	1.427,00	0,00	8,00	16	0,47	74,93	34,95
UE-L06	1.068,00	650,00	220,00	198,00	0,00	8,00	2	0,44	76,29	29,86
UE-L07	1.965,00	785,00	700,00	480,00	0,00	8,00	4	0,50	77,53	46,55
UE-N02	1.175,00	530,00	360,00	285,00	0,00	8,00	6	0,79	75,47	41,43
UE-N03	2.136,00	985,00	615,00	536,00	0,00	8,00	12	0,86	73,59	39,66
UE-N04	1.595,00	620,00	760,00	215,00	0,00	8,00	8	0,76	94,81	57,95
UE-N05	390,00	270,00	120,00	0,00	0,00	8,00	2	0,70	119,38	36,73
UE-N07	8.899,00	6.290,00	853,34	1.755,66	0,00	8,00	29	0,46	62,85	18,42
UE-O01	3.265,00	2.430,00	830,00	5,00	0,00	8,00	6	0,40	527,02	134,78
UE-O02	2.025,00	1.080,00	400,00	545,00	0,00	8,00	6	0,42	64,65	30,17

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,81 €	1,34 €	4,84
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	7,15 €	0,79 €	2,86
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,38 €	0,62 €	2,25
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				2,75 €	9,95
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0382	14,37 €	0,55 €	1,99
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0165	17,56 €	0,29 €	1,05
	Áridos filtrantes	m³	0,0026	13,12 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo drenajes por m².				0,87 €	3,16
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0942	2,30 €	0,22 €	0,78
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0628	8,80 €	0,55 €	2,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,1073	1,38 €	0,15 €	0,54
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0499	14,65 €	0,73 €	2,65
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0242	24,40 €	0,59 €	2,14
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0019	143,82 €	0,27 €	0,99
	Acometida a colector	ud	0,0035	51,83 €	0,18 €	0,66
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,70 €	9,77
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0257	2,30 €	0,06 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0110	8,80 €	0,10 €	0,35
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0272	1,38 €	0,04 €	0,14
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0428	27,34 €	1,17 €	4,24
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0008	74,84 €	0,06 €	0,21
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0008	48,09 €	0,04 €	0,13
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0024	255,80 €	0,62 €	2,24

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	592,90 €	0,06 €	0,22
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	255,80 €	0,03 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0003	254,51 €	0,07 €	0,27
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,24 €	8,11
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0375	16,91 €	0,63 €	2,30
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0646	27,70 €	1,79 €	6,49
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0016	243,41 €	0,39 €	1,43
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	20.190,20 €	0,36 €	1,31
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	19.077,98 €	0,34 €	1,24
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0129	10,60 €	0,14 €	0,50
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0323	7,69 €	0,25 €	0,90
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0194	4,76 €	0,09 €	0,33
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0033	156,01 €	0,51 €	1,85
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0129	25,88 €	0,33 €	1,21
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	840,42 €	0,05 €	0,20
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				4,90 €	17,76
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0349	10,08 €	0,35 €	1,28
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0018	45,87 €	0,08 €	0,30
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	90,90 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,44 €	1,60
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0440	11,11 €	0,49 €	1,77
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0031	16,14 €	0,05 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	435,10 €	0,14 €	0,51
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	282,44 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0010	81,58 €	0,08 €	0,28
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	395,37 €	0,08 €	0,27
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.190,91 €	0,03 €	0,10
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0608	0,65 €	0,04 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0033	8,20 €	0,03 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0090	19,67 €	0,18 €	0,64
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	140,97 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	425,50 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	837,83 €	0,19 €	0,70
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0401	4,97 €	0,20 €	0,72
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	23.701,10 €	0,21 €	0,75
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,73 €	6,29
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0598	13,16 €	0,79 €	2,85
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0018	52,90 €	0,09 €	0,34
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	89,07 €	0,04 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0024	27,08 €	0,06 €	0,23
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0003	19,62 €	0,01 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0441	2,72 €	0,12 €	0,44
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0197	6,01 €	0,12 €	0,43
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,23 €	4,46
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0053	2,30 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0053	1,38 €	0,01 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	74,84 €	0,02 €	0,06

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0425	5,10 €	0,22 €	0,79
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0002	100,77 €	0,02 €	0,08
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0007	30,72 €	0,02 €	0,08
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0034	5,90 €	0,02 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	591,83 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.060,43 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0278	1,18 €	0,03 €	0,12
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0223	0,12 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,36 €	1,31
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0577	10,13 €	0,58 €	2,12
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0652	10,13 €	0,66 €	2,39
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0267	10,63 €	0,28 €	1,03
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0569	4,85 €	0,28 €	1,00
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0121	10,54 €	0,13 €	0,46
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0032	66,59 €	0,22 €	0,78
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0107	12,70 €	0,14 €	0,49
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0582	10,06 €	0,59 €	2,12
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1823	2,75 €	0,50 €	1,82
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,37 €	12,21
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0880	5,17 €	0,46 €	1,65
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0880	1,84 €	0,16 €	0,59
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0074	36,95 €	0,27 €	0,98
	Arbustos de porte medio	ud	0,0410	11,88 €	0,49 €	1,76
	Total capítulo de jardinería por m².				1,38 €	4,98
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0026	253,82 €	0,66 €	2,40
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0039	494,86 €	1,93 €	6,99
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0005	75,71 €	0,04 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0016	1.067,76 €	1,75 €	6,34
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0008	29,61 €	0,02 €	0,09
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	9.363,59 €	0,21 €	0,76
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				4,61 €	16,72
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0010	119,91 €	0,12 €	0,44
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0081	6,21 €	0,05 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,17 €	0,62
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0006	48,02 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0016	82,95 €	0,13 €	0,49
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0018	17,03 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,20 €	0,71
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0568	8,78 €	0,50 €	1,81
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,50 €	1,81
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	14,70 €	0,15 €	0,53
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,15 €	0,53
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				27,59 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,60 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,59 €	2,14
Total 1+2+3					28,79 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,25 €/m ²
Saneamiento	3,57 €/m ²
Distribución de aguas	2,24 €/m ²
Distribución de energía	4,90 €/m ²
Otras redes	2,18 €/m ²
Alumbrado público	1,23 €/m ²
Calzadas y aceras	3,37 €/m ²
Jardinería	1,74 €/m ²
Mobiliario	4,79 €/m ²
Otros	1,54 €/m ²
Total Ejecución Material	28,79 €/m ²
Beneficio Industrial	4,32 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,88 €/m ²
Total	35,99 €/m ²

4.3.2. Zonas de valor 03II y 04MM

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 20,69 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	50.114,00	39.110,00	5.529,00	5.475,00	0,00	8,00	0	0,45	119,00	26,00
UE-L01	65.500,00	52.230,00	6.720,00	6.550,00	0,00	8,00	0	0,40	119,58	24,23
UAN-11	34.728,00	25.990,00	4.338,00	4.400,00	0,00	8,00	0	0,50	109,73	27,61

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de nave industrial 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.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,41 €	1,78 €	8,98
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,53 €	1,05 €	5,31
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,84 €	0,83 €	4,17
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,66 €	18,47
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0778	19,16 €	1,49 €	7,52
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0073	23,42 €	0,17 €	0,86
	Áridos filtrantes	m ³	0,0012	17,49 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,68 €	8,48
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0417	3,07 €	0,13 €	0,65
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0278	11,73 €	0,33 €	1,65
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0476	1,84 €	0,09 €	0,44
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0222	19,54 €	0,43 €	2,19
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0107	32,53 €	0,35 €	1,75
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0008	191,76 €	0,16 €	0,81
	Acometida a colector	ud	0,0015	69,11 €	0,11 €	0,54

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,59 €	8,02
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0113	3,07 €	0,03 €	0,18
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0049	11,73 €	0,06 €	0,29
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0120	1,84 €	0,02 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0188	36,46 €	0,69 €	3,46
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0004	99,79 €	0,04 €	0,19
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0004	64,12 €	0,02 €	0,12
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0011	341,07 €	0,36 €	1,83
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	790,54 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	341,07 €	0,02 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,0001	339,35 €	0,04 €	0,22
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,32 €	6,66
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0165	22,55 €	0,37 €	1,88
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0284	36,93 €	1,05 €	5,30
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0007	324,55 €	0,23 €	1,16
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	26.920,27 €	0,21 €	1,07
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.437,31 €	0,20 €	1,01
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0057	14,14 €	0,08 €	0,41
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0142	10,25 €	0,15 €	0,74
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0085	6,35 €	0,05 €	0,27
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0014	208,01 €	0,30 €	1,51
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0057	34,50 €	0,20 €	0,99
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.120,56 €	0,03 €	0,16
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,88 €	14,50
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0154	13,44 €	0,21 €	1,04
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0008	61,16 €	0,05 €	0,24
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	121,19 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,26 €	1,31
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0193	14,81 €	0,29 €	1,44
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0014	21,52 €	0,03 €	0,15
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	580,14 €	0,08 €	0,42
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	376,59 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0004	108,78 €	0,05 €	0,23
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	527,16 €	0,04 €	0,22
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.254,55 €	0,03 €	0,15
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0267	0,87 €	0,02 €	0,12
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0015	10,94 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0040	26,23 €	0,10 €	0,52
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	187,96 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	567,33 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	1.117,11 €	0,11 €	0,57
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0176	6,63 €	0,12 €	0,59
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	31.601,46 €	0,22 €	1,09
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,13 €	5,69
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0264	17,54 €	0,46 €	2,33
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0008	70,53 €	0,06 €	0,28
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0002	118,75 €	0,02 €	0,12

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0010	36,10 €	0,04 €	0,19
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	26,16 €	0,00 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0194	3,63 €	0,07 €	0,36
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0089	8,01 €	0,07 €	0,36
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,73 €	3,66
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0026	3,07 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0026	1,84 €	0,00 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	99,79 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0209	6,79 €	0,14 €	0,71
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	134,36 €	0,01 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0004	40,95 €	0,01 €	0,07
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0016	7,87 €	0,01 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	789,11 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.413,91 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0137	1,58 €	0,02 €	0,11
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0109	0,16 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,24 €	1,19
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0254	13,50 €	0,34 €	1,73
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0287	13,50 €	0,39 €	1,95
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0118	14,17 €	0,17 €	0,84
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0250	6,47 €	0,16 €	0,82
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0060	14,06 €	0,08 €	0,42
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0014	88,79 €	0,13 €	0,64
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0052	16,93 €	0,09 €	0,45
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0256	13,41 €	0,34 €	1,73
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,0802	3,67 €	0,29 €	1,48
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				2,00 €	10,06
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0432	6,89 €	0,30 €	1,50
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0432	2,45 €	0,11 €	0,53
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0036	49,27 €	0,18 €	0,90
	Arbustos de porte medio	ud	0,0201	15,84 €	0,32 €	1,61
	Total capítulo de jardinería por m².				0,90 €	4,53
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0011	338,43 €	0,39 €	1,96
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0017	659,81 €	1,13 €	5,71
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0002	100,94 €	0,02 €	0,12
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0007	1.423,67 €	1,03 €	5,18
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0004	39,47 €	0,02 €	0,08
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.484,78 €	0,14 €	0,69
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				2,73 €	13,74
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0004	159,89 €	0,07 €	0,36
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0036	8,28 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,10 €	0,51
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0003	64,03 €	0,02 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0007	110,60 €	0,08 €	0,40
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0008	22,70 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,12 €	0,58
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0275	11,71 €	0,32 €	1,62
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,32 €	1,62
Seguridad	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	19,60 €	0,20 €	0,99

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				19,83 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,43 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,42 €	2,14
Total 1+2+3					20,69 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,98 €/m ²
Saneamiento	3,27 €/m ²
Distribución de aguas	1,32 €/m ²
Distribución de energía	2,88 €/m ²
Otras redes	1,39 €/m ²
Alumbrado público	0,73 €/m ²
Calzadas y aceras	2,00 €/m ²
Jardinería	1,14 €/m ²
Mobiliario	2,83 €/m ²
Otros	1,17 €/m ²
Total Ejecución Material	20,69 €/m ²
Beneficio Industrial	3,10 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,07 €/m ²
Total	25,86 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

5.1. 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:

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} * SCC_{ij0}}$$

Siendo:

VR_{ij0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{ij0}	Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ij0}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,45	1,19	102,00	01
		Otros usos	1,45	1,19	36,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,45	1,19	155,00	01
		Otros usos	1,45	1,19	56,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,16	59,00	01
		Otros usos	1,40	1,16	29,00	02
04MM	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,16	98,00	01
		Otros usos	1,40	1,16	49,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	25,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	8,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	246,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	227,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	116,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	246,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	126,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	284,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	145,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	367,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	160,00	02

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		Planta	01HA	02UU	03II	04MM	05DD
Código	Descripción	Descripción					
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01

Uso		Planta	01HA	02UU	03II	04MM	05DD
Código	Descripción	Descripción					
10	DOCENTE	Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
		Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
11	PUBLICO	Bajo rasante	02	02	02	02	02
		Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

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

5.2.1. Coeficiente de superficie

5.2.1.1. 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:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

C_{ks}	Coficiente 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

- $VM_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r$
- $VM_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) * Q_s$

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
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

5.2.1.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

C_{ks}	Coficiente 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

- $VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r$
- $VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) * Q_s$

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

5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria 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:

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

Siendo:

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

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

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:

$$CU_{ij} = CU_{i0} * \frac{SB_{i0}}{SB_{i0} - SN_{i0}} * \frac{SB_{ij} - SN_{ij}}{SB_{ij}}$$

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de la 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.

5.4. 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:

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

Siendo:

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

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 correspondiente al 10% del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 05DD en la que toma como referencia su valor básico), siendo de 0 €/m² en el resto de zonas de valor al poder coexistir parcelas con suelo libre de uso privado con otras de uso público sin ser posible su distinción en el Registro de la Riqueza Territorial. Obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HA	10%	10,00
02UU	10%	15,00
03II	0%	0,00
04MM	0%	0,00
05DD	-	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Método estadístico

Para la valoración de los suelos tipificados en el Registro de Riqueza Territorial como tipo: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo), se ha considerado adecuado, en base al análisis comparativo incluido en el apartado: "6.4 Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos

caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)“ de este Anexo de Valoración, adoptar el método de comparación con el valor 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 situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comparación de los precios medios en el mercado, puesto que se entiende que los valores de la muestra de mercado se adecúan 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).

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 (en Euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior de la siguiente forma:

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - C)$$

Siendo:

V_u	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
C	clase de parcela a valorar
C_i	clase entera de parcela inmediatamente peor
V_i	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

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

5.6.2. Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal

5.6.2.1. Suelos caracterizados como de “Tipo 5”

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando un porcentaje del 10% sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 05DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05	1,00	10%	10,00
02UU	05	1,00	10%	15,00
03II	05	1,00	10%	5,00
04MM	05	1,00	10%	9,00
05DD	05	1,00	-	3,00

6. VALOR REGISTRAL

6.1. 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} , por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_u = \left[VAC_l + VR_{ijk} * KS_{ik} * \left(SCC_l + \sum_m f_{lm} * SCC_m \right) \right] * c082_k$$

Siendo:

VU_{ijk}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
KS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
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
$c082_k$	Coefficiente 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_{10} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto 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).

6.2. 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.

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

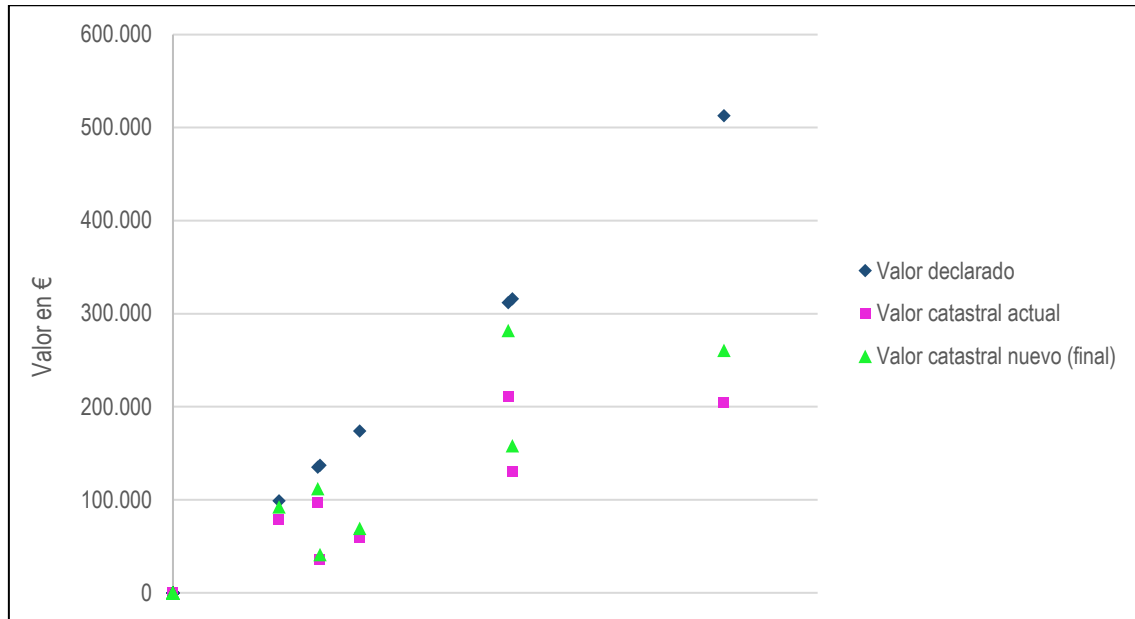
6.3.1. Zona de valor 01HA

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida 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 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 (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	600,18	189,92	218,40	240.816,57	116.680,70	145.159,09	112.210,66
5400010	203,00	78,52	90,30	137.000,00	35.444,95	41.248,60	74.208,54
5400020	387,00	85,22	98,00	173.948,24	59.715,66	69.305,96	108.715,32
5400053	223,20	98,11	112,83	98.885,33	78.758,60	92.430,61	108.588,72
5400156	1.654,80	359,55	413,48	512.870,84	204.969,80	260.782,61	146.943,77
5400163	675,00	280,17	322,20	315.996,39	130.609,09	158.258,42	92.790,00
5400221	653,33	178,68	205,48	134.936,82	96.992,73	112.177,32	103.226,99
5400227	404,90	249,16	286,53	312.078,38	210.274,10	281.910,08	151.001,31

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:



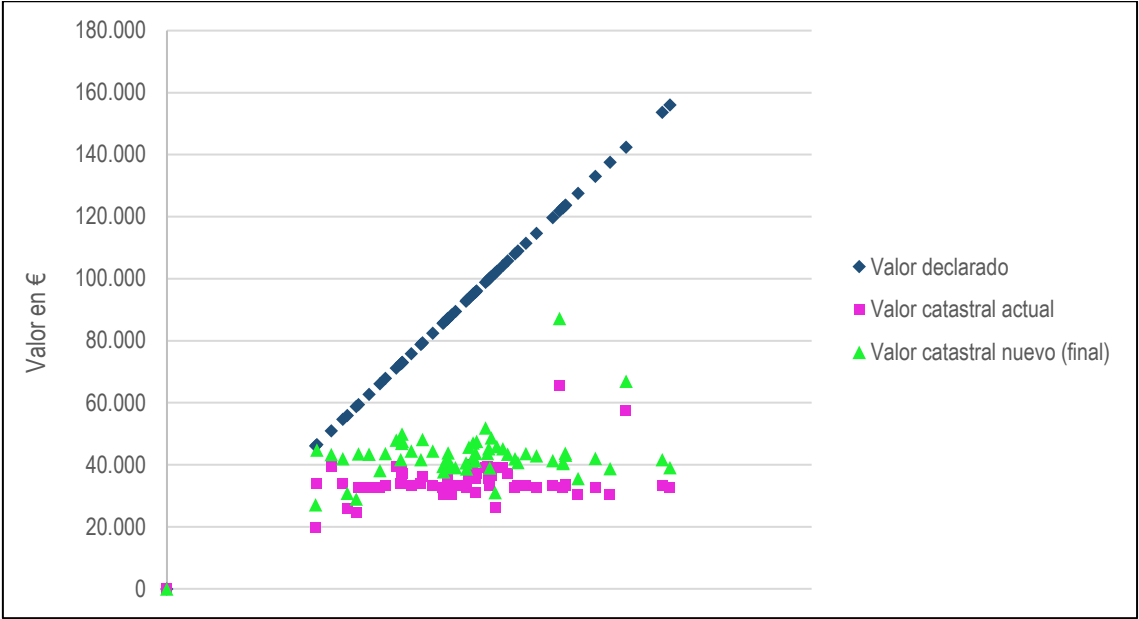
6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

La muestra de mercado obtenida 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 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 (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	85,71	98,56	106,77	94.186,58	34.662,32	43.216,96	40.618,14
5400006	81,74	94,00	102,83	93.033,82	32.626,66	38.667,97	39.480,00
5400007	89,78	103,25	110,34	105.720,25	37.014,36	43.366,94	43.365,00
5400009	81,28	93,47	101,23	95.000,00	37.148,65	42.462,34	39.257,40
5400011	85,22	98,00	106,15	102.304,98	38.954,15	45.933,38	41.160,00
5400012	82,61	95,00	102,50	87.013,87	33.229,36	39.212,97	39.900,00
5400014	79,83	91,80	105,76	99.501,41	39.527,25	43.580,56	38.556,00
5400016	82,61	95,00	102,50	89.501,41	33.229,36	39.072,01	39.900,00
5400019	77,39	89,00	95,72	127.562,04	30.329,04	35.576,56	37.380,00
5400024	82,61	95,00	102,57	100.167,22	33.307,73	38.972,76	39.900,00
5400026	78,26	90,00	96,34	66.100,33	32.525,54	38.124,67	37.800,00
5400027	79,83	91,80	105,76	50.961,03	39.527,25	43.294,44	38.556,00
5400028	79,13	91,00	99,70	104.252,98	39.034,80	45.121,46	38.220,00
5400029	86,96	100,00	107,04	86.974,12	36.049,36	42.107,45	42.000,00
5400032	76,52	88,00	96,42	59.431,28	32.552,55	43.510,32	36.960,00
5400035	82,61	95,00	102,57	75.845,18	33.307,73	44.494,18	39.900,00
5400037	86,96	100,00	107,04	79.308,23	36.049,36	48.172,76	42.000,00
5400040	76,52	88,00	96,42	62.733,02	32.552,55	43.376,43	36.960,00
5400041	85,22	98,00	106,15	98.885,33	38.954,15	51.920,96	41.160,00

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	85,71	98,56	106,77	94.186,58	34.662,32	43.216,96	40.618,14
5400042	76,52	88,00	95,01	95.655,61	30.931,47	41.198,10	36.960,00
5400046	64,35	74,00	81,00	46.146,49	19.672,99	27.102,17	31.080,00
5400047	82,61	95,00	102,57	82.448,65	33.307,73	44.494,18	39.900,00
5400061	87,83	101,00	108,19	100.702,62	36.436,66	48.690,31	42.420,00
5400063	139,13	160,00	177,57	121.847,10	65.595,90	87.189,47	56.000,00
5400074	80,00	92,00	100,08	46.549,59	33.788,21	44.794,47	38.640,00
5400079	81,74	94,00	102,83	114.656,53	32.626,66	42.883,17	39.480,00
5400081	83,48	96,00	103,99	72.963,17	38.161,49	49.920,63	40.320,00
5400082	82,61	95,00	102,57	87.284,23	33.307,73	43.783,98	39.900,00
5400086	82,61	95,00	102,50	67.827,38	33.229,36	43.613,14	39.900,00
5400094	91,30	105,00	112,50	101.877,85	26.110,05	30.991,02	44.100,00
5400097	90,43	104,00	111,43	55.938,93	25.861,71	30.848,01	43.680,00
5400098	86,09	99,00	106,05	72.840,30	35.715,94	46.954,27	41.580,00
5400100	82,61	95,00	102,50	111.400,51	33.229,36	43.613,14	39.900,00
5400113	79,83	91,80	105,76	71.203,16	39.527,25	47.945,69	38.556,00
5400115	80,87	93,00	99,62	123.627,01	33.632,91	43.740,55	39.060,00
5400121	81,74	94,00	102,83	132.972,93	32.626,66	42.099,35	39.480,00
5400122	80,87	93,00	100,74	96.082,27	37.052,24	47.567,12	39.060,00
5400125	82,61	95,00	102,50	123.702,07	33.229,36	43.076,40	39.900,00
5400128	80,87	93,00	100,74	73.051,42	37.052,24	47.567,12	39.060,00
5400129	77,39	89,00	95,87	88.324,40	30.384,93	39.410,40	37.380,00
5400138	81,74	94,00	102,83	108.037,52	32.626,66	41.924,91	39.480,00
5400148	77,39	89,00	95,72	137.520,14	30.329,04	38.762,98	37.380,00
5400155	86,09	99,00	106,05	99.903,84	35.715,94	45.158,48	41.580,00
5400159	86,96	100,00	107,04	93.659,85	36.049,36	45.700,49	42.000,00
5400164	82,61	95,00	102,50	153.684,17	33.229,36	41.649,41	39.900,00
5400171	76,52	88,00	96,42	122.896,55	32.552,55	40.428,03	36.960,00
5400172	80,00	92,00	100,08	54.620,69	33.788,21	41.962,63	38.640,00
5400173	81,74	94,00	102,83	122.896,55	32.626,66	40.725,75	39.480,00
5400174	82,61	95,00	102,50	119.724,14	33.229,36	41.345,24	39.900,00
5400179	80,00	92,00	100,08	78.849,60	33.788,21	41.650,02	38.640,00
5400181	77,39	89,00	95,87	85.867,21	30.384,93	37.755,29	37.380,00
5400188	81,74	94,00	100,62	72.567,00	33.887,21	41.702,28	39.480,00
5400189	86,09	99,00	106,05	95.788,44	35.715,94	43.687,59	41.580,00
5400190	78,26	90,00	98,67	108.928,64	33.312,18	40.765,83	37.800,00
5400194	85,22	98,00	105,00	58.752,17	24.456,32	28.959,11	41.160,00
5400204	82,61	95,00	102,57	92.773,48	33.307,73	40.622,78	39.900,00
5400206	78,26	90,00	96,34	85.644,57	32.525,54	39.512,81	37.800,00
5400215	251,30	289,00	302,14	142.431,64	57.377,74	66.953,59	86.700,00
5400225	81,74	94,00	102,83	156.039,19	32.626,66	39.071,55	39.480,00
5400237	87,83	101,00	109,40	95.023,85	40.146,81	47.010,97	42.420,00

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:



6.3.1.3. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida 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:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pomenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	878,00	298,52	131,70	42.822,28	26.233,44	42.513,16	48,77	29,88	48,42
5400207	878,00	298,52	131,70	42.822,28	26.233,44	42.513,16	48,77	29,88	48,42

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:



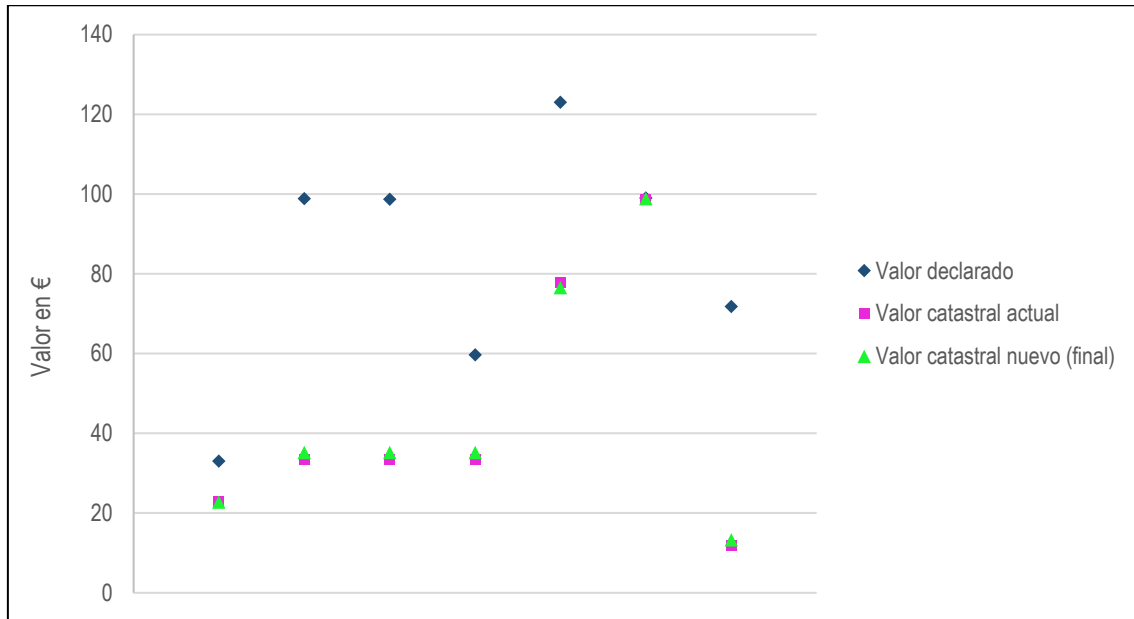
6.3.2. Zona de valor 02UU

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida 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:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pomenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	1.340,54	555,96	213,45	119.709,90	67.576,35	68.903,56	83,47	44,51	45,31
5400050	200,00	58,00	20,00	6.603,34	4.552,45	4.545,90	33,02	22,76	22,73
5400084	1.476,00	619,92	221,40	145.926,35	49.421,47	52.009,34	98,87	33,48	35,24
5400091	1.476,00	619,92	221,40	145.680,61	49.421,47	52.009,34	98,70	33,48	35,24
5400147	1.476,00	619,92	221,40	88.084,90	49.421,47	52.009,34	59,68	33,48	35,24
5400153	891,93	321,09	133,79	109.778,40	69.361,91	68.282,69	123,08	77,77	76,56
5400154	2.361,24	1.157,01	495,86	233.946,27	232.889,04	233.515,64	99,08	98,63	98,90
5400220	1.502,60	495,86	180,31	107.949,46	17.966,66	19.952,65	71,84	11,96	13,28

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:



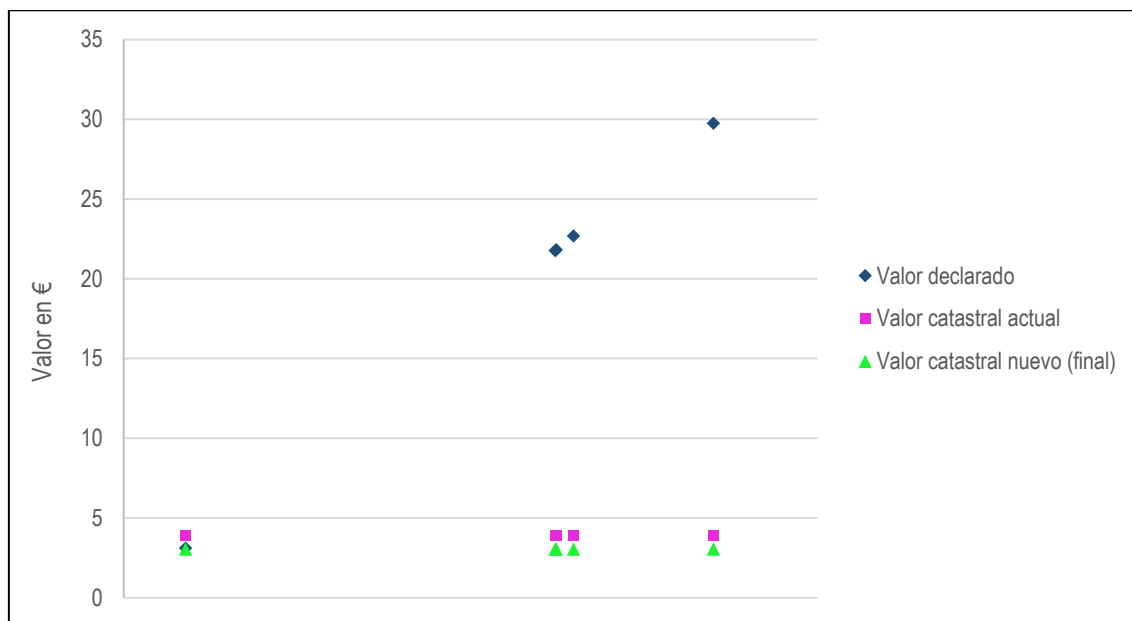
6.3.3. Zona de valor 04MM

6.3.3.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida 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:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pomenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	700,24	217,07	0,00	14.749,64	2.754,73	2.146,94	19,83	3,93	3,07
5400253	1.588,30	492,37	0,00	34.657,11	6.248,41	4.869,73	21,82	3,93	3,07
5400333	334,30	103,63	0,00	1.043,63	1.314,98	1.024,96	3,12	3,93	3,07
5400334	89,30	27,68	0,00	2.026,33	351,31	273,79	22,69	3,93	3,07
5400352	1.038,30	321,87	0,00	22.603,46	4.084,63	3.183,43	21,77	3,93	3,07
5400367	451,00	139,81	0,00	13.417,65	1.774,31	1.382,77	29,75	3,93	3,07

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:



6.4. Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)

Para el análisis de mercado de suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos) se ha podido disponer de información de mercado de los siguientes testigos para los que se han reflejado los siguientes valores:

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.
- Valor modelo estadístico: 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 (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
5400344	342,23	1,00	100	T. Labor Regadío	3.000,00	87.660,35	8.742,07	8.742,08	20.049,77
Medias	342,23	-	-	-	3.000,00	87.660,35	8.742,07	8.742,08	20.049,77
5400380	1.355,21	2,00	100	Robledal	366,00	2.700,69	3.907,81	4.088,24	9.015,00
5400296	1.880,15	2,00	100	Pastos	1.702,00	9.052,47	3.924,42	4.088,24	9.015,00
5400244	2.147,05	2,00	100	Prado	28.259,00	131.617,80	3.906,85	4.088,24	9.015,00
5400273	2.552,00	2,00	100	Prado	36.060,72	141.303,76	3.907,80	4.088,24	9.015,00
5400248	4.289,00	2,00	100	Prado	30.051,21	70.065,77	3.162,00	4.088,24	9.015,00
5400286	3.756,66	2,00	100	Prado	3.400,00	9.050,59	3.907,89	4.088,24	9.015,00
5400342	4.480,00	2,00	100	T. Labor Secano	50.000,00	111.607,14	3.907,81	4.088,24	9.015,00

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
5400383	6.581,10	2,00	100	Prado	3.500,00	5.318,26	3.907,84	4.088,24	9.015,00
5400386	6.581,10	2,00	100	Prado	8.000,00	12.156,02	3.907,84	4.088,24	9.015,00
Medias	3.735,81	-	-	-	17.926,55	54.763,61	3.826,69	4.088,24	9.015,00
5400293	160,84	2,00	200	Robledal	64,56	4.013,93	1.758,27	1.839,71	4.013,97
5400290	372,24	2,00	200	Arbolado Diverso	200,00	5.372,88	1.758,54	1.839,71	4.013,97
5400240	1.524,17	2,00	200	Helechal	2.000,00	13.121,90	1.758,53	1.839,71	4.013,97
5400289	2.145,13	2,00	200	Prado	1.800,00	8.391,10	1.758,59	1.839,71	4.013,97
5400353	2.213,17	2,00	200	Arbolado Diverso	600,00	2.711,04	1.758,56	1.839,71	4.013,97
5400374	2.635,15	2,00	200	Prado	2.640,00	10.018,41	1.758,57	1.839,71	4.013,97
5400327	4.664,55	2,00	200	Pastizal	600,00	1.286,30	1.758,56	1.839,71	4.013,97
5400387	5.212,02	2,00	200	Prado	40.000,00	76.745,68	1.758,55	1.839,71	4.013,97
5400282	6.088,41	2,00	200	Prado	12.000,00	19.709,58	1.758,57	1.839,71	4.013,97
5400390	7.082,00	2,00	200	Prado	3.000,00	4.236,09	1.565,02	1.839,71	4.013,97
5400376	7.437,47	2,00	200	Pastos	3.000,00	4.033,63	1.758,55	1.839,71	4.013,97
5400340	11.615,49	2,00	200	Prado	40.000,00	34.436,77	1.612,05	1.839,71	4.013,97
5400370	12.465,72	2,00	200	Prado	12.466,00	10.000,22	1.758,56	1.839,71	4.013,97
Medias	4.893,57	-	-	-	9.105,43	14.929,04	1.732,38	1.839,71	4.013,97
5400292	96,09	3,00	100	Robledal	29,80	3.101,26	394,42	394,64	3.101,22
5400373	1.193,11	3,00	100	Pastizal	400,00	3.352,58	394,68	394,64	3.101,22
5400277	1.698,00	3,00	100	Robledal	1.800,00	10.600,71	394,52	394,64	3.101,22
5400348	3.626,32	3,00	100	Arbolado Diverso	1.124,00	3.099,56	394,64	394,64	3.101,22
5400379	3.763,21	3,00	100	Helechal	1.200,00	3.188,77	394,64	394,64	3.101,22
5400378	3.815,95	3,00	100	Helechal	1.200,00	3.144,70	394,63	394,64	3.101,22
5400346	4.486,22	3,00	100	Pastizal	1.391,00	3.100,61	394,63	394,64	3.101,22
5400354	6.047,38	3,00	100	Pastizal	16.400,00	27.119,18	394,63	394,64	3.101,22
5400384	6.200,62	3,00	100	Robledal	1.500,00	2.419,11	394,64	394,64	3.101,22
5400372	8.045,08	3,00	100	CastalAl	2.500,00	3.107,49	394,64	394,64	3.101,22
5400347	9.515,73	3,00	100	Pastos Y Arbolado	2.951,00	3.101,18	394,64	394,64	3.101,22
5400371	10.569,94	3,00	100	Helechal	3.300,00	3.122,06	394,64	394,64	3.101,22
5400377	19.993,57	3,00	100	Robledal	6.300,00	3.151,01	394,64	394,64	3.101,22
Medias	6.080,86	-	-	-	3.084,29	5.508,32	394,62	394,64	3.101,22

7. VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

7.1. 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 de alta tensión 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.

7.2. 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 un 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.

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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: 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.

7.4. 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 de oleoductos: 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".

