

PONENCIA DE VALORACIÓN

GARRALDA

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 (Gov. 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	28

PONENCIA DE VALORACIÓN

GARRALDA

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	8
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	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	16
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.....	19
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	19
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.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	21
7.1.1.	Definición	21
7.1.2.	Ámbito de aplicación	21
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	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
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	23
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	24
9.	CUADRO RESUMEN	25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 14/07/2023, el Ayuntamiento de GARRALDA, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de GARRALDA.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de GARRALDA 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 GARRALDA.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de GARRALDA 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 25 de octubre de 2023).

- 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 GARRALDA 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 GARRALDA. 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 23 de junio de 2016.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para PARCELA 226 DEL POLÍGONO 2 aprobado definitivamente con fecha 10 de noviembre de 2017.

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 GARRALDA se ha distribuido en 4 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 01HU. Casco Histórico.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Garralda. Está integrado por construcciones del tipo viviendas unifamiliares en edificación aislada o adosada intercaladas con algún edificio de vivienda colectiva y también parcelas sin edificar. Las parcelas cuentan con una forma irregular y superficies diversas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas varía entre B+I y B+I+Bajocubierta.

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

Está integrada por los terrenos en las afueras del municipio donde está prevista la ampliación residencial de vivienda unifamiliar y/o colectiva. En concreto, al norte del municipio (Gerezietta y Sotoa), al este (Ibaierreka), al sur (Erremutxiloa) y al oeste (Biedezabalea). Se ordenan construcciones destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado destinado a jardín. El número de plantas propuesto es de PB+I+Bajocubierta.

Zona de valor 03II. Zona industrial.

Zona de valor formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado las construcciones destinadas mayoritariamente a este uso en el núcleo histórico y la zona prevista por el planeamiento para el desarrollo de un polígono industrial, situado al este del municipio (Galtzadra). El número de plantas es de B+Entreplanta.

Zona de valor 04DD. 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 GARRALDA 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 GARRALDA, 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	01HU	02UU	04DD
Tipo edificación	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
Categoría	Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)	393,00	429,00	350,00
Nº de plantas	B+I+entre	B+I+entre	B
Nº de viviendas	1	1	1
Total superficie construida (m ²)	309,00	257,00	45,00
Superficie vivienda (m ²)	183,00	184,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	
	Superficie (m ²)	171,60	141,60
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	11,40	42,40
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	103,00	52,00
	Uso	Porche	
	Superficie (m ²)	23,00	21,00
Suelo	Libre consolidado (m ²)	188,64	312,31
	Sin consolidar (m ²)	155,31	51,06
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)	0,97	0,53	-
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)	0,33	0,15	-
Valor suelo parcela	Total (€)	49.219,32	93.448,21
	Por m ² (€/m ²)	125,24	217,83
Valor estimado	Total (€)	230.201,00	229.367,00

4.2. Zonas de valor de uso industrial

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

Características parcela tipo	
Zona de Valor	03II
Tipo edificación	Industrial
Categoría	Media
Superficie parcela (m ²)	468,00
Nº de plantas	B+entre
Nº de naves	1
Total superficie construida (m ²)	121,00

Características parcela tipo		
Superficie nave (m ²)		93,00
Plantas elevadas	Uso	Nave
	Superficie (m ²)	40,33
Planta baja	Uso	Nave
	Superficie (m ²)	52,67
	Uso	Almacén
	Superficie (m ²)	28,00
	Uso	
	Superficie (m ²)	-
Suelo	Libre consolidado (m ²)	283,92
	Sin consolidar (m ²)	262,92
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,44
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,15
Valor suelo parcela	Total (€)	24.147,24
	Por m ² (€/m ²)	51,60
Valor estimado	Total (€)	49.577,00

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 sitios 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 zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia para los suelos con aprovechamiento agroforestal a partir de muestras de mercado 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 (viviendas, plazas de aparcamiento, trasteros y suelos con aprovechamiento agroforestal).

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 método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario para estimar el valor de este tipo de suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTCN, 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 sin aprovechamiento agroforestal.

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 GARRALDA.

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 €uros/m ² . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 €uros/ml. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) | 400 €uros/kW. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) | 85 €uros/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 el en Anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,36
		Otros usos	Todas las plantas	1,36
04DD	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 GARRALDA, 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.

Para obtener la edificabilidad en suelos urbanos sin construcción, el plan general municipal establece una relación entre las proporciones de una supuesta nueva vivienda: "1. La edificación tendrá un carácter de plano macizo sin movimientos volumétricos de entrantes y salientes, con planta rectangular. Como norma general, la planta se situará dentro de la proporción entre el lado mayor y menor comprendida entre 1,2 y 1,5."

En base al criterio establecido por la normativa, para suelo urbanos sin construcción, se establece una edificabilidad máxima en función de la superficie de la parcela según la siguiente relación (excepto en las parcelas en las que no pueda ser alcanzada por condiciones de habitabilidad o servidumbre):

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Parcelas hasta 150 m2. | Superficie edificable máxima de 150 m2. |
| - Mayores de 151 y hasta 200 m2. | Superficie edificable máxima de 250 m2 |
| - Mayores de 201 y hasta 300 m2. | Superficie edificable máxima de 375 m2. |
| - Mayores de 301 y hasta 400 m2. | Superficie edificable máxima de 450 m2. |
| - Mayores de 401 m2. | Superficie edificable máxima de 500 m2. |

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
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,12
		Otros usos	Todas las plantas	1,12
04DD	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 (€/m ²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	80,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	28,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	166,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	60,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,36	1,12	46,00	01
		Otros usos	1,36	1,12	23,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	20,00	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	01HU	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01

Uso		Planta	01HU	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	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 (€/m ²)
01HU	8,00
02UU	16,00
03II	0,00
04DD	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.

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)
01HU	1.140,59	765,85	208,08	166,67	0,00	6,38	4	0,62	128,00	42,00
02UU	1.140,59	765,85	208,08	166,67	0,00	6,38	4	0,62	128,00	42,00
03II	5.484,00	4.559,50	924,50	0,00	0,00	8,00	4	0,75	184,00	31,00

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 (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	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

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 sitios 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} Coeficiente 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. Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

7.1.1. Definición

Tal y como se establece en la Norma 17 de las NTGV, el método se basa en el potencial aprovechamiento primario establecido para cada tipo de terreno mediante unos coeficientes de valor medio de los suelos. Para cada tipo de terreno se establecen clases en función de su valor y se les asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo. Al valor así obtenido se le aplicará el correspondiente coeficiente de referencia al mercado.

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 GARRALDA.

7.1.3. Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal

Según establece la Norma 38 de las NTGV, el valor de las unidades de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal se obtendrá multiplicando su superficie por el coeficiente de valor por unidad de superficie correspondiente a su tipo y clase en el municipio, calculado en el anexo de valoración, y por el coeficiente de referencia al mercado establecido en capítulo V.2 de los parámetros generales de valoración aprobado por la resolución 172/2010, de 22 de febrero, mediante la siguiente fórmula:

$$VU_{ijk} = S_{ijk} * CV_{ij} * CMAF$$

Siendo:

VU_{ijk} valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
 S_{ijk} superficie la unidad inmobiliaria k

CV_{ij} coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
CMAF coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

Para su aplicación práctica, en la tabla siguiente se muestra el resultado del producto de los coeficientes CV_{ij} por CMAF para cada una de las clases:

Tipo	Clase	Coficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Secano 02	1,00	172,72	8,00	1.381,760
	2,00	120,90	8,00	967,232
	3,00	51,82	8,00	414,528
Forestal-Pastos 03	1,00	106,71	8,00	853,680
	2,00	80,03	8,00	640,260
	3,00	10,67	8,00	85,368

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	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HU	05	1,00	10%	8,00
02UU	05	1,00	10%	16,00
03II	05	1,00	10%	4,00
04DD	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, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predominante de cada zona de valor, por lo que no se requiere de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (CMAF) citado en la Norma 38 de las NTGV. 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

7.2.2. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m².

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 GARRALDA en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m²)
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 €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m ²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,97	0,33	86,84	B+I+entre	80,00	28,00	8,00	1,15	1,15	42,00
02UU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,53	0,15	96,98	B+I+entre	166,00	60,00	16,00	1,15	1,15	42,00
03II	Aditivo	520	1,36	1,36	Industrial	0,44	0,15	23,69	B+entre	46,00	23,00	0,00	1,12	1,12	31,00
04DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	20,00	8,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viarío			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN

GARRALDA

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

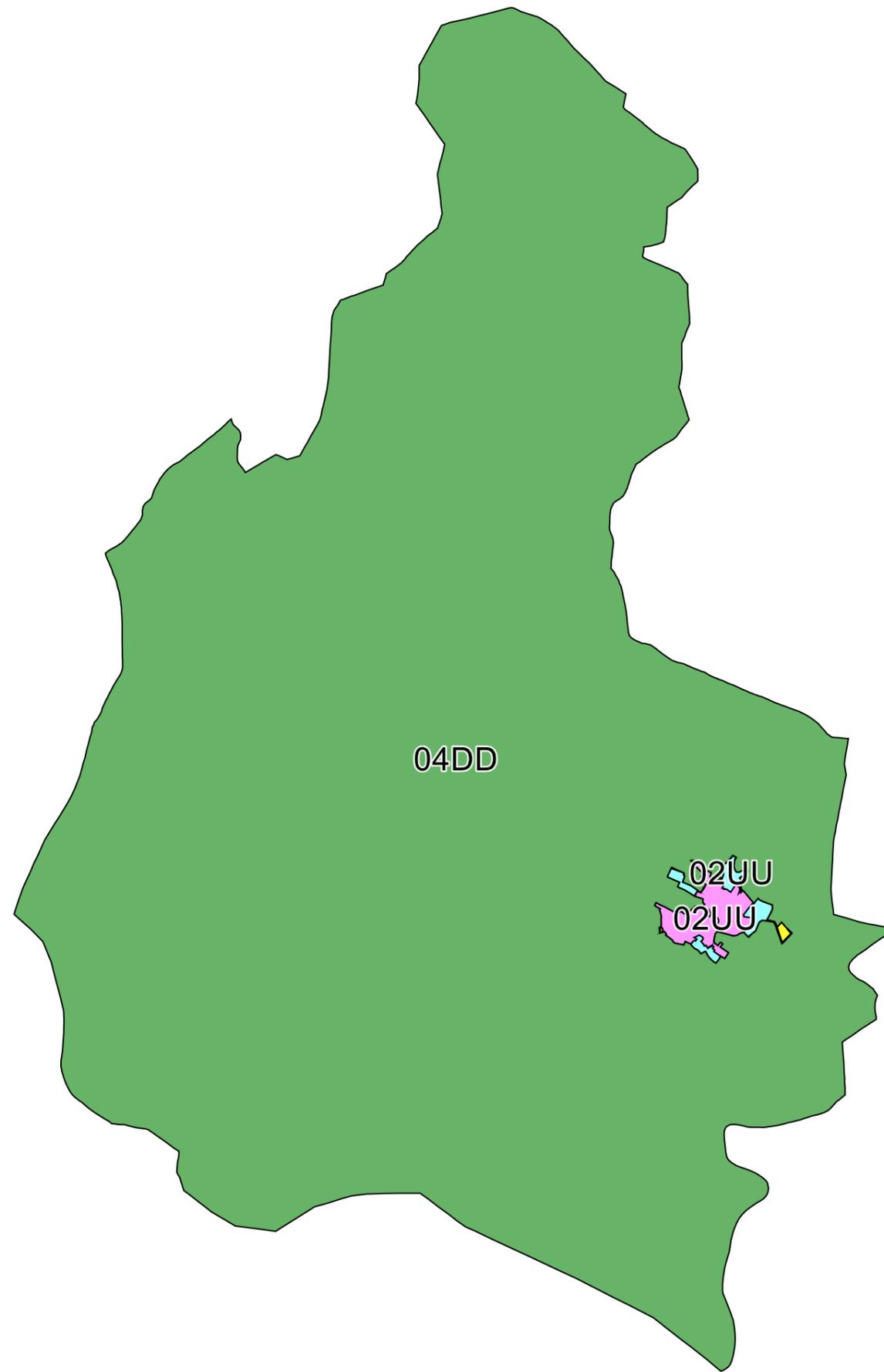
p00 Zonas de valor

p01 Zona de valor 01HU

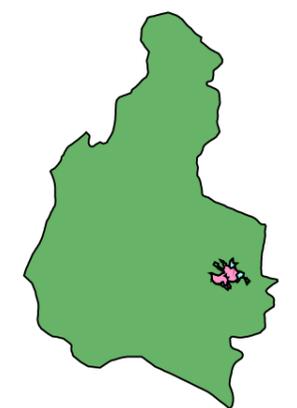
p02 Zona de valor 02UU

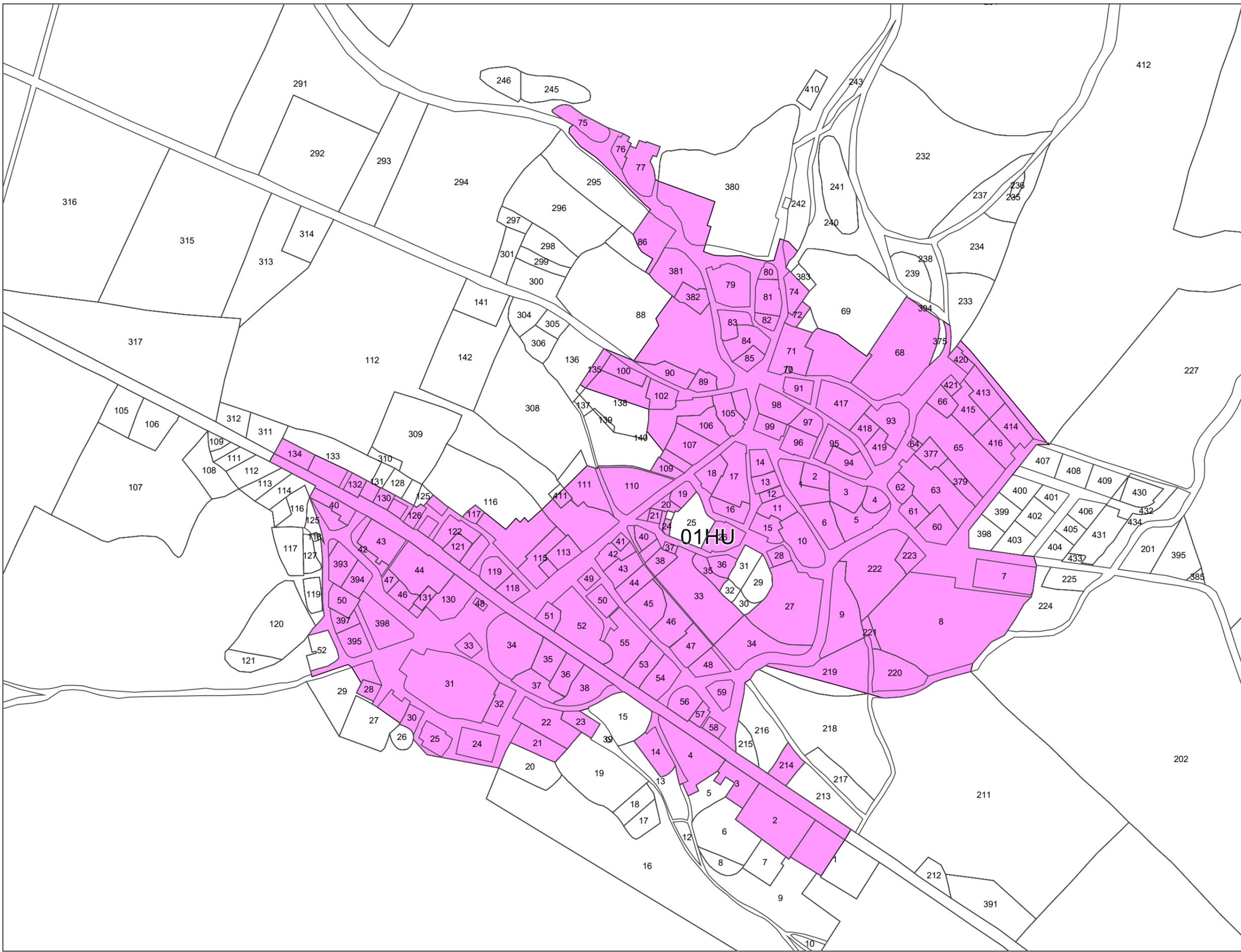
p03 Zona de valor 03II

p04 Zona de valor 04DD

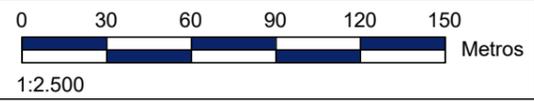
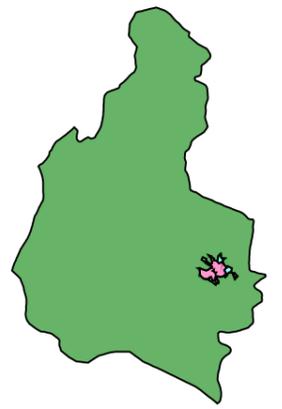


- ca Leyenda
- Zonas de Valor
 - 01HU
 - 02UU
 - 03II
 - 04DD



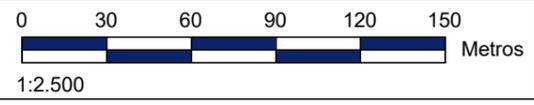
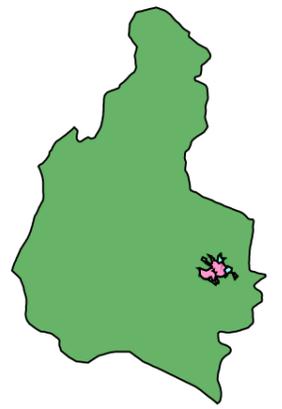


- Legenda**
-  Parcelas
 -  Parcelario
 -  Zonas de Valor
 -  01HU



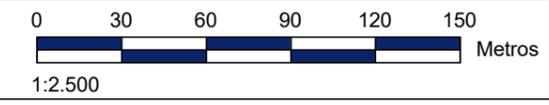
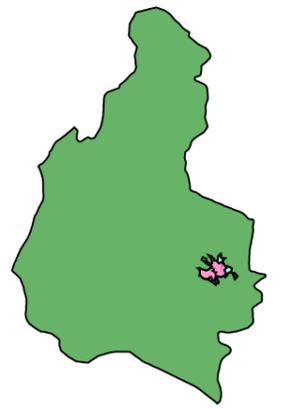


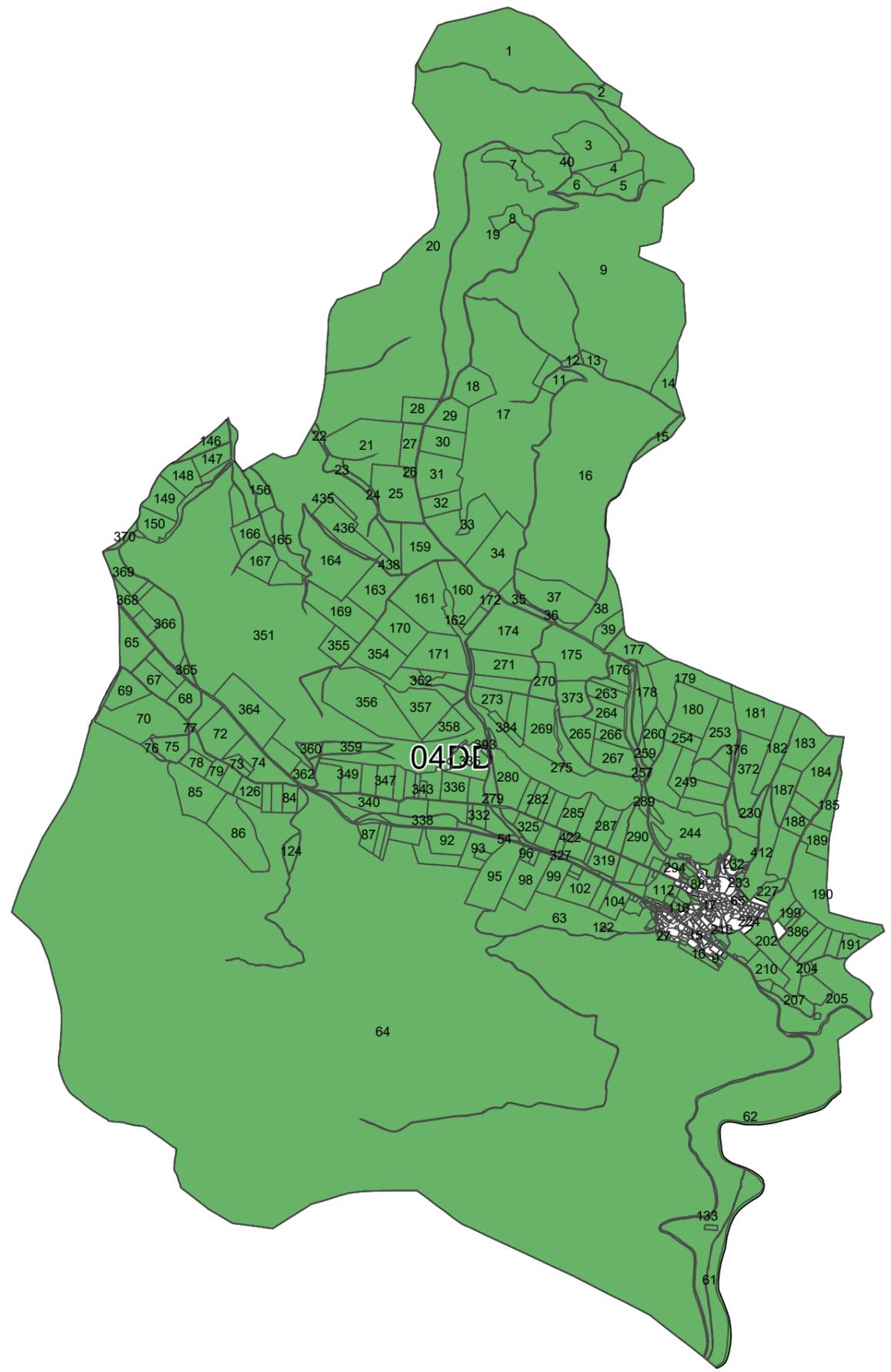
- Legenda**
-  Parcelas
 -  Parcelario
 -  Zonas de Valor
 -  02UU



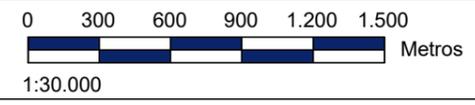
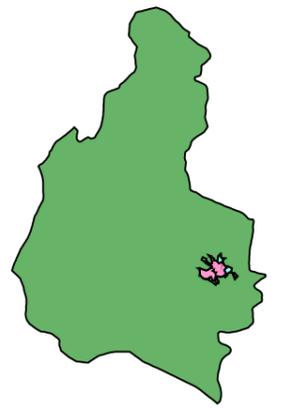


- Legenda**
-  Parcelas
 -  Parcelario
 -  Zonas de Valor
 -  03II





- Parcelas
 Parcelario
 Zonas de Valor
 04DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

GARRALDA

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	31
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	31
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	32
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	32
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	32
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	32
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	33
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	34
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	34
2.	MUESTRA DE MERCADO	35
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	35
2.1.1.	Zona de valor 01HU	35
2.1.1.1.	Muestra de mercado de suelos	35
2.1.1.2.	Muestra de mercado de unifamiliares	35
2.1.2.	Zona de valor 02UU	35
2.1.3.	Zona de valor 03II	36
2.1.3.1.	Muestra de mercado de naves industriales.....	36
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado	36
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 37	
3.	PARCELA TIPO.....	39
3.1.	Zona de valor 01HU	39
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	39
3.2.	Zona de valor 02UU	41
3.2.1.	Análisis de mercado de suelos.....	41
3.3.	Zona de valor 03II	43
3.4.	Zona de valor 04DDD	45
3.4.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	45
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	45
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	46
4.	ANALISIS DE COSTES.....	48
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	48
4.1.1.	Zona de valor 01HU	48
4.1.2.	Zona de valor 02UU	51
4.1.3.	Zona de valor 03II	55
4.1.4.	Zona de valor 04DD	56
4.1.5.	Zona de valor 00RE	59
4.1.6.	Zona de valor 00RG.....	64

4.1.7.	Zona de valor 00PT.....	68
4.1.8.	Zona de valor 00PP.....	72
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	77
4.2.1.	Zonas de valor 01HU, 02UU y 03II	77
4.2.2.	Zonas de valor 04DD	78
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	78
4.3.	Costes de mercado de la urbanización	79
4.3.1.	Zonas de valor 01HU y 02UU	79
4.3.2.	Zonas de valor 03II.....	83
5.	VALORACION DEL SUELO	87
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	87
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	89
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	89
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	90
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	91
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	92
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	93
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	93
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	93
6.	VALOR REGISTRAL	96
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	96
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	96
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	97
6.3.1.	Zona de valor 01HU	97
6.3.2.	Zona de valor 02UU	99
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	100
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	102
7.1.	Ámbito de aplicación.....	102
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	102
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	103
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	103

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de GARRALDA, 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 GARRALDA 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
		01HU	02UU	03II	04DD	
Residencial	Unifamiliar	98	14	0	0	112
	Pisos	4	11	0	0	15
	VP	3	0	0	0	3
Almacén	Pl. Baja	73	12	1	1	87
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	82	3	0	0	85
Industrial	Pl. Baja	7	1	1	4	13
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Comercial	Pl. Baja	1	0	1	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	5	0	0	0	5
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Docentes	Pl. Baja	1	0	0	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	2	0	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	11	0	0	11
	Pl. Baja	1	2	0	0	3
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Garajes	Pl. Baja	3	3	0	0	6
	Sótano	0	0	0	0	0

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HU	02UU	03II	04DD	
Suelos		73	54	1	4	132
Resto de usos		193	16	2	82	293
Total		548	127	6	91	772

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 GARRALDA 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	
01HU	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	4
	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
TOTAL	0	0	2	0	0	0	0	0	13	0	15
	0%	0%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	87%	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	
01HU	32	4	39	2	7	1	4	4	6	2	101
	32%	4%	39%	2%	7%	1%	4%	4%	6%	2%	100%
02UU	0	0	0	0	1	0	1	0	12	0	14
	0%	0%	0%	0%	7%	0%	7%	0%	86%	0%	100%
TOTAL	32	4	39	2	8	1	5	4	18	2	115
	28%	3%	34%	2%	7%	1%	4%	3%	16%	2%	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	1	0	0	0	0	0	1
	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
04DD	1	0	1	0	0	2	0	0	0	0	4
	25%	0%	25%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	2	0	4	0	2	5	0	0	0	0	13
	15%	0%	31%	0%	15%	38%	0%	0%	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 GARRALDA 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	
01HU	0	0	3	1	0	0	4
	0%	0%	75%	25%	0%	0%	100%
02UU	0	0	11	0	0	0	11
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	14	1	0	0	15
	0%	0%	93%	7%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HU	0	0	40	43	15	3	101
	0%	0%	40%	43%	15%	3%	100%
02UU	0	0	10	4	0	0	14
	0%	0%	71%	29%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	50	47	15	3	115
	0%	0%	43%	41%	13%	3%	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	1	0	0	0	0	1
	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
04DD	0	0	3	1	0	0	4
	0%	0%	75%	25%	0%	0%	100%
TOTAL	0	2	5	6	0	0	13
	0%	15%	38%	46%	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 GARRALDA 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	
01HU	0	0	0	0	0	1	0	2	1	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	50%	25%	0%	100%
02UU	0	0	2	8	1	0	0	0	0	0	11
	0%	0%	18%	73%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	2	8	1	1	0	2	1	0	15
	0%	0%	13%	53%	7%	7%	0%	13%	7%	0%	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	
01HU	0	2	1	7	9	13	5	23	36	5	101
	0%	2%	1%	7%	9%	13%	5%	23%	36%	5%	100%
02UU	2	1	0	1	0	3	0	3	3	1	14
	14%	7%	0%	7%	0%	21%	0%	21%	21%	7%	100%
TOTAL	2	3	1	8	9	16	5	26	39	6	115
	2%	3%	1%	7%	8%	14%	4%	23%	34%	5%	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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
04DD	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	4
	50%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	8	2	3	0	0	0	0	0	0	0	13
	62%	15%	23%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

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 01HU

2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	1.111,22	344,00	-	122,67	-	28.000,00	2019	-	30.869,70	
11500039	1.863,33	354,03	Vivienda	130,43	Almacén	0,00	41.000,00	2021	TPAJD	43.763,40
11500026	359,10	333,96	Vivienda	114,91	Almacén	20,67	15.000,00	2017	TPAJD	17.976,00

2.1.1.2. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) 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	340,08	175,80	202,17	-	-	1937	-	-	-	131.216,62	2012	-	134.973,87
11500027	141,97	105,48	121,30	01113	Media	1907	2004	M	1965	150.000,00	2022	TPAJD	150.000,00
11500002	#####	212,17	244,00	01114	Económ.	1940				198.000,00	2016	TPAJD	242.550,00
11500034	146,89	100,00	115,00	01124	Económ.	1950				77.000,00	2016	TPAJD	94.325,00
11500025	306,20	266,09	306,00	01114	Económ.	1986				120.000,00	2015	TPAJD	149.460,00
11500001	529,02	204,35	235,00	01115	Modesta	1907				80.000,00	2012	TPAJD	83.104,00
11500007	199,30	170,78	196,40	01116	Mala	1907	2010	M	1968	108.000,00	2009	TPAJD	83.440,80
11500032	115,26	172,17	198,00	01114	Económ.	1950				196.530,96	2005	TPAJD	163.572,72
11500035	149,07	175,34	201,64	01123	Media	1950	2007	M	1979	120.202,00	2004	TPAJD	113.338,47

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 (m ²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	662,36	396,69	-	0,00	-	22.050,27	2019	-	24.628,21	
11500003	1.484,39	712,51	Vivienda	0,00	Almacén	42,00	30.000,00	2021	TPAJD	32.022,00
11500068	63,90	60,71	Vivienda	0,00	Almacén	42,00	5.420,80	2018	TPAJD	6.277,29
11500069	438,80	416,86	Vivienda	0,00	Almacén	42,00	30.730,00	2018	TPAJD	35.585,34

2.1.2.2. 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	70,93	81,57	107,92	-	2009	-	-	-	-	-	-	-	128.514,26	2009	-	104.567,85
11500054	70,43	81,00	121,20	01213	2012				Bajo	Si	0	25,30	90.000,00	2014	TPAJD	112.779,00
11500052	81,48	93,70	140,19	01213	2012				1º	Si	0	12,00	145.000,00	2012	TPAJD	150.626,00
11500061	63,85	73,43	90,10	01213	2007				1º	No	0	27,00	118.402,41	2007	TPAJD	80.395,24
11500064	57,88	66,56	81,67	01213	2007				Bajo	No	1	28,45	162.253,03	2007	TPAJD	110.169,81
11500057	76,57	88,06	108,06	01213	2007				1º	No	0	28,68	120.202,42	2007	TPAJD	81.617,44
11500059	75,34	86,64	106,31	01213	2007				1º	No	0	27,00	135.227,72	2007	TPAJD	91.819,62

2.1.3. Zona de valor 03II

2.1.3.1. Muestra de mercado de naves industriales

Debido al reducido número de parcelas o empresas que configuran el polígono industrial, no se tiene constancia de ventas de la nave en los últimos años analizados, y no existen por tanto valores de mercado para las naves industriales.

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de GARRALDA está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2023 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,9429
2005	0,8323
2006	0,6946
2007	0,6790
2008	0,6954
2009	0,7726

Año de venta	Coefficiente de actualización
2010	0,8245
2011	0,8931
2012	1,0388
2013	1,1719
2014	1,2531
2015	1,2455
2016	1,2250
2017	1,1984
2018	1,1580
2019	1,1159
2020	1,0975
2021	1,0674
2022	1,0000
2023	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 GARRALDA, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11500131	875,68	2,00	100	T. Labor Secano	526,28	2008	TPAJD
11500132	12.252,16	2,00	100	Prado	7.364,79	2013	TPAJD
11500134	1.171,67	2,00	100	Pastos	704,00	2013	TPAJD
11500135	1.111,61	2,00	100	Pastos	668,00	2013	TPAJD
11500096	125,39	2,00	100	Pastos	80,00	2016	TPAJD
11500130	544,82	2,00	100	T. Labor Secano	545,00	2016	TPAJD
Media	2.680,22	2,00	100,00		1.648,01	2.013	
11500091	22.939,28	2,00	200	Prado	9.718,36	2008	TPAJD
11500118	8.735,00	2,00	200	Prado	3.814,00	2008	TPAJD
11500139	9.922,98	2,00	200	T. Labor Secano	4.203,93	2008	TPAJD
11500098	592,58	2,00	200	Hayedo	300,00	2016	TPAJD
11500107	18.557,83	2,00	200	T. Labor Secano	7.863,00	2018	TPAJD
11500109	43.330,68	2,00	200	Pastos	18.357,00	2018	TPAJD
11500111	700,42	2,00	200	Pastos	296,00	2018	TPAJD
11500112	868,64	2,00	200	Pastos	368,00	2018	TPAJD
11500138	5.561,23	2,00	300	Pastizal	986,25	2008	TPAJD
11500075	1.918,01	2,00	300	Pastizal	455,00	2011	TPAJD
11500076	2.567,78	2,00	300	Prado	605,00	2011	TPAJD
11500106	6.992,90	2,00	300	Pastizal	1.250,00	2020	TPAJD
Media	10.223,94	2,00	233,33		4.018,05	2.014	

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11500100	23.218,10	3,00	200	Pinar	24.000,00	2020	TPAJD
Media	23.218,10	3,00	200,00		24.000,00	2.020	
11500092	9.389,29	3,00	300	Pastizal	270,86	2008	TPAJD
11500093	819,10	3,00	300	Arbustivo	23,63	2008	TPAJD
11500094	553,49	3,00	300	Pastos	15,97	2008	TPAJD
11500095	956,13	3,00	300	Pastos	27,58	2008	TPAJD
11500074	230,85	3,00	300	Pastos	10,00	2009	TPAJD
11500077	11.474,91	3,00	300	Pastos	440,00	2011	TPAJD
11500133	1.732,35	3,00	300	Pastizal	49,00	2013	TPAJD
11500110	4.633,76	3,00	300	Arbustivo	133,00	2018	TPAJD
11500113	10.200,90	3,00	300	Pastos	498,00	2018	TPAJD
Media	4.443,42	3,00	300,00	#¡DIV/0!	163,12	2.011	

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 01HU

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 pomenorizado (m²)				
Medias	1.111,22	344,00	122,67	-	30.869,70	36,77	83,14
11500039	1.863,33	354,03	130,43	0,00	43.763,40	23,49	86,14
11500026	359,10	333,96	114,91	20,67	17.976,00	50,06	80,13

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.

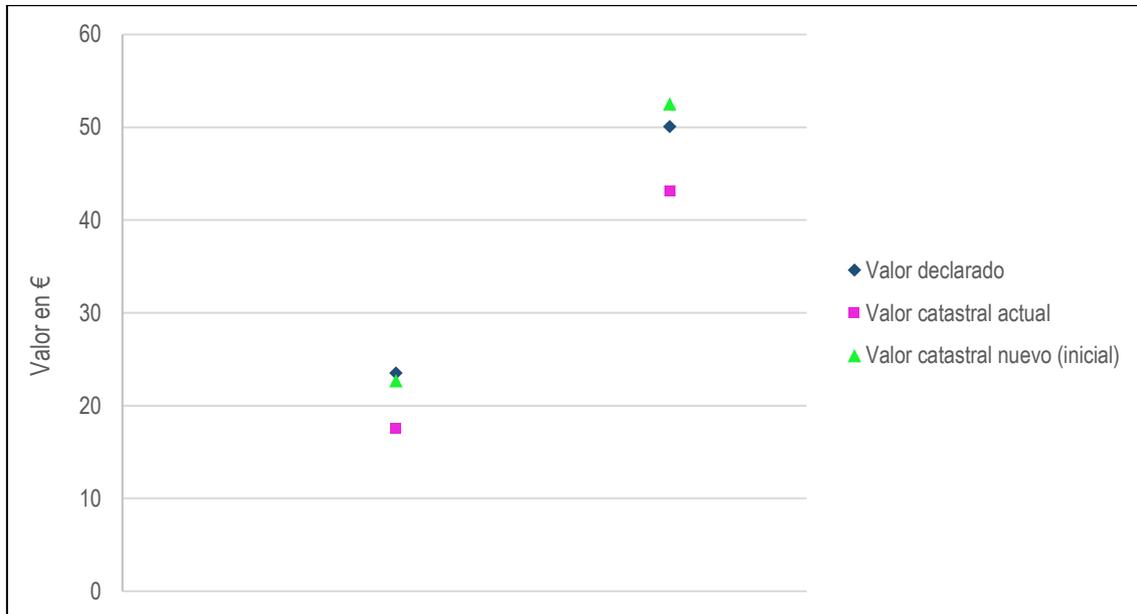
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 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 83,14 €/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 LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; 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)		393,10	393,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	182,74	183,00	-	
	Almacén	102,93	-	103,00	-
	Porche	23,41	-		23,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,98	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1971	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,46	0,46	-	
	Otros usos	0,32	-	0,32	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,97	0,97	-	
	Otros usos	0,33	-	0,33	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	470,16	603,00	-	
	Almacén	170,23	-	218,00	-
	Porche	194,55	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4563	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,91	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00

Características de la parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Valor medio declarado (€)	103.109,52	180.542,00	39.751,00	9.907,00
Valor suelo sin consolidar (€)	13.539,25			13.486,92
Valor suelo libre consolidado (€)	1.509,50			1.509,12
Valor estimado (€/m²)	333,59			744,98
Valor de repercusión (€/m²)	80,00	80,00		28,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.079,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 938,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 337,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02UU

3.2.1. 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	662,36	396,69	0,00	-	24.628,21	66,97	175,77
11500003	1.484,39	712,51	0,00	42,00	32.022,00	21,57	169,21
11500068	63,90	60,71	0,00	42,00	6.277,29	98,24	191,93
11500069	438,80	416,86	0,00	42,00	35.585,34	81,10	166,16

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:

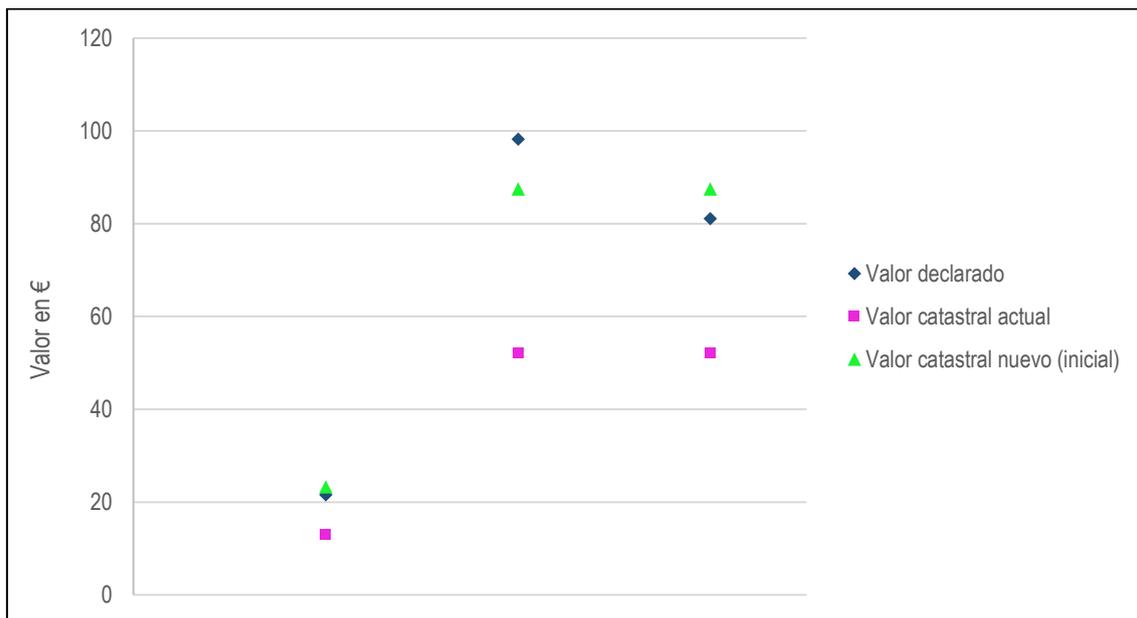
$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

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 175,77 €/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 LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; 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)		428,89	429,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	184,22	184,00	-	-
	Almacén	51,51	-	52,00	-
	Porche	20,95	-	-	21,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,08	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2005	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,43	0,42	-	-
	Otros usos	0,17	-	-	0,17
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,53	0,53	-	-
	Otros usos	0,15	-	-	0,15
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	518,72	603,00	-	-
	Almacén	187,81	-	218,00	-
	Porche	214,64	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6597	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	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 (€)		152.595,63	198.284,00	21.471,00	9.612,00
Valor suelo sin consolidar (€)		4.986,43			4.951,68
Valor suelo libre consolidado (€)		5.183,01			4.996,99
Valor estimado (€/m ²)		594,49			892,48
Valor de repercusión (€/m ²)		166,00	166,00		60,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.195,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.039,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 374,00 €/m² de superficie construida.

3.3. Zona de valor 03II

Zona de valor formada por las áreas urbanas de desarrollo industrial en el núcleo urbano y las propuestas de ampliación.

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:

Polígono "M. del Cierzo" de Tudela	12,19
Polígono de Buñuel	20,85
Polígono de Caparroso	19,13
Polígono de Castejón	20,81
Polígono de Iciz	19,5
Polígono de Olazagutía	39,75
Polígono de Rocaforte-Sangüesa	16,5
Polígono "La Alberguería" de Viana	41,25
Valor medio.....	23,74

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.59 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	0.44 m ² /m ²
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0.15 m ² /m ²
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 46,00 €/m², y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 23,00 €/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
Superficie de parcela (m ²)		468,41		468,00
Superficie construida (m ²)	Nave	93,27	93,00	-
	Almacén	27,82	-	28,00
		0,00		-
Coeficiente de tipo constructivo		0,80	0,50	0,25
Año de construcción		1970	2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave	0,20	0,19	-
	Otros usos	0,06	-	0,05
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave	0,44	0,44	-
	Otros usos	0,15	-	0,15
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Nave	382,72	260,00	-
	Almacén	191,36	-	130,00
		0,00		-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4482	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,12	1,12	1,12
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 (€)		36.760,26	42.463,00	7.113,00
Valor suelo sin consolidar (€)		6.234,56		6.228,46
Valor suelo libre consolidado (€)		-		-
Valor estimado (€/m ²)		303,58		409,72
Valor de repercusión (€/m ²)		46,00	46,00	23,00

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 03II es de 466,00 €/m² de superficie útil, esto es 405,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 203,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.4. Zona de valor 04DDD

3.4.1. 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, 80 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Porche
Superficie de parcela (m ²)		350,00	
Superficie construida (m ²)	Vivienda	30,00	-
	Porche	-	15,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,48
Año de construcción		2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,08	-
	Otros usos	-	0,04
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,00	-
	Otros usos	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	603,00	-
	Porche	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		24.930,00	5.357,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	
Valor suelo libre consolidado (€)		1.050,00	
Valor estimado (€/m ²)		673,04	
Valor de repercusión (€/m ²)		20,00	8,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 929,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 808,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 334,00 €/m² de superficie construida.

3.5. 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:

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

Siendo:

VR_{ij0}	valor básico de repercusión 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 de la zona de valor i
VAC_{ij0}	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_{ij0}	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		2020	2020	2020	2020
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 (€)	110.523,24	16.792,58	129.129,15	19.830,94
	Por m² construido (€/m²)	900,39	393,29	1.051,97	464,45
Valor de repercusión (€/m²)		215,00	110,00	233,00	119,00

3.6. 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:

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

Siendo:

VR_{ij0}	valor básico de repercusión 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 de la zona de valor i
VAC_{ij0}	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_{ij0}	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 (m ²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		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 (€)	134.583,08	20.760,90	165.217,51	21.484,20
	Por m ² construido (€/m ²)	1.096,40	486,23	1.184,27	503,17
Valor de repercusión (€/m ²)		269,00	137,00	347,00	151,00

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 01HU

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	14,66 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	154,28 m2
Fachada a calle	77,14 ml
Tabicón distribuciones	151,94 ml
Tabique distribuciones	26,60 ml
Superficie construida	183,00 m2
Carpintería exterior	27,92 m2
Carpintería interior	16,19 m2
Superficie parcela	393,00 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		Aislado			183,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13647	17,17 €	2,34 €	0,388
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	72,83 €	2,55 €	0,423
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	95,75 €	6,17 €	1,023
	Hormi. limpi. 0,50 ml	m ³	0,03705	150,81 €	5,59 €	0,927
	Total capítulo cimentación por m ² construido					16,65 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	30,16 €	0,61 €	0,100
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	23,30 €	0,44 €	0,073
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,14 €	1,74 €	0,288
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,79 €	0,28 €
Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00826	163,09 €	1,35 €	0,224
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	186,53 €	2,83 €	0,470
Total capítulo saneamiento por m ² construido					7,25 €	1,202
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	133,94 €	2,93 €	0,486
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	133,94 €	2,93 €	0,486
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00413	1.304,42 €	5,39 €	0,894
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02273	23,39 €	0,53 €	0,088
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06198	24,47 €	1,52 €	0,252
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,10331	9,48 €	0,98 €	0,162
	Total capítulo acometidas por m ² construido					14,28 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01975	264,26 €	5,22 €	0,866
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,79 €	7,15 €	1,185
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	55,52 €	8,95 €	1,485
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	11,08 €	9,32 €	1,546
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,87 €	0,145
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,56 €	4,49 €	0,744

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 183,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,78 €	25,78 €	4,275
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,53 €	0,53 €	0,088
	Total capítulo estructura por m ² construido				62,31 €	10,333
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,42148	32,63 €	13,75 €	2,281
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03064	34,85 €	1,07 €	0,177
	Canalón de PVC	ml	0,16945	27,41 €	4,64 €	0,770
	Bejante de PVC D=83 mmm	ml	0,12061	22,61 €	2,73 €	0,452
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15251	136,85 €	20,87 €	3,461
	Total capítulo cubierta por m ² construido					43,06 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02186	395,40 €	8,64 €	1,433
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09617	13,30 €	1,28 €	0,212
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04262	13,30 €	0,57 €	0,094
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02186	113,47 €	2,48 €	0,411
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05355	13,30 €	0,71 €	0,118
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02186	19,97 €	0,44 €	0,072
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03279	19,97 €	0,65 €	0,109
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05464	17,17 €	0,94 €	0,156
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					15,71 €	2,605
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,10448	71,26 €	78,71 €	13,053
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40777	2,72 €	6,54 €	1,084
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42152	4,71 €	1,98 €	0,329
	Tabique de fachada calle	m ²	0,98720	16,56 €	16,35 €	2,712
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12073	18,49 €	2,23 €	0,370
	Afeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10009	20,34 €	2,04 €	0,338
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,10567	22,68 €	2,40 €	0,398
	Tabicón distribuciones	m ²	0,68721	21,73 €	14,93 €	2,476
	Tabique en distribuciones	m ²	0,24922	16,56 €	4,13 €	0,685
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					129,31 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,87926	9,70 €	18,22 €	3,022
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59244	10,35 €	6,13 €	1,017
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20743	16,00 €	3,32 €	0,550
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,50984	24,46 €	12,47 €	2,068
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					40,14 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03104	6,85 €	7,06 €	1,171
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,57399	4,57 €	2,62 €	0,435
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08852	14,61 €	1,29 €	0,214
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07650	13,96 €	1,07 €	0,177
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					12,04 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,15059	31,66 €	4,77 €	0,791
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,69246	31,60 €	21,88 €	3,629
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70693	3,78 €	2,67 €	0,443
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15738	62,80 €	9,88 €	1,639
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,17486	4,59 €	0,80 €	0,133
	Total capítulo de solados por m ² construido					40,01 €
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13581	167,76 €	22,78 €	3,778
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01678	174,62 €	2,93 €	0,486
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39745	4,87 €	1,93 €	0,321
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15259	25,02 €	3,82 €	0,633
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39745	1,91 €	0,76 €	0,126
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12073	29,11 €	3,51 €	0,583

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 183,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18117	28,67 €	5,19 €	0,861
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13733	20,71 €	2,84 €	0,472
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				43,78 €	7,260
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00546	481,57 €	2,63 €	0,436
0,088	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02541	189,29 €	4,81 €	0,798
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02732	182,37 €	4,98 €	0,826
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01639	202,66 €	3,32 €	0,551
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13782	13,32 €	1,84 €	0,304
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05464	228,54 €	12,49 €	2,071
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,07 €	4,987
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00546	314,70 €	1,72 €	0,285
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,11366	13,46 €	1,53 €	0,254
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00546	193,25 €	1,06 €	0,175
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00546	238,97 €	1,31 €	0,217
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00546	250,12 €	1,37 €	0,227
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00546	340,05 €	1,86 €	0,308
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00546	540,62 €	2,95 €	0,490
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01093	356,36 €	3,89 €	0,646
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01093	432,53 €	4,73 €	0,784
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01093	682,47 €	7,46 €	1,237
	Ayudas albañilería	ud	0,00546	409,52 €	2,24 €	0,371
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				30,11 €	4,993
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00546	1.574,72 €	8,61 €	1,427
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05628	10,57 €	0,60 €	0,099
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00546	2.015,07 €	11,01 €	1,826
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69129	13,87 €	9,59 €	1,590
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08768	139,86 €	12,26 €	2,034
	Ayudas de albañilería	ud	0,00546	159,50 €	0,87 €	0,145
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,93 €	7,120
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00546	1.982,38 €	10,83 €	1,796
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00546	683,63 €	3,74 €	0,620
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,57 €	2,416
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00413	66,74 €	0,28 €	0,046
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09835	9,48 €	0,93 €	0,155
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00546	183,06 €	1,00 €	0,166
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00546	378,24 €	2,07 €	0,343
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00546	1.330,41 €	7,27 €	1,206
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00546	215,23 €	1,18 €	0,195
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00413	306,35 €	1,27 €	0,210
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00413	2.802,23 €	11,58 €	1,920
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00546	379,66 €	2,07 €	0,344
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				27,64 €	4,584
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00546	317,87 €	1,74 €	0,288
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05464	51,85 €	2,83 €	0,470
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09290	9,64 €	0,90 €	0,149
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05464	6,39 €	0,35 €	0,058
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00546	113,26 €	0,62 €	0,103
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08197	5,64 €	0,46 €	0,077
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00546	525,13 €	2,87 €	0,476

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado		183,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05464	9,51 €	0,52 €	0,086
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05464	11,79 €	0,64 €	0,107
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05464	10,54 €	0,58 €	0,095
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00273	113,44 €	0,31 €	0,051
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00546	82,49 €	0,45 €	0,075
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02186	99,23 €	2,17 €	0,360
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00729	120,57 €	0,88 €	0,146
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				15,31 €	2,540
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,81347	2,98 €	5,41 €	0,897
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69246	3,06 €	2,12 €	0,352
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15059	3,06 €	0,46 €	0,076
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,99 €	1,325
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,84 €	9,84 €	1,632
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				9,84 €	1,632
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				183,00 m ²	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	14,70 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	155,15 m ²
Fachada a calle	77,58 ml
Tabicón distribuciones	152,77 ml
Tabique distribuciones	26,75 ml
Superficie construida	184,00 m ²
Carpintería exterior	28,08 m ²
Carpintería interior	16,19 m ²
Superficie parcela	429,00 m ²
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				Aislado		184,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13632	17,19 €	2,34 €	0,389
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	72,96 €	2,55 €	0,423
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	95,91 €	6,18 €	1,025
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03690	151,07 €	5,57 €	0,924
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,65 €	2,761

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 184,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	30,21 €	0,61 €	0,101
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	23,33 €	0,44 €	0,074
Planta baja 1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,17 €	1,74 €	0,288
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,82 €	0,28 €	0,047
Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00823	163,37 €	1,34 €	0,223
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	186,85 €	2,84 €	0,471
Total capítulo saneamiento por m ² construido					7,25 €	1,203
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	134,28 €	2,94 €	0,487
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	134,28 €	2,94 €	0,487
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00412	1.305,96 €	5,37 €	0,891
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02263	23,43 €	0,53 €	0,088
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06173	24,52 €	1,51 €	0,251
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,10288	9,49 €	0,98 €	0,162
	Total capítulo acometidas por m ² construido					14,27 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01965	264,70 €	5,20 €	0,862
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,79 €	7,16 €	1,187
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	55,61 €	8,97 €	1,487
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	11,10 €	9,34 €	1,548
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,80 €	0,88 €	0,145
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,57 €	4,49 €	0,745
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,82 €	25,82 €	4,283
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,53 €	0,53 €	0,088
Total capítulo estructura por m ² construido					62,39 €	10,346
Cubierta 3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,42249	32,68 €	13,81 €	2,290
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03072	34,91 €	1,07 €	0,178
100,00 % inclinada	Canalón de PVC	ml	0,16980	27,45 €	4,66 €	0,773
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12057	22,65 €	2,73 €	0,453
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15282	137,07 €	20,95 €	3,474
	Total capítulo cubierta por m ² construido					43,22 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02174	396,07 €	8,61 €	1,428
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09565	13,33 €	1,27 €	0,211
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04239	13,33 €	0,56 €	0,094
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02174	113,66 €	2,47 €	0,410
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05326	13,33 €	0,71 €	0,118
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02174	20,00 €	0,43 €	0,072
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03261	20,00 €	0,65 €	0,108
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05435	17,20 €	0,93 €	0,155
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					15,65 €	2,596
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,10452	71,39 €	78,85 €	13,076
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40786	2,72 €	6,55 €	1,086
Coef. Facha. 0,5	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42161	4,72 €	1,99 €	0,330
	Tabique de fachada calle	m ²	0,98741	16,59 €	16,38 €	2,717
ml/m ² sum	Cabecal de ventanas y balcones	ml	0,12075	18,52 €	2,24 €	0,371
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10012	20,37 €	2,04 €	0,338
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,10317	22,72 €	2,34 €	0,389
	Tabicón distribuciones	m ²	0,68623	21,76 €	14,93 €	2,477
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,24877	16,59 €	4,13 €	0,684
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					129,45 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,87665	9,71 €	18,23 €	3,023
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59268	10,37 €	6,15 €	1,019

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 184,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20761	16,02 €	3,33 €	0,552
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,50742	24,50 €	12,43 €	2,062
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,13 €	6,656
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03126	6,86 €	7,07 €	1,173
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,57531	4,57 €	2,63 €	0,436
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08854	14,63 €	1,30 €	0,215
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07609	13,99 €	1,06 €	0,176
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				12,07 €	2,001
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,15002	31,72 €	4,76 €	0,789
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,69320	31,65 €	21,94 €	3,639
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70640	3,78 €	2,67 €	0,443
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15652	62,91 €	9,85 €	1,633
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,17391	4,60 €	0,80 €	0,133
	Total capítulo de solados por m ² construido				40,02 €	6,637
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13583	168,04 €	22,83 €	3,785
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01679	174,91 €	2,94 €	0,487
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39754	4,87 €	1,94 €	0,321
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15262	25,06 €	3,83 €	0,634
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39754	1,91 €	0,76 €	0,126
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12075	29,16 €	3,52 €	0,584
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18121	28,72 €	5,20 €	0,863
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13736	20,74 €	2,85 €	0,473
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				43,86 €	7,274
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00543	482,39 €	2,62 €	0,435
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02527	189,61 €	4,79 €	0,795
0,088	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02717	182,68 €	4,96 €	0,823
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01630	203,00 €	3,31 €	0,549
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13707	13,34 €	1,83 €	0,303
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05435	228,92 €	12,44 €	2,063
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				29,96 €	4,968
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00543	315,23 €	1,71 €	0,284
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,11304	13,49 €	1,52 €	0,253
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00543	193,58 €	1,05 €	0,174
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00543	239,37 €	1,30 €	0,216
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00543	250,54 €	1,36 €	0,226
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00543	340,63 €	1,85 €	0,307
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00543	541,53 €	2,94 €	0,488
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01087	356,96 €	3,88 €	0,643
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01087	433,27 €	4,71 €	0,781
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01087	683,62 €	7,43 €	1,232
	Ayudas albañilería	ud	0,00543	410,21 €	2,23 €	0,370
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				30,00 €	4,974
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00543	1.577,38 €	8,57 €	1,422
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05598	10,59 €	0,59 €	0,098
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00543	2.018,48 €	10,97 €	1,819
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69144	13,89 €	9,61 €	1,593
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08770	140,09 €	12,29 €	2,037
	Ayudas de albañilería	ud	0,00543	159,77 €	0,87 €	0,144
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,89 €	7,113

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado		184,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00543	1.985,74 €	10,79 €	1,790	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00543	684,79 €	3,72 €	0,617	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,51 €	2,407	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00412	66,85 €	0,28 €	0,046	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09794	9,49 €	0,93 €	0,154	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00543	183,37 €	1,00 €	0,165	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00543	380,42 €	2,07 €	0,343	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00543	1.332,66 €	7,24 €	1,201	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00543	215,60 €	1,17 €	0,194	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00412	306,87 €	1,26 €	0,209	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00412	2.806,97 €	11,55 €	1,916	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00543	380,30 €	2,07 €	0,343	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					27,56 €	4,571
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00543	318,42 €	1,73 €	0,287	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05435	51,94 €	2,82 €	0,468	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09239	9,66 €	0,89 €	0,148	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05435	6,40 €	0,35 €	0,058	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00543	113,45 €	0,62 €	0,102	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08152	5,65 €	0,46 €	0,076	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00543	526,01 €	2,86 €	0,474	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05435	9,53 €	0,52 €	0,086	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05435	11,81 €	0,64 €	0,106	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05435	10,55 €	0,57 €	0,095	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00272	113,63 €	0,31 €	0,051	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00543	82,63 €	0,45 €	0,074	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02174	99,40 €	2,16 €	0,358	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00725	120,77 €	0,88 €	0,145	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					15,26 €	2,530	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,81095	2,99 €	5,41 €	0,897	
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69320	3,07 €	2,13 €	0,353	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15002	3,07 €	0,46 €	0,076	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,00 €	1,326
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,86 €	9,86 €	1,635	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				9,86 €	1,635	
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				184,00 m ²	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	93,00 m ²
Superficie entreplanta	28,00 m ²
Fachada a calle	4,65 m
Medianil	20,00 m
Superficie construida	121,00 m ²
Superficie parcela	468,00 m ²
Altura edificación	B+Ent
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					093 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	0,01637	4,75 €	0,08 €	0,030
	Terreno Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	26,75 €	0,14 €	0,052
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,01127	37,72 €	0,42 €	0,163
	Hormi limpl. Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,06938	47,16 €	3,27 €	1,259
	0,10 ml Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	7,45540	0,35 €	2,58 €	0,992
	Total capítulo cimentación por m ² construido				6,49 €	2,496
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,18145	11,01 €	2,00 €	0,769
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,56452	12,43 €	7,02 €	2,699
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,16129	9,75 €	1,57 €	0,605
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,02151	79,27 €	1,70 €	0,656
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	50,35 €	0,29 €	0,112
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					12,58 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,10753	44,13 €	4,75 €	1,825
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,10753	49,40 €	5,31 €	2,043
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,01075	519,33 €	5,58 €	2,148
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,01075	3.807,32 €	40,94 €	15,746
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,01075	10,19 €	0,11 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,01075	145,60 €	1,57 €	0,602
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,10753	14,06 €	1,51 €	0,581
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,10753	22,04 €	2,37 €	0,912
	Total capítulo acometidas por m ² construido					62,14 €
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,11720	129,70 €	15,20 €	5,847
	5 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	0,47312	43,44 €	20,55 €	7,904
	8,00 ml altura Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	15,23 €	15,23 €	5,859
	Total capítulo estructura por m ² construido					50,98 €
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	6,59 €	6,59 €	2,536
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,25806	11,12 €	2,87 €	1,104
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,58065	10,43 €	6,06 €	2,330
	Total capítulo cubierta por m ² construido					15,52 €
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	2,98642	12,26 €	36,62 €	14,083
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	0,24731	12,26 €	3,03 €	1,166
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					39,65 €

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma					093 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,88589	9,02 €	7,99 €	3,072
	Total capítulo de solados por m ² construido				7,99 €	3,072
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,26613	47,83 €	12,73 €	4,896
	Carpintería exterior	m ²	0,63320	35,74 €	22,63 €	8,703
	Colocación de cercos	m ²	0,89933	10,08 €	9,07 €	3,487
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				44,42 €	17,086
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,01075	601,01 €	6,46 €	2,486
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,01075	601,01 €	6,46 €	2,486
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				12,92 €	4,971
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,01075	99,42 €	1,07 €	0,411
	Derivaciones a bajera	ud	0,01075	80,05 €	0,86 €	0,331
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				1,93 €	0,742
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,37 €	5,37 €	2,066
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,37 €	2,066
1	Total de ejecución material por m ² . construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.4. Zona de valor 04DD

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 603,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	2,18 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	23,94 m ²
Fachada a calle	11,97 ml
Tabique distribuciones	4,13 ml
Superficie construida	30,00 m ²
Carpintería exterior	4,33 m ²
Carpintería interior	5,83 m ²
Superficie parcela	350,00 m ²
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 m ² construido de la misma					Aislado 30,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,24571	15,51 €	3,81 €	0,632
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	35,07 €	1,23 €	0,204
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	70,98 €	2,64 €	0,438
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,17352	72,62 €	12,60 €	2,090
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				20,28 €	3,363
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	14,52 €	0,96 €	0,159
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	11,22 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	9,22 €	2,95 €	0,489
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,57 €	0,46 €	0,077

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
1 Plantas vivi.	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06667	78,54 €	5,24 €	0,868	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	89,82 €	4,18 €	0,693	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					14,20 €	2,356
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03333	832,19 €	27,74 €	4,600	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,18333	11,26 €	2,06 €	0,342	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,50000	10,98 €	5,49 €	0,911	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,83333	4,56 €	3,80 €	0,631	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					41,78 €	6,929
Estructura 1 Planta baja Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,12050	127,25 €	15,33 €	2,543	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,38 €	3,58 €	0,594	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	26,73 €	4,33 €	0,718	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	5,34 €	4,48 €	0,744	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,38 €	0,42 €	0,070	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	3,17 €	2,16 €	0,359	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	11,69 €	11,69 €	1,939	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,25 €	0,25 €	0,042	
	Total capítulo estructura por m ² construido					42,25 €	7,007
	Cubierta 1 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	17,37 €	17,37 €	2,880
Cubierta de teja de cemento sobre faldones		m ²	1,00000	15,71 €	15,71 €	2,606	
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,07270	16,78 €	1,22 €	0,202	
Canalón de PVC		ml	0,41275	13,20 €	5,45 €	0,903	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,12382	10,89 €	1,35 €	0,224	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m ²	0,37147	67,68 €	25,14 €	4,169	
Total capítulo cubierta por m ² construido					66,24 €	10,985	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03333	190,40 €	6,35 €	1,053	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06667	6,41 €	0,43 €	0,071	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,03333	54,64 €	1,82 €	0,302	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,13333	6,41 €	0,85 €	0,142	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06667	8,27 €	0,55 €	0,091	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					10,64 €	1,765
Tabiquerías 0,5 ml/m ² sum 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,22394	33,86 €	41,44 €	6,872	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,66819	1,31 €	3,49 €	0,579	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,39894	2,27 €	0,90 €	0,150	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,93432	7,98 €	7,45 €	1,236	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11426	8,90 €	1,02 €	0,169	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09473	9,79 €	0,93 €	0,154	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	2,40560	10,92 €	26,28 €	4,358	
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,67270)	10,46 €	-7,04 €	-1,167	
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,35433)	7,98 €	-2,83 €	-0,469	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					71,64 €	11,881
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	0,64200	4,67 €	3,00 €	0,497	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,89456	4,99 €	4,46 €	0,740	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	(0,09668)	7,70 €	-0,74 €	-0,123	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,53157	11,78 €	6,26 €	1,038	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				12,97 €	2,152
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,97581	3,30 €	3,22 €	0,534
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,37147	2,20 €	3,02 €	0,500
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08378	7,03 €	0,59 €	0,098
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,82 €	1,132
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,07280	15,25 €	1,11 €	0,184
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,72509	15,22 €	11,03 €	1,830
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,44310	1,82 €	0,81 €	0,134
	Total capítulo de solados por m ² construido				12,95 €	2,147
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,12853	80,78 €	10,38 €	1,722
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01589	84,08 €	1,34 €	0,222
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37616	2,34 €	0,88 €	0,146
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14442	12,05 €	1,74 €	0,289
	Sellado carpintería exterior	ml	0,37616	0,92 €	0,35 €	0,057
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,11426	14,02 €	1,60 €	0,266
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,17147	13,81 €	2,37 €	0,393
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12998	9,97 €	1,30 €	0,215
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				19,95 €	3,309	
Carpintería interior 0,194 m ² /m ² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,03333	231,90 €	7,73 €	1,282
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,12167	91,15 €	11,09 €	1,839
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,30518	6,41 €	1,96 €	0,325
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				20,78 €	3,446
Fontanería Cocina 1 Baño	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	151,54 €	5,05 €	0,838
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	6,48 €	3,24 €	0,538
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,03333	93,06 €	3,10 €	0,514
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	115,08 €	3,84 €	0,636
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	111,68 €	3,72 €	0,617
Total capítulo de fontanería por m ² construido				18,95 €	3,143	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	758,30 €	25,28 €	4,192
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	5,09 €	0,76 €	0,127
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.264,47 €	42,15 €	6,990
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,65427	6,68 €	4,37 €	0,725
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08298	67,35 €	5,59 €	0,927
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	76,80 €	2,56 €	0,425
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				80,71 €	13,384	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	954,61 €	31,82 €	5,277
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,03333	329,20 €	10,97 €	1,820
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				42,79 €	7,097
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03333	32,14 €	1,07 €	0,178
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,60000	4,56 €	2,74 €	0,454
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,03333	88,15 €	2,94 €	0,487
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	68,94 €	2,30 €	0,381
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,03333	237,68 €	7,92 €	1,314
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	103,64 €	3,45 €	0,573
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	122,20 €	4,07 €	0,675
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03333	1.349,40 €	44,98 €	7,459
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	182,82 €	6,09 €	1,011
Total capítulo de electricidad por m ² construido				75,57 €	12,532	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	150,40 €	5,01 €	0,831

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	30,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
3 Tubos	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	24,97 €	8,32 €	1,380
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,64 €	2,63 €	0,436
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	3,08 €	1,03 €	0,170
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	54,54 €	1,82 €	0,301
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,71 €	1,36 €	0,225
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	252,87 €	8,43 €	1,398
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,58 €	1,53 €	0,253
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	5,68 €	1,89 €	0,314
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	5,07 €	1,69 €	0,280
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	54,62 €	0,91 €	0,151
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	39,72 €	1,32 €	0,220
	1 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	47,78 €	1,59 €	0,264
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01111	58,06 €	0,65 €	0,107
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					38,18 €
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,61912	1,44 €	0,89 €	0,147
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,72509	1,47 €	1,07 €	0,177
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,07280	1,47 €	0,11 €	0,018
	Total capítulo de pintura por m ² construido					2,07 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,21 €	4,21 €	0,698
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					4,21 €
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				030,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.5. 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 m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m ² constru.		
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/cm ²	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

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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/lla 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
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	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	m ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación	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 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m ² /m ²	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 m ² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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	m ²	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
	Afeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					30,46 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 m ² construido					10,64 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	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 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	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 cahapeado 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 €
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
	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 €

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
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
	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 m ² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² 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 m ² 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

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

4.1.6. 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 €uros/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 m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
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/cm ²	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

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	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	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	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 m ³ /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 m ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	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	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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	m ²	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..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 m ² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 m ² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	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 cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² 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
m ² /m ² 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 altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² 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
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,inoro"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 m ² 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

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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 m ² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	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 m ² 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 m ² 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
6 Tubos	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
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 m ² construido				7,94 €	1,527

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	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,49 €	1,441
Varios	Limpeza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m ² construido					1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio					122,75 m ²	520,00 €	100,0

4.1.7. 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 €uros/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	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048	
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607	
	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 Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022	
	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	
Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041		

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 constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
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						
	1	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.						
2	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 mmm	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	
Conductos ventilación	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	
	Superf. Ocupad						
	0,0051	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	m ² /m ²	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 m ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
	Coef. Facha.						
	0,356122426	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
		Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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
	Coef. Ventil.						
	0,1092	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	m ² /m ² 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	

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					92,35 €
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					36,68 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 m ² construido					12,82 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 m ² construido					25,30 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	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	m ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					25,99 €
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² 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 m ² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
Total capítulo carpintería interior por m ² 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	

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 constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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 m ² 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 m ² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	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 m ² 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 m ² 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

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	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
6 Tubos	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	
	3 Tomas ser.	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				122,75 m ²	520,00 €	100,0	

4.1.8. 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 m ²	Superficie construida privada	120,27 m ²
Superficie 1 baño	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera	7,17 m ²
Superficie aseo	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso	4,03 m ²
Superficie útil	120,00 m ²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m ²
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m ²
Fachada a patios	0,25 m	Superficie construida	139,51 m ²

Medianil 1/2 asta	8,77 m	Carpintería exterior	13,10 m ²
Tabicón distribuciones	33,10 m	Carpintería interior	19,37 m ²
Tabique distribuciones	21,16 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,55 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 m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm ² 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	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 m ² construido.					4,51 €
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	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 m ² construido					3,35 €
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
	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 m ² construido					5,09 €
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
Total capítulo estructura por m ² construido					48,22 €	9,27
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
	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 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m ² construido					27,86 €
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286

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 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Superf. Ocupad 0,0053 m ² /m ²	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101	
	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 m ² construido					9,06 €	1,742
	Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1549 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"		ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926	
Tabique de fachada calle		m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099	
Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado		m ²	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	
Tabique de fachada patio		m ²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015	
Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista		ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134	
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	
Medianil 1/2 asta ladr. H.d..		m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731	
Medianil 1/2 asta ladr. perfo.		m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375	
Tabicón distribuciones		m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028	
Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027		
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					105,00 €	20,19	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 m ² construido					14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 m ² construido					29,54 €	5,680
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	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	m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110	

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 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	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
0,161	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
m ² /m ² sum	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 m ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"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 m ² construido				27,59 €	5,306
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 m ² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² 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

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 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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 m ² 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 m ² 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
	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
6 Tubos	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
	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
3 Tomas ser.	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 m ² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				7,05 €	1,355
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569

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 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
ocupada 0,1096 m ² /m ²	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					39,08 €
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HU, 02UU y 03II

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 0.01% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	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
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:

$K_{s\ ij}$ 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 01HU y 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 32,88 €/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	1.140,59	765,85	208,08	166,67	0,00	6,38	4	0,62	128,00	42,00
UE01	818,86	712,00	25,00	81,86	0,00	8,00	4	0,57	111,19	14,51
UE02	538,03	471,73	12,50	53,80	0,00	5,00	2	0,55	124,16	15,30
UE03	637,83	549,05	25,00	63,78	0,00	5,00	4	0,58	135,71	18,89
UE04	2.747,00	1.784,00	316,00	647,00	0,00	6,00	8	0,80	96,73	33,91
UE06	1.358,00	755,00	472,90	130,10	0,00	7,00	4	0,56	150,08	66,64
UE07	388,00	198,00	106,20	83,80	0,00	7,00	2	0,76	115,05	56,34
UE08	1.090,00	745,00	332,00	13,00	0,00	7,00	4	0,52	231,93	73,41
UE09	1.547,00	912,00	375,00	260,00	0,00	6,00	4	0,59	137,38	56,39

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,46 €	1,82 €	5,77
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,72 €	1,07 €	3,41
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,88 €	0,84 €	2,68
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,74 €	11,86
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0582	19,55 €	1,14 €	3,61
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0138	23,89 €	0,33 €	1,04
	Áridos filtrantes	m ³	0,0019	17,85 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,50 €	4,76
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0777	3,13 €	0,24 €	0,77
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0518	11,97 €	0,62 €	1,97
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0884	1,88 €	0,17 €	0,53
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0408	19,94 €	0,81 €	2,58
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0202	33,19 €	0,67 €	2,13
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0016	195,67 €	0,31 €	0,99
	Acometida a colector	ud	0,0029	70,52 €	0,21 €	0,66
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				3,03 €	9,62
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0214	3,13 €	0,07 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0092	11,97 €	0,11 €	0,35
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0226	1,88 €	0,04 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0358	37,20 €	1,33 €	4,22
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0005	101,83 €	0,05 €	0,16
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0005	65,43 €	0,03 €	0,10
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0020	348,03 €	0,70 €	2,22
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,07 €	0,22
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,03 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0002	346,27 €	0,08 €	0,27
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,52 €	7,98
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0313	23,01 €	0,72 €	2,29
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0540	37,69 €	2,03 €	6,46
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0013	331,17 €	0,45 €	1,42
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,41 €	1,31
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,39 €	1,24
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,0108	14,43 €	0,16 €	0,49
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,0270	10,46 €	0,28 €	0,90
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,0162	6,48 €	0,10 €	0,33
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0027	212,25 €	0,58 €	1,84
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,0108	35,20 €	0,38 €	1,21
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.143,42 €	0,06 €	0,20
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				5,57 €	17,68
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0292	13,71 €	0,40 €	1,27
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0015	62,41 €	0,09 €	0,29
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,50 €	1,59
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0367	15,12 €	0,56 €	1,76
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0026	21,96 €	0,06 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	591,97 €	0,16 €	0,51

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0008	111,00 €	0,09 €	0,28
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	537,92 €	0,09 €	0,27
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,04 €	0,13
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0508	0,89 €	0,05 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0028	11,16 €	0,03 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0075	26,77 €	0,20 €	0,64
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,22 €	0,69
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0335	6,76 €	0,23 €	0,72
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,30 €	0,96
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				2,05 €	6,50
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0498	17,90 €	0,89 €	2,83
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0015	71,97 €	0,11 €	0,34
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	121,18 €	0,04 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0020	36,84 €	0,07 €	0,23
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0002	26,70 €	0,01 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,0369	3,70 €	0,14 €	0,43
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,0156	8,17 €	0,13 €	0,40
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,38 €	4,39
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0035	3,13 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0035	1,88 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	101,83 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0279	6,93 €	0,19 €	0,61
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	137,10 €	0,02 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0005	41,79 €	0,02 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0022	8,03 €	0,02 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0183	1,61 €	0,03 €	0,09
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0146	0,16 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,32 €	1,02
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0384	13,78 €	0,53 €	1,68
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0434	13,78 €	0,60 €	1,90
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0178	14,46 €	0,26 €	0,82
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0475	6,60 €	0,31 €	0,99
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0080	14,34 €	0,11 €	0,36
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0027	90,60 €	0,24 €	0,78
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0070	17,28 €	0,12 €	0,38
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0486	13,68 €	0,67 €	2,11
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1523	3,74 €	0,57 €	1,81
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				3,41 €	10,83
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0577	7,03 €	0,41 €	1,29
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0577	2,50 €	0,14 €	0,46
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0048	50,27 €	0,24 €	0,77
	Arbustos de porte medio	ud	0,0269	16,16 €	0,43 €	1,38

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de jardinería por m ² .				1,23 €	3,89
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0022	345,34 €	0,75 €	2,38
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0033	673,28 €	2,19 €	6,95
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	103,00 €	0,05 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0014	1.452,73 €	1,98 €	6,29
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0005	40,28 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,19 €	0,59
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .					5,18 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0009	163,15 €	0,14 €	0,44
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0067	8,45 €	0,06 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,20 €	0,62
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	65,34 €	0,04 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0013	112,86 €	0,15 €	0,48
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0015	23,17 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,22 €	0,71
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0386	11,95 €	0,46 €	1,46
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,46 €	1,46
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,63
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	0,63
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				31,51 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,69 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,67 €	2,14
Total 1+2+3					32,88 €	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	4,20 €/m ²
Saneamiento	4,53 €/m ²
Distribución de aguas	2,52 €/m ²
Distribución de energía	5,57 €/m ²
Otras redes	2,55 €/m ²
Alumbrado público	1,38 €/m ²
Calzadas y aceras	3,41 €/m ²
Jardinería	1,55 €/m ²
Mobiliario	5,37 €/m ²
Otros	1,79 €/m ²
Total Ejecución Material	32,88 €/m ²
Beneficio Industrial	4,93 €/m ²
Licencia y Honorarios	3,29 €/m ²
Total	41,10 €/m ²

4.3.2. Zonas de valor 03II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,05 €/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	5.484,00	4.559,50	924,50	0,00	0,00	8,00	4	0,75	184,00	31,00
UE05	5.484,00	4.559,50	924,50	0,00	0,00	8,00	4	0,75	178,37	30,07

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

Análisis de valoración de urbanización por 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	2,46 €	1,82 €	7,89
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,72 €	1,07 €	4,66
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,88 €	0,84 €	3,66
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					3,74 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0085	19,55 €	0,17 €	0,72
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0107	23,89 €	0,26 €	1,11
	Áridos filtrantes	m ³	0,0009	17,85 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,44 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0577	3,13 €	0,18 €	0,78
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0385	11,97 €	0,46 €	2,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0653	1,88 €	0,12 €	0,53
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0292	19,94 €	0,58 €	2,53
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0158	33,19 €	0,52 €	2,28
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0012	195,67 €	0,24 €	1,05
	Acometida a colector	ud	0,0023	70,52 €	0,16 €	0,70
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					2,28 €
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0164	3,13 €	0,05 €	0,22
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0070	11,97 €	0,08 €	0,37
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0175	1,88 €	0,03 €	0,14
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0279	37,20 €	1,04 €	4,50
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0000	101,83 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0000	65,43 €	0,00 €	0,00
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0015	348,03 €	0,53 €	2,31
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,05 €	0,24
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,02 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0002	346,27 €	0,07 €	0,28
Total capítulo distribución de agua por m ² .					1,88 €	8,17
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0244	23,01 €	0,56 €	2,44
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0421	37,69 €	1,59 €	6,89
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0011	331,17 €	0,35 €	1,51
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,32 €	1,39
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,30 €	1,32
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0084	14,43 €	0,12 €	0,53
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0211	10,46 €	0,22 €	0,96	

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,0126	6,48 €	0,08 €	0,36
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0021	212,25 €	0,45 €	1,97
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,0084	35,20 €	0,30 €	1,29
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.143,42 €	0,05 €	0,21
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				4,35 €	18,86
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0228	13,71 €	0,31 €	1,35
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0012	62,41 €	0,07 €	0,31
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,39 €	1,70
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0287	15,12 €	0,43 €	1,88
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0020	21,96 €	0,04 €	0,19
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0002	591,97 €	0,12 €	0,54
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,01 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0006	111,00 €	0,07 €	0,30
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	537,92 €	0,07 €	0,29
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,05 €	0,22
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0396	0,89 €	0,04 €	0,15
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0021	11,16 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0059	26,77 €	0,16 €	0,68
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,01 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	1.139,91 €	0,17 €	0,74
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0261	6,76 €	0,18 €	0,77
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,37 €	1,60
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,75 €	7,60
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0384	17,90 €	0,69 €	2,98
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0011	71,97 €	0,08 €	0,36
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	121,18 €	0,03 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0015	36,84 €	0,06 €	0,25
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	26,70 €	0,00 €	0,00
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,0288	3,70 €	0,11 €	0,46
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,0096	8,17 €	0,08 €	0,34
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,04 €	4,53
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0000	3,13 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0000	1,88 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	101,83 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0000	6,93 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	137,10 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0000	41,79 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0000	8,03 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0000	1,61 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0000	0,16 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0376	13,78 €	0,52 €	2,25
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0421	13,78 €	0,58 €	2,52

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0174	14,46 €	0,25 €	1,09
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0371	6,60 €	0,24 €	1,06
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0000	14,34 €	0,00 €	0,00
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0021	90,60 €	0,19 €	0,83
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0000	17,28 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0379	13,68 €	0,52 €	2,25
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1188	3,74 €	0,45 €	1,93
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				2,75 €	11,93
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0000	7,03 €	0,00 €	0,00
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0000	2,50 €	0,00 €	0,00
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0000	50,27 €	0,00 €	0,00
	Arbustos de porte medio	ud	0,0000	16,16 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,00 €	0,00
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0017	345,34 €	0,58 €	2,53
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0025	673,28 €	1,70 €	7,38
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0003	103,00 €	0,03 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0011	1.452,73 €	1,53 €	6,64
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0000	40,28 €	0,00 €	0,00
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				3,85 €	16,70
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0007	163,15 €	0,11 €	0,47
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0053	8,45 €	0,04 €	0,19
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,15 €	0,66
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0004	65,34 €	0,03 €	0,12
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0011	112,86 €	0,12 €	0,52
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0012	23,17 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,17 €	0,76
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0047	11,95 €	0,06 €	0,24
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,06 €	0,24
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,87
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	0,87
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,06 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
Total 1+2+3					24,05 €	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	3,79 €/m ²
Saneamiento	2,72 €/m ²
Distribución de aguas	1,88 €/m ²
Distribución de energía	4,35 €/m ²
Otras redes	2,14 €/m ²
Alumbrado público	1,04 €/m ²
Calzadas y aceras	2,75 €/m ²
Jardinería	0,00 €/m ²
Mobiliario	4,00 €/m ²
Otros	1,37 €/m ²

Total Ejecución Material	24,05 €/m ²
Beneficio Industrial	3,61 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,41 €/m ²
Total	30,07 €/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 (€/m ²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	80,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	28,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	166,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	60,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,36	1,12	46,00	01
		Otros usos	1,36	1,12	23,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	20,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	8,00	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	01HU	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	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. 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

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 sitios 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

5.2.2. 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 sitios 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 las parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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_{ij}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{jk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5

SNC_k 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, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HU	10%	8,00
02UU	10%	16,00
03II	0%	0,00
04DD	16%	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

Para la valoración de los terrenos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la ponencia de valoración establece el valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario correspondiente a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 18 de los parámetros generales de valoración.

Una vez definidos los tipos para el ámbito de la ponencia de valoración, se fijan las clases de suelo en función de su valor, considerado este no solo derivado de su producción, sino también de otros factores que afecten al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización; a cada clase se asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo.

Para cada clase, dentro de un tipo, se calcula un coeficiente de valor multiplicando el coeficiente de valor medio correspondiente al tipo en el municipio por el índice de valor relativo intratipo de la clase, multiplicado por la suma de las superficies de todas las unidades inmobiliarias de ese tipo en el municipio y dividido por la suma de los productos de cada índice de valor relativo intratipo por la superficie de las unidades inmobiliarias de esa clase y tipo.

$$CV_{ij} = VM_i * I_{ij} * \frac{\sum_j S_{ij}}{\sum_j I_{ij} * S_{ij}}$$

Siendo:

CV_{ij} coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i

VMi	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
Iij	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
Sij	superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

5.6.1.1. Coeficientes de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 “Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario” 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 GARRALDA por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
753,898 €	117,706 €	28,953 €

5.6.1.2. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de GARRALDA, se han clasificado en en tres tipos productivos: regadío, secano y forestal-pastos.

Dentro de cada tipo se han establecido diferentes clases en función de su potencial de producción y de otros factores que afectan al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización.

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00			82,36	1,000	108,71	1,000
2,00			329,03	0,700	260,91	0,750
3,00			84,75	0,300	1.191,38	0,100

5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la Norma 17 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, mediante la siguiente expresión,

$$CVij = VM_i * Iij * \frac{\sum_j S_{ij}}{\sum_j I_{ij} * S_{ij}}$$

Siendo:

CVij	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VMi	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
Iij	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
Sij	superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (Ii)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coefficiente del valor por hectárea (Cvij)
Secano 02	1,00	117,71	1,000	496,14	338,11	172,72
	2,00		0,700			120,90
	3,00		0,300			51,82
Forestal-Pastos 03	1,00	28,95	1,000	1.561,00	423,53	106,71
	2,00		0,750			80,03
	3,00		0,100			10,67

5.6.1.4. Suelos caracterizados como de "Tipo 4"

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m².

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

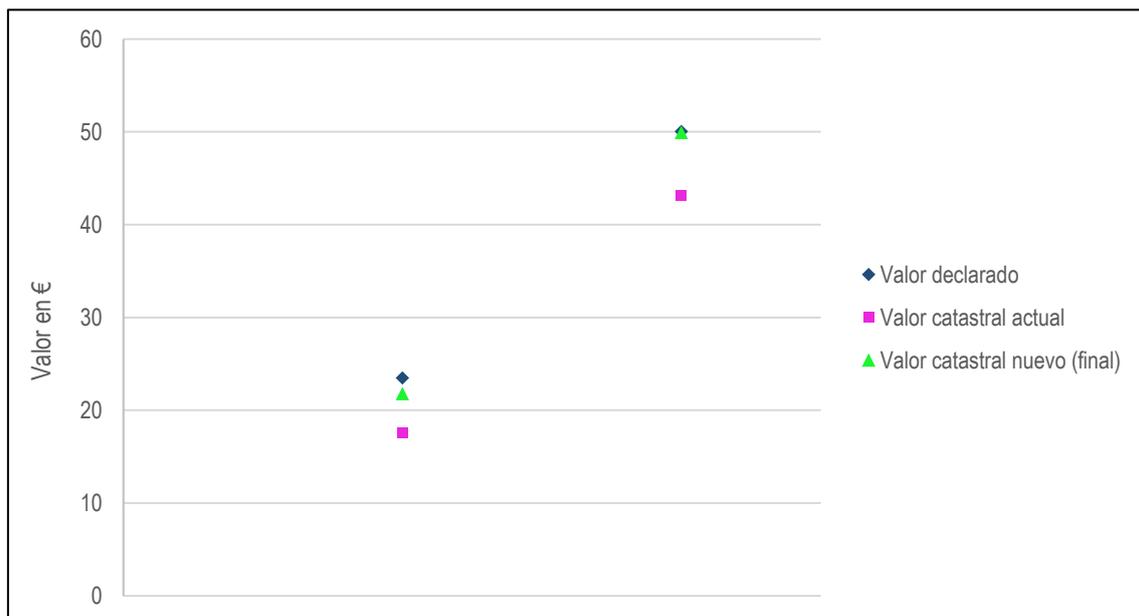
6.3.1. Zona de valor 01HU

6.3.1.1. 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 (m ²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	1.111,22	344,00	122,67	30.869,70	24.102,90	29.290,24	36,77	30,35	35,88
11500039	1.863,33	354,03	130,43	43.763,40	32.711,37	40.641,93	23,49	17,56	21,81
11500026	359,10	333,96	114,91	17.976,00	15.494,42	17.938,54	50,06	43,15	49,95

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:

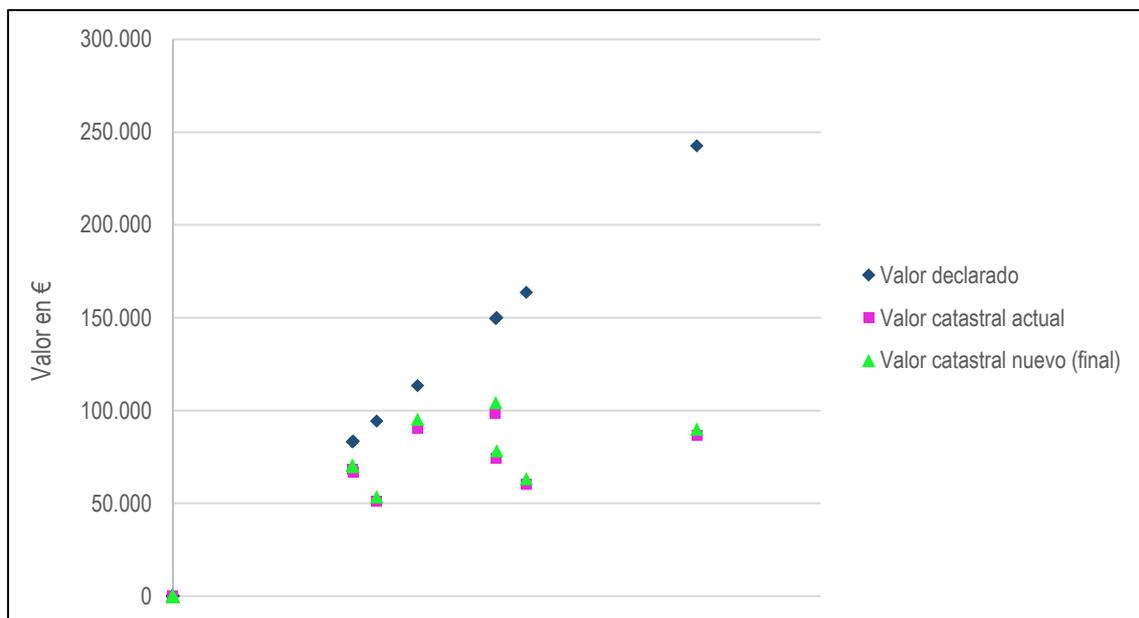


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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 (m ²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	340,08	175,80	202,17	134.973,87	74.414,67	78.108,15	67.742,31
11500027	141,97	105,48	121,30	150.000,00	74.337,97	78.347,89	91.163,02
11500002	1.132,90	212,17	244,00	242.550,00	86.342,35	89.915,91	82.196,28
11500034	146,89	100,00	115,00	94.325,00	51.335,47	53.506,77	75.973,60
11500025	306,20	266,09	306,00	149.460,00	98.341,74	104.240,77	70.380,00
11500001	529,02	204,35	235,00	83.104,00	67.946,89	70.472,89	42.300,00
11500007	199,30	170,78	196,40	83.440,80	66.631,17	69.800,98	45.172,00
11500032	115,26	172,17	198,00	163.572,72	60.306,66	63.349,87	45.540,00
11500035	149,07	175,34	201,64	113.338,47	90.075,10	95.230,15	89.213,60

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:



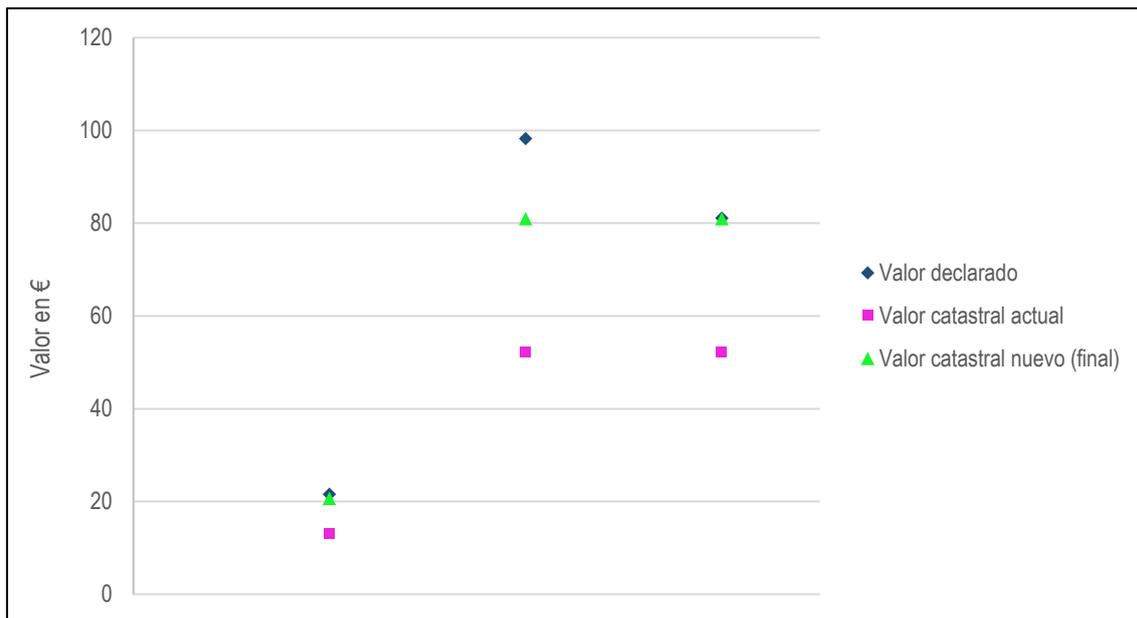
6.3.2. Zona de valor 02UU

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 (m ²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	662,36	396,69	0,00	24.628,21	15.236,97	23.825,39	66,97	39,17	60,90
11500003	1.484,39	712,51	0,00	32.022,00	19.463,06	30.762,50	21,57	13,11	20,72
11500068	63,90	60,71	0,00	6.277,29	3.334,25	5.175,26	98,24	52,18	80,99
11500069	438,80	416,86	0,00	35.585,34	22.913,61	35.538,41	81,10	52,22	80,99

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:

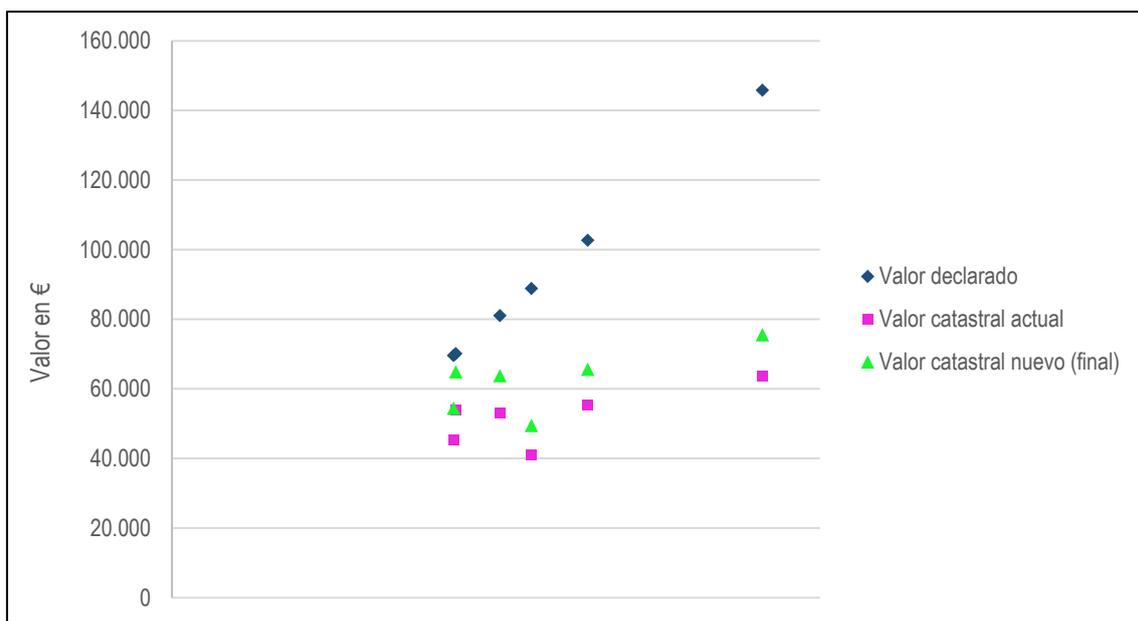


6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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 (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	70,93	81,57	107,92	93.005,85	52.017,72	62.265,43	42.908,39
11500054	70,43	81,00	121,20	102.659,00	55.295,68	65.622,75	41.608,08
11500052	81,48	93,70	140,19	145.826,00	63.721,15	75.518,89	43.150,72
11500061	63,85	73,43	90,10	69.595,24	45.144,06	54.382,18	44.730,62
11500064	57,88	66,56	81,67	88.789,81	41.006,86	49.434,27	46.813,64
11500057	76,57	88,06	108,06	70.145,44	53.904,14	64.840,44	40.098,12
11500059	75,34	86,64	106,31	81.019,62	53.034,40	63.794,05	41.049,17

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11500131	875,68	2,00	100	T. Labor Secano	526,28	6.009,96	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500132	12.252,16	2,00	100	Prado	7.364,79	6.011,01	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500134	1.171,67	2,00	100	Pastos	704,00	6.008,52	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500135	1.111,61	2,00	100	Pastos	668,00	6.009,30	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500096	125,39	2,00	100	Pastos	80,00	6.380,09	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500130	544,82	2,00	100	T. Labor Secano	545,00	10.003,30	1.381,76	1.381,76	6.010,00
Media	2.680,22	2,00	100,00		1.648,01	6.737,03	1.381,76	1.381,76	6.010,00
11500091	22.939,28	2,00	200	Prado	9.718,36	4.236,56	967,23	967,23	4.236,56
11500118	8.735,00	2,00	200	Prado	3.814,00	4.366,34	967,23	967,23	4.236,56
11500139	9.922,98	2,00	200	T. Labor Secano	4.203,93	4.236,56	967,23	967,23	4.236,56
11500098	592,58	2,00	200	Hayedo	300,00	5.062,61	967,23	967,23	4.236,56
11500107	18.557,83	2,00	200	T. Labor Secano	7.863,00	4.237,03	967,23	967,23	4.236,56
11500109	43.330,68	2,00	200	Pastos	18.357,00	4.236,49	967,23	967,23	4.236,56
11500111	700,42	2,00	200	Pastos	296,00	4.226,04	967,23	967,23	4.236,56
11500112	868,64	2,00	200	Pastos	368,00	4.236,51	967,23	967,23	4.236,56
11500138	5.561,23	2,00	300	Pastizal	986,25	1.773,44	414,81	414,53	1.773,44
11500075	1.918,01	2,00	300	Pastizal	455,00	2.372,25	414,81	414,53	1.773,44
11500076	2.567,78	2,00	300	Prado	605,00	2.356,12	414,81	414,53	1.773,44
11500106	6.992,90	2,00	300	Pastizal	1.250,00	1.787,53	414,81	414,53	1.773,44
Media	10.223,94	2,00	233,33		4.018,05	3.593,96	783,09	783,00	3.415,52
11500100	23.218,10	3,00	200	Pinar	24.000,00	10.336,76	640,00	640,26	2.091,53
Media	23.218,10	3,00	200,00		24.000,00	10.336,76	640,00	640,26	2.091,53
11500092	9.389,29	3,00	300	Pastizal	270,86	288,48	85,37	85,37	288,48
11500093	819,10	3,00	300	Arbustivo	23,63	288,49	85,37	85,37	288,48
11500094	553,49	3,00	300	Pastos	15,97	288,53	85,37	85,37	288,48
11500095	956,13	3,00	300	Pastos	27,58	288,45	85,37	85,37	288,48
11500074	230,85	3,00	300	Pastos	10,00	433,18	85,37	85,37	288,48
11500077	11.474,91	3,00	300	Pastos	440,00	383,45	85,37	85,37	288,48
11500133	1.732,35	3,00	300	Pastizal	49,00	282,85	85,37	85,37	288,48
11500110	4.633,76	3,00	300	Arbustivo	133,00	287,02	85,37	85,37	288,48
11500113	10.200,90	3,00	300	Pastos	498,00	488,19	85,37	85,37	288,48
Media	4.443,42	3,00	300,00	#¡DIV/0!	163,12	336,52	85,37	85,37	288,48

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

Coefficiente 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

*Coefficiente 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

*Coefficiente 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".

