

# 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<br>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 2018).

- 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 <sup>2</sup> )                              | 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 <sup>2</sup> )                     | 309,00                                 | 257,00      | 45,00       |           |
| Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )                             | 183,00                                 | 184,00      | 30,00       |           |
| Plantas elevadas  | Uso                                    | Vivienda    | Vivienda    |           |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 171,60      | 141,60      | -         |
| Planta baja   | Uso                                    | Vivienda    | Vivienda    |           |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 11,40       | 42,40       | 30,00     |
|   | Uso                                    | Almacén     | Almacén     | Almacén   |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 103,00      | 52,00       | 15,00     |
|   | Uso                                    | Porche      | Porche      |           |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 23,00       | 21,00       | -         |
| Suelo   | Libre consolidado (m <sup>2</sup> )    | 188,64      | 312,31      | 350,00    |
|   | Sin consolidar (m <sup>2</sup> )       | 155,31      | 51,06       | -         |
| Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,97                                   | 0,53        | -           |           |
| Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )    | 0,33                                   | 0,15        | -           |           |
| Valor suelo parcela   | Total (€)                              | 49.219,32   | 61.334,99   | 7.000,00  |
|   | Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) | 125,24      | 142,97      | 20,00     |
| Valor estimado  | Total (€)                              | 230.201,00  | 211.725,00  | 30.287,00 |

##### 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 <sup>2</sup> )          | 468,00     |
| Nº de plantas                                 | B+entre    |
| Nº de naves                                   | 1          |
| Total superficie construida (m <sup>2</sup> ) | 121,00     |

| Características parcela tipo                                      |  |           |
|---|--|-----------|
| Superficie nave (m <sup>2</sup> )                                 |  | 93,00     |
| Plantas elevadas  | Uso                                    | Nave      |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 40,33     |
| Planta baja   | Uso                                    | Nave      |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 52,67     |
|   | Uso                                    | Almacén   |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | 28,00     |
|   | Uso                                    |           |
|   | Superficie (m <sup>2</sup> )           | -         |
| Suelo   | Libre consolidado (m <sup>2</sup> )    | 283,92    |
|   | Sin consolidar (m <sup>2</sup> )       | 262,92    |
| Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |  | 0,44      |
| Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )    |  | 0,15      |
| Valor suelo parcela   | Total (€)                              | 24.147,24 |
|   | Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) | 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<sup>2</sup>.
- 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<sup>3</sup>.

#### 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 <sup>2</sup> ) | 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 | 109,00   | 01                       |
|               |                         | Otros usos   | 1,40 | 1,15 | 39,00  | 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           |      |      |      |      |
|--------|--------------|------------------|------|------|------|------|
| Código | Descripción  | Descripción      | 01HU | 02UU | 03II | 04DD |
| 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           |      |      |      |      |
|-----------|-------------------------|------------------|------|------|------|------|
| Código    | Descripción             | Descripción      | 01HU | 02UU | 03II | 04DD |
|           |                         | 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<br>(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<br>(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 <sup>2</sup> ) |
|---------------|---|
| 01HU          | 8,00  |
| 02UU          | 10,00   |
| 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 <sup>2</sup> ) | Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> ) | Superficie viales (m <sup>2</sup> ) | Zonas verdes (m <sup>2</sup> ) | Sistema general (m <sup>2</sup> ) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) |
|---------------|------|-------|--------------|--|
| 01HU          | 05   | 1,00  | 10%          | 8,00   |
| 02UU          | 05   | 1,00  | 10%          | 10,00  |
| 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 €/m<sup>2</sup>.

## 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.

| <b>Características de la construcción</b>   | <b>Módulo (€/m<sup>2</sup>)</b> |
|---|---------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> | Coste proceso inmobiliario |            |                    | Edificabilidad media ponderada                  |  | Valor básico en la zona €/m <sup>2</sup> | Nº de plantas | Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m <sup>2</sup> ) |            |  | Coste proceso inmobiliario |            | Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo bruto €/m <sup>2</sup> |
|               |   |  | Uso predominante           | Resto usos |                    | Uso predominante m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Resto de usos m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |  |               | Predominante  | Otros usos | Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup> | 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   | 63,62                                    | B+I+entre     | 109,00  | 39,00      | 10,00  | 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       | Viaro              |   |  | 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

---

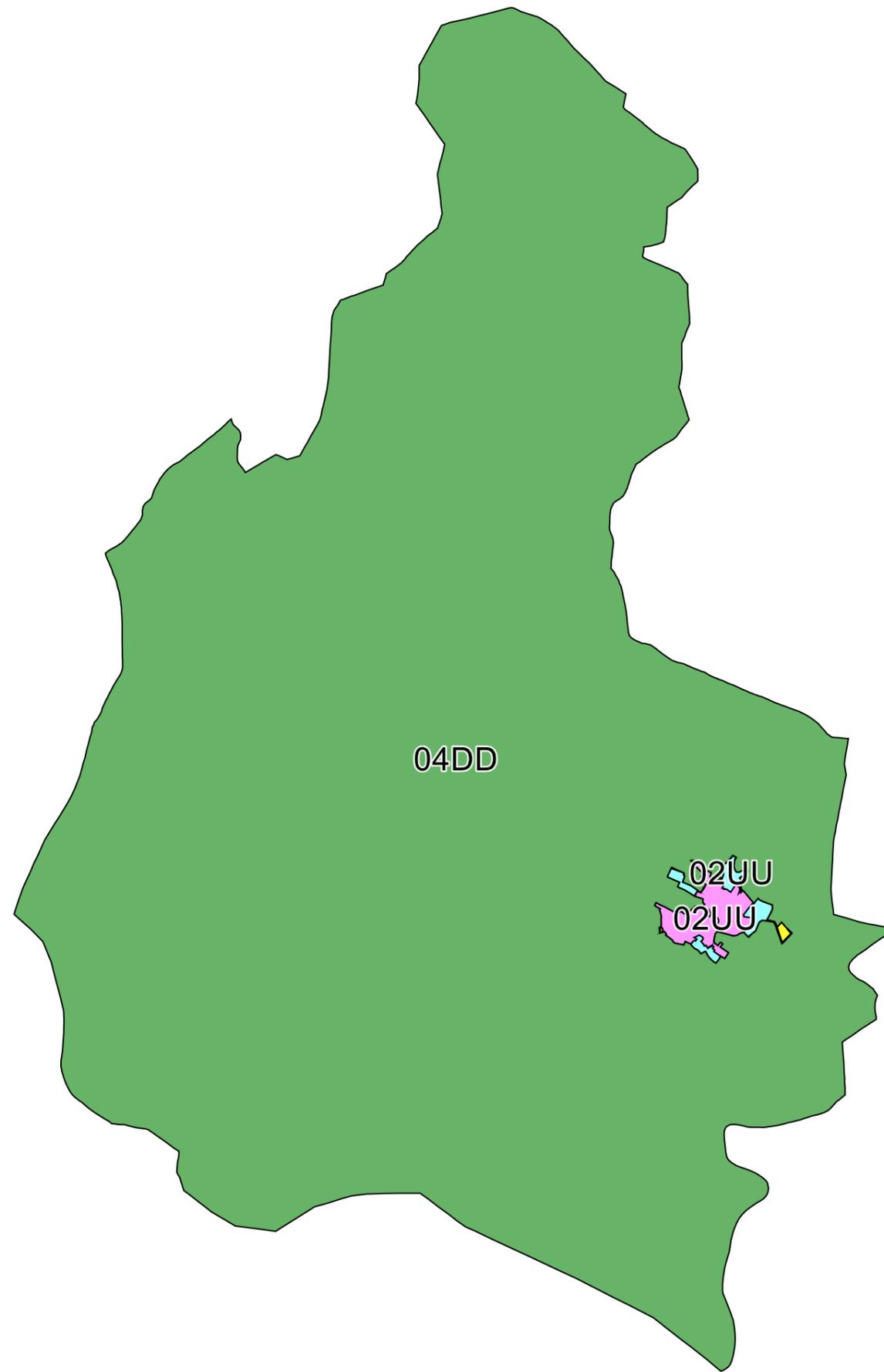
p00 Zonas de valor

p01 Zona de valor 01HU

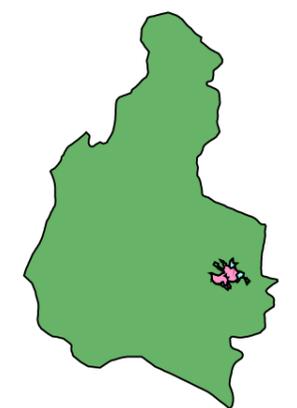
p02 Zona de valor 02UU

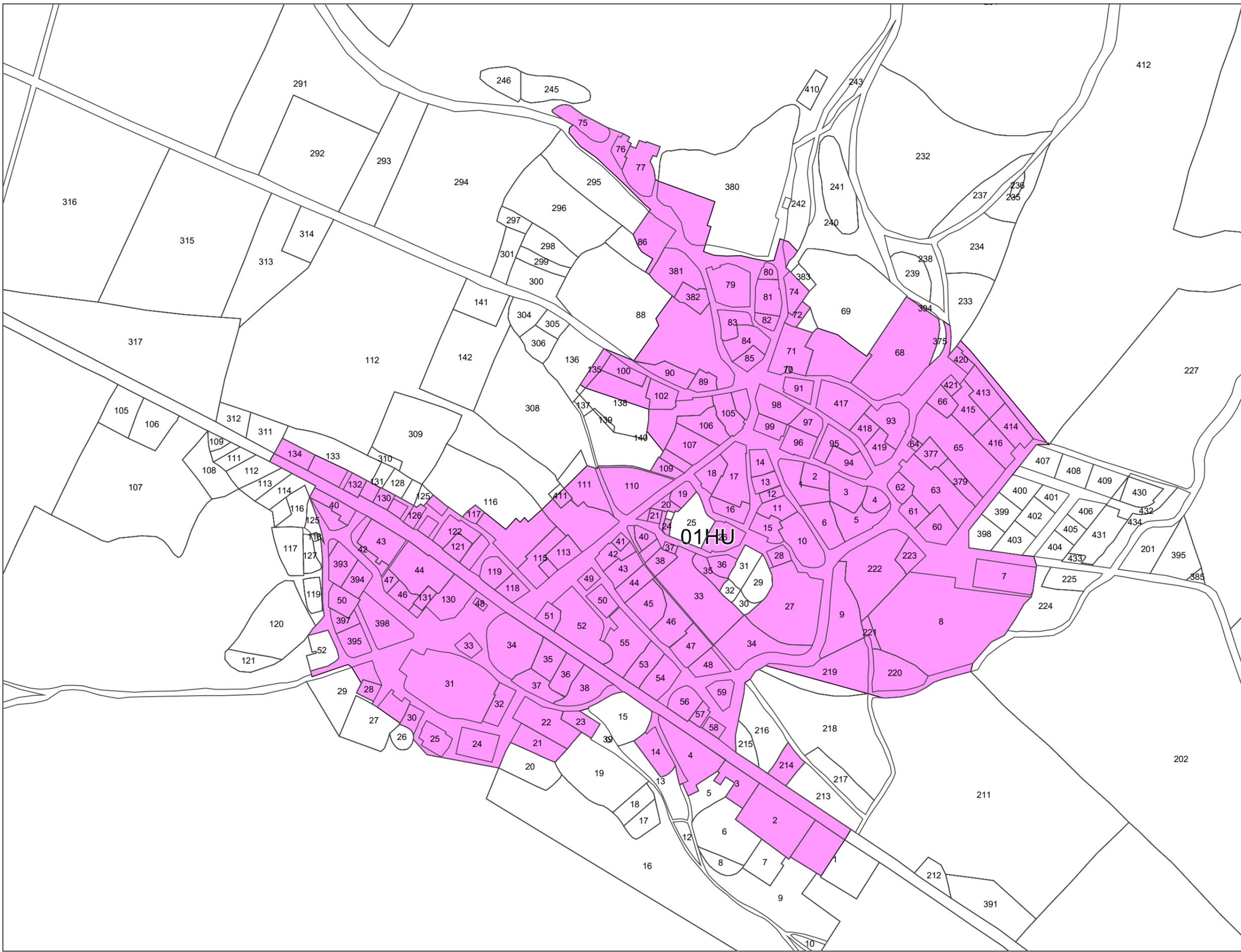
p03 Zona de valor 03II

p04 Zona de valor 04DD

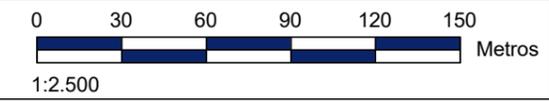
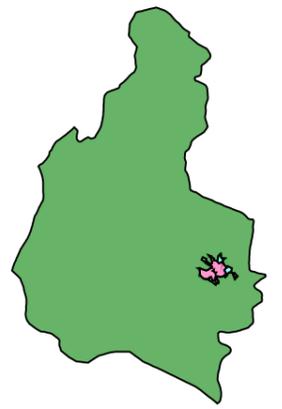


- Legend
- Zonas de Valor
  - 01HU
  - 02UU
  - 03II
  - 04DD



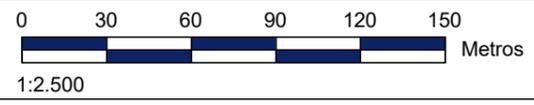
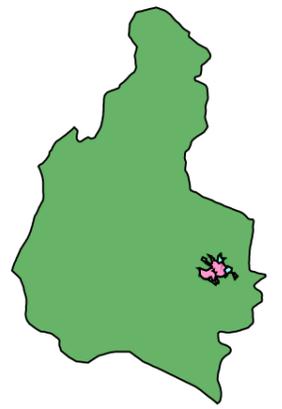


- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Zonas de Valor
  -  01HU



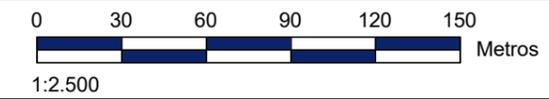
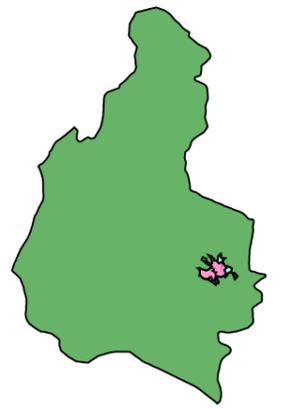


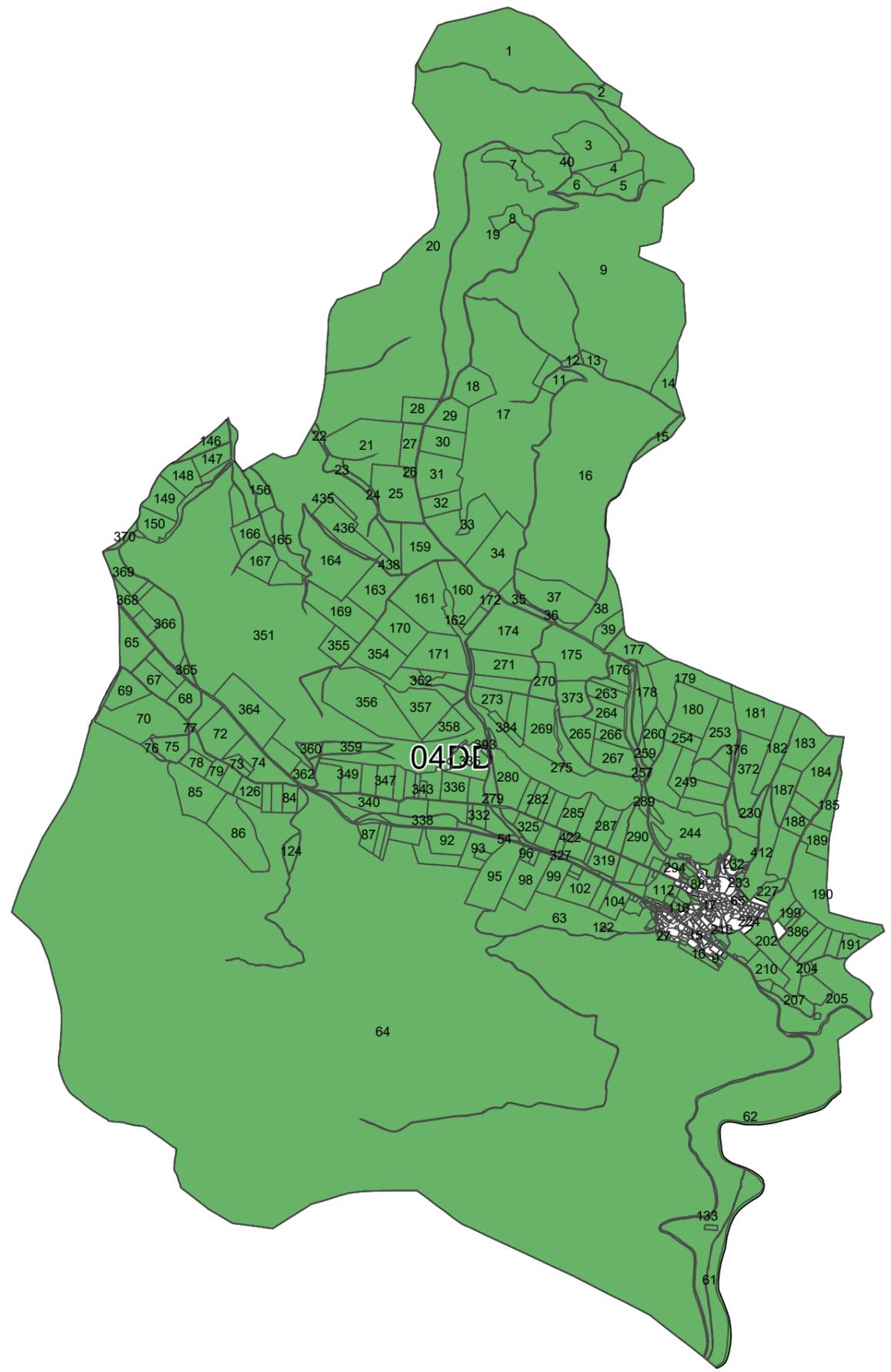
- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Zonas de Valor
  -  02UU



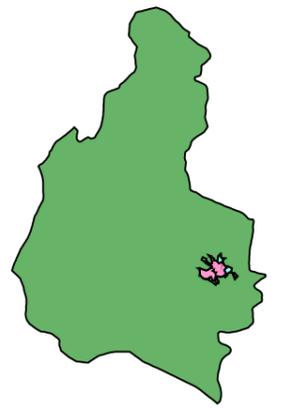


- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Zonas de Valor
  -  03II





- Legenda**
-  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<br>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  |
| 5.6.2. | Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....  | 95  |
| 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 <sup>2</sup> ) | Superficie edificables |          |                   |          | Carga de urbanización (€) | Valor declarado (€) | Año muestra | Fuente muestra | Valor declarado actualizado (€) |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------|-------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------|----------------|---------------------------------|
|                          |                                      | Uso predominante       |          | Uso pormenorizado |          |                           |                     |             |                |                                 |
|                          |                                      | (m <sup>2</sup> )      | Uso      | (m <sup>2</sup> ) | Uso      |                           |                     |             |                |                                 |
| <b>Medias</b>            | <b>1.111,22</b>                      | <b>344,00</b>          | <b>-</b> | <b>122,67</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>                  | <b>28.000,00</b>    | <b>2019</b> | <b>-</b>       | <b>30.869,70</b>                |
| 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 <sup>2</sup> ) 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.        |          |           |               |             |              |              |                     |             |                |                                 |
| <b>Medias</b>            | <b>340,08</b>                             | <b>175,80</b> | <b>202,17</b> | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>1937</b>   | <b>-</b>    | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>131.216,62</b>   | <b>2012</b> | <b>-</b>       | <b>134.973,87</b>               |
| 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 <sup>2</sup> ) | Superficie edificables |          |                   |          | Carga de urbanización (€) | Valor declarado (€) | Año muestra | Fuente muestra | Valor declarado actualizado (€) |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------|-------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------|----------------|---------------------------------|
|                          |                                      | Uso predominante       |          | Uso pormenorizado |          |                           |                     |             |                |                                 |
|                          |                                      | (m <sup>2</sup> )      | Uso      | (m <sup>2</sup> ) | Uso      |                           |                     |             |                |                                 |
| <b>Medias</b>            | <b>662,36</b>                        | <b>396,69</b>          | <b>-</b> | <b>0,00</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>                  | <b>22.050,27</b>    | <b>2019</b> | <b>-</b>       | <b>24.628,21</b>                |
| 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  |               |             |              |              |        |          |           |               |                     |             |                |                                 |
| <b>Medias</b>            | <b>70,93</b>                 | <b>81,57</b> | <b>107,92</b> | -     | <b>2009</b>   | -           | -            | -            | -      | -        | -         | -             | <b>128.514,26</b>   | <b>2009</b> | -              | <b>104.567,85</b>               |
| 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 <sup>2</sup> ) | 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          |
| <b>Media</b>             | <b>2.680,22</b>                        | <b>2,00</b> | <b>100</b> |                 | <b>1.648,01</b>     | <b>2.013</b>    |                |
| 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          |
| <b>Media</b>             | <b>13.205,93</b>                       | <b>2,00</b> | <b>200</b> |                 | <b>5.615,04</b>     | <b>2.014,00</b> |                |
| 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          |
| <b>Media</b>             | <b>4.259,98</b>                        | <b>2,00</b> | <b>300</b> |                 | <b>824,06</b>       | <b>2.013</b>    |                |
| 11500100                 | 23.218,10                              | 3,00        | 200        | Pinar           | 24.000,00           | 2020            | TPAJD          |

| Código de identificación | Superficie declarada (m <sup>2</sup> ) | Tipo        | Clase      | Cultivo   | Valor declarado (€) | Año muestra  | Fuente muestra |
|--------------------------|--|-------------|------------|-----------|---------------------|--------------|----------------|
| <b>Media</b>             | <b>23.218,10</b>                       | <b>3,00</b> | <b>200</b> |           | <b>24.000,00</b>    | <b>2.020</b> |                |
| 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          |
| <b>Media</b>             | <b>4.443,42</b>                        | <b>3,00</b> | <b>300</b> |           | <b>163,12</b>       | <b>2.011</b> |                |

### 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 (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificables             |                                     | Carga de urbanización (€) | Valor declarado actualizado (€) | Valor declarado actualizado por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) | Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|
|                          |                                      | Uso predominante (m <sup>2</sup> ) | Uso pormenorizado (m <sup>2</sup> ) |                           |                                 |  |  |
| <b>Medias</b>            | <b>1.111,22</b>                      | <b>344,00</b>                      | <b>122,67</b>                       | <b>-</b>                  | <b>30.869,70</b>                | <b>36,77</b>   | <b>83,14</b>                             |
| 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.

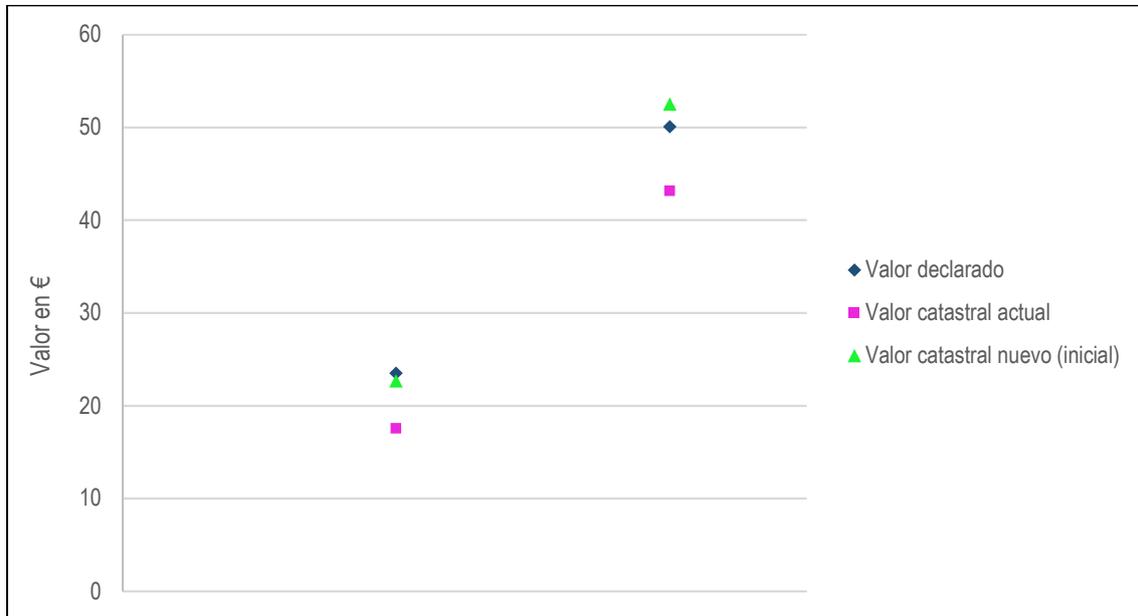
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )                   |                        | 393,10                    | 393,00                |         |        |
| Superficie construida (m <sup>2</sup> )                   | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )     | Vivienda               | 0,46                      | 0,46                  | -       |        |
|   | Otros usos             | 0,32                      | -                     | 0,32    |        |
| Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vivienda               | 0,97                      | 0,97                  | -       |        |
|   | Otros usos             | 0,33                      | -                     | 0,33    |        |
| Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )     | 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) |                           |                                 |   |                             |
| <b>Medias</b>            | <b>662,36</b>           | <b>356,47</b>          | <b>40,22</b>           | <b>-</b>                  | <b>24.628,21</b>                | <b>66,97</b>                              | <b>137,26</b>               |
| 11500003                 | 1.484,39                | 712,51                 | 0,00                   | 42,00                     | 32.022,00                       | 21,57                                     | 169,21                      |
| 11500068                 | 63,90                   | 45,37                  | 15,34                  | 0,00                      | 6.277,29                        | 98,24                                     | 132,87                      |
| 11500069                 | 438,80                  | 311,55                 | 105,31                 | 0,00                      | 35.585,34                       | 81,10                                     | 109,69                      |

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:

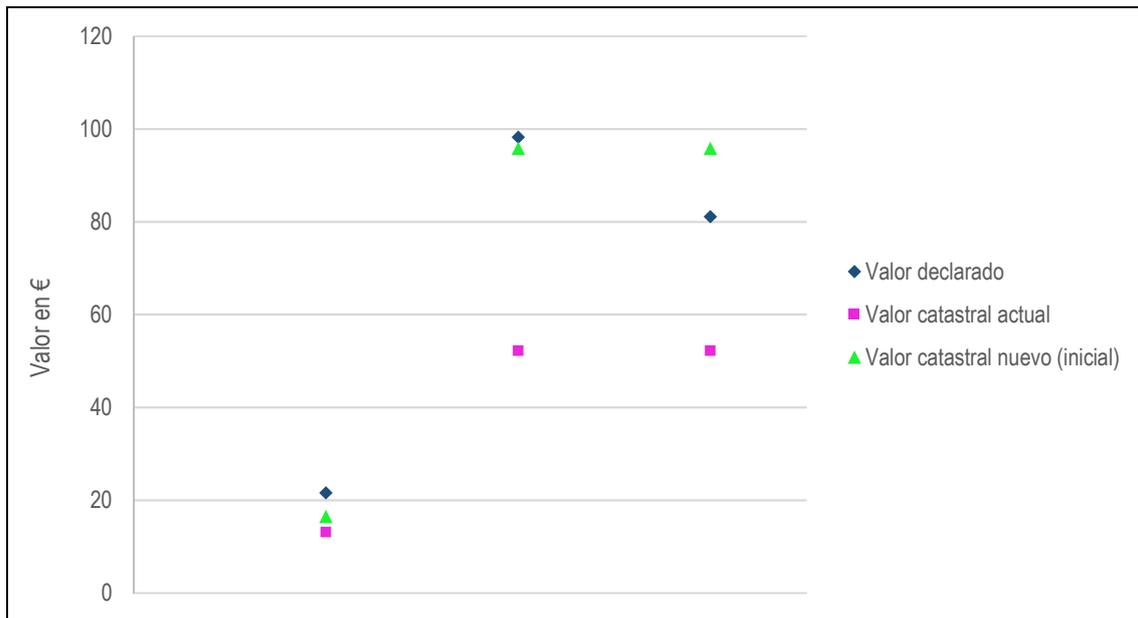
$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

$VR_{i0}$  valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i  
 $VSNC_{i0}$  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 137,26 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )                   |            | 428,89                    | 429,00                |         |        |
| Superficie construida (m <sup>2</sup> )                   | 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                                       |            | 2007                      | 2023                  | 2023    | 2023   |
| Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )     | Vivienda   | 0,43                      | 0,42                  | -       | -      |
|   | Otros usos | 0,17                      | -                     | -       | 0,17   |
| Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vivienda   | 0,53                      | 0,53                  | -       | -      |
|   | Otros usos | 0,15                      | -                     | -       | 0,15   |
| Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )     | 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 (€)                |                        | 134.995,49                | 183.420,00            | 19.492,00 | 8.812,00 |
| Valor suelo sin consolidar (€)           |                        | 3.274,22                  |                       |           | 3.248,36 |
| Valor suelo libre consolidado (€)        |                        | 3.403,30                  |                       |           | 3.123,12 |
| Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )       |                        | 525,92                    |                       |           | 823,83   |
| Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> ) |                        | 109,00                    | 109,00                |           | 39,00    |

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.118,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 972,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 350,00 €/m<sup>2</sup> 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        |
| <b>Valor medio.....</b>            | <b>23,74</b> |

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):        | 0.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

|   |      |
|---|------|
| 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:

$$VBR_i = \sum VR_{ij0} * E_{ij0}$$

Siendo:

|            |   |
|------------|---|
| $VBR_i$    | valor básico por metro cuadrado en la zona de valor i   |
| $VR_{ij0}$ | valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo para el uso j en la zona de valor i |
| $E_{ij0}$  | 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 €/m<sup>2</sup>, y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 23,00 €/m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> )                   | 468,41                    |                       | 468,00   |
| Superficie construida (m <sup>2</sup> )                   | Nave                      | 93,27                 | -        |
|   | Almacén                   | 27,82                 | 28,00    |
|   |                           | 0,00                  | -        |
| Coefficiente de tipo constructivo                         | 0,80                      | 0,50                  | 0,25     |
| Año de construcción                                       | 1970                      | 2023                  | 2023     |
| Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )     | Nave                      | 0,20                  | -        |
|   | Otros usos                | 0,06                  | 0,05     |
| Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Nave                      | 0,44                  | -        |
|   | Otros usos                | 0,15                  | 0,15     |
| Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )     | Nave                      | 382,72                | -        |
|   | 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   |
|   | Conservación              | 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     |
|   | 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 (€)                                 | 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 <sup>2</sup> )                        | 303,58                    |                       | 409,72   |
| Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )                  | 46,00                     | 46,00                 | 23,00    |

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 03II es de 466,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, esto es 405,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 203,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )                   |                        | 350,00                |          |
| Superficie construida (m <sup>2</sup> )                   | Vivienda               | 30,00                 | -        |
|   | Porche                 | -                     | 15,00    |
|   |                        |                       | -        |
| Coeficiente de tipo constructivo                          |                        | 1,16                  | 0,48     |
| Año de construcción                                       |                        | 2023                  | 2023     |
| Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )     | Vivienda               | 0,08                  | -        |
|   | Otros usos             | -                     | 0,04     |
| Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vivienda               | 0,00                  | -        |
|   | Otros usos             | -                     | 0,00     |
| Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )     | 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 <sup>2</sup> )                        |                        | 673,04                |          |
| Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )                  |                        | 20,00                 | 8,00     |

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 929,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 808,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 334,00 €/m<sup>2</sup> 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 (m²)                | 90,00                  | 40,00     | 120,00                  | 40,00     |
|   | Construida privada (m²)  | 105,82                 | 36,81     | 120,27                  | 36,81     |
|   | Construida (m²)          | 122,75                 | 42,70     | 139,51                  | 42,70     |
| Coeficiente valor tipo medio                  |                          | 1,00                   | 0,42      | 1,00                    | 0,42      |
| Año construcción                              |                          | 2020                   | 2020      | 2020                    | 2020      |
| Coste ejecución material estimado (€/m²)      |                          | 520,00                 | 218,00    | 520,00                  | 218,00    |
| Coste proceso inmobiliario de la construcción |                          | 1,47                   | 1,47      | 1,47                    | 1,47      |
| Correctores de la construcción                | Antigüedad               | 1,0000                 | 1,0000    | 1,0000                  | 1,0000    |
|   | Conservación             | 1,00                   | 1,00      | 1,00                    | 1,00      |
| Coste proceso inmobiliario del suelo          |                          | 1,21                   | 1,21      | 1,21                    | 1,21      |
| Correctores del valor de repercusión          | Superficie               | 1,02                   | 1,00      | 1,00                    | 1,00      |
|   | Planta                   | 1,000                  | 1,000     | 1,000                   | 1,000     |
| Correctores del valor de venta                | Renta de mercado         | 1,00                   | 1,00      | 1,00                    | 1,00      |
|   | Depreciación funcionla   | 1,00                   | 1,00      | 1,00                    | 1,00      |
|   | Interior                 | 1,00                   | 1,00      | 1,00                    | 1,00      |
| Valor medio declarado                         | Total (€)                | 134.583,08             | 20.760,90 | 165.217,51              | 21.484,20 |
|   | Por m² construido (€/m²) | 1.096,40               | 486,23    | 1.184,27                | 503,17    |
| Valor de repercusión (€/m²)                   |                          | 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie cocina      | 14,66 m <sup>2</sup>  |
| Superficie 2 baños     | 4,95 m <sup>2</sup>   |
| Superficie aseo        | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| Superficie útil        | 154,28 m <sup>2</sup> |
| Fachada a calle        | 77,14 ml              |
| Tabicón distribuciones | 151,94 ml             |
| Tabique distribuciones | 26,60 ml              |
| Superficie construida  | 183,00 m <sup>2</sup> |
| Carpintería exterior   | 27,92 m <sup>2</sup>  |
| Carpintería interior   | 16,19 m <sup>2</sup>  |
| Superficie parcela     | 393,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   | Aislado        |                     |            | 183,00               | m <sup>2</sup> |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %              |
| Cimentación terreno   | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                                    | m <sup>3</sup> | 0,13647             | 17,17 €    | 2,34 €               | 0,388          |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                             | m <sup>3</sup> | 0,03500             | 72,83 €    | 2,55 €               | 0,423          |
|   | 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación    | m <sup>3</sup> | 0,06442             | 95,75 €    | 6,17 €               | 1,023          |
|   | Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro    | m <sup>3</sup> | 0,03705             | 150,81 €   | 5,59 €               | 0,927          |
|   | 0,50 ml Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido              |                |                     |            |                      | 16,65 €        |
| Saneamiento Sótano o SS.  | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                 | m <sup>3</sup> | 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 €               | 0,046          |
|   | Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos  | ud             | 0,00826             | 163,09 €   | 1,35 €               | 0,224          |
| Plantas vivi. 2   | Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio   | ud             | 0,01520             | 186,53 €   | 2,83 €               | 0,470          |
|   | Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                   | ml             | 0,10331             | 9,48 €     | 0,98 €               | 0,162          |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                       |                |                     |            |                      | 14,28 €        |
| Estructura  | Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.                             | m <sup>3</sup> | 0,01975             | 264,26 €   | 5,22 €               | 0,866          |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup> | 0,16127             | 55,52 €    | 8,95 €               | 1,485          |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                  | m <sup>2</sup> | 0,84097             | 11,08 €    | 9,32 €               | 1,546          |
| Plantas vivi. 1   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                               | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,79 €     | 0,87 €               | 0,145          |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura                                    | m <sup>2</sup> | 0,68400             | 6,56 €     | 4,49 €               | 0,744          |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma                             |   |                |                     | Aislado 183,00 m <sup>2</sup> |                      |          |
|---|---|----------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.                     | Coste m <sup>2</sup> | %        |
| Entrecubierta<br>1  | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 25,78 €                       | 25,78 €              | 4,275    |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                              | ud             | 1,00000             | 0,53 €                        | 0,53 €               | 0,088    |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |                               | 62,31 €              | 10,333   |
| Cubierta<br>3 Alturas<br>100,00 %<br>inclinada<br>2 Alturas   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones  | m <sup>2</sup> | 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    |
|   | Bajante de PVC D=83 mmm   | ml             | 0,12061             | 22,61 €                       | 2,73 €               | 0,452    |
|   | Alero completo incluso estructura y cubrición   | m <sup>2</sup> | 0,15251             | 136,85 €                      | 20,87 €              | 3,461    |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |                               |                      | 43,06 €  |
| Conductos<br>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 <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido  |   |                |                     |                               | 15,71 €              | 2,605    |
| Tabiquerías<br><br>Coef. Facha.<br>0,5<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>Coef. Ventil.<br>0,181<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,98720             | 16,56 €                       | 16,35 €              | 2,712    |
|   | Cabezal de ventanas y balcones  | ml             | 0,12073             | 18,49 €                       | 2,23 €               | 0,370    |
|   | Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado                                | ml             | 0,10009             | 20,34 €                       | 2,04 €               | 0,338    |
|   | Medianil 1/2 asta ladr. H.d..   | m <sup>2</sup> | 0,10567             | 22,68 €                       | 2,40 €               | 0,398    |
|   | Tabicón distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,68721             | 21,73 €                       | 14,93 €              | 2,476    |
|   | Tabique en distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,24922             | 16,56 €                       | 4,13 €               | 0,685    |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                              |                |                     |                               |                      | 129,31 € |
| Revestimientos  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes  | m <sup>2</sup> | 1,87926             | 9,70 €                        | 18,22 €              | 3,022    |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos   | m <sup>2</sup> | 0,59244             | 10,35 €                       | 6,13 €               | 1,017    |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo  | m <sup>2</sup> | 0,20743             | 16,00 €                       | 3,32 €               | 0,550    |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)             | m <sup>2</sup> | 0,50984             | 24,46 €                       | 12,47 €              | 2,068    |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |                               |                      | 40,14 €  |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>              | m <sup>2</sup> | 1,03104             | 6,85 €                        | 7,06 €               | 1,171    |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm   | m <sup>2</sup> | 0,57399             | 4,57 €                        | 2,62 €               | 0,435    |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.                                     | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                           |                |                     |                               |                      | 12,04 €  |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)                | m <sup>2</sup> | 0,15059             | 31,66 €                       | 4,77 €               | 0,791    |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero                | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                               |                |                     |                               |                      | 40,01 €  |
| Carpintería<br>exterior<br>0,181<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.                     | m <sup>2</sup> | 0,13581             | 167,76 €                      | 22,78 €              | 3,778    |
|   | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.                      | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado    | 183,00               | m <sup>2</sup> |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %              |
|   | Persiana de aluminio totalmente instalada   | m <sup>2</sup> | 0,18117             | 28,67 €    | 5,19 €               | 0,861          |
|   | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio  | m <sup>2</sup> | 0,13733             | 20,71 €    | 2,84 €               | 0,472          |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |            | 42,93 €              | 7,120          |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  |                |                     |                       | Aislado              | 183,00 | m <sup>2</sup> |
|---|--|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %      |                |
| 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 <sup>2</sup> construido       |                |                     |                       | 15,31 €              | 2,540  |                |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.  | m <sup>2</sup> | 1,81347             | 2,98 €                | 5,41 €               | 0,897  |                |
|   | Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.    | m <sup>2</sup> | 0,69246             | 3,06 €                | 2,12 €               | 0,352  |                |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup> | 0,15059             | 3,06 €                | 0,46 €               | 0,076  |                |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                  |                |                     |                       | 7,99 €               | 1,325  |                |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 9,84 €                | 9,84 €               | 1,632  |                |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido            |                |                     |                       | 9,84 €               | 1,632  |                |
| Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio               |  |                |                     | 183,00 m <sup>2</sup> | 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie cocina      | 14,70 m <sup>2</sup>  |
| Superficie 2 baños     | 4,95 m <sup>2</sup>   |
| Superficie aseo        | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| Superficie útil        | 155,15 m <sup>2</sup> |
| Fachada a calle        | 77,58 ml              |
| Tabicón distribuciones | 152,77 ml             |
| Tabique distribuciones | 26,75 ml              |
| Superficie construida  | 184,00 m <sup>2</sup> |
| Carpintería exterior   | 28,08 m <sup>2</sup>  |
| Carpintería interior   | 16,19 m <sup>2</sup>  |
| Superficie parcela     | 429,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  |                |                     |           | Aislado              | 184,00 | m <sup>2</sup> |
|---|--|----------------|---------------------|-----------|----------------------|--------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad                                     | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |                |
| Cimentación terreno   | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                   | m <sup>3</sup> | 0,13632             | 17,19 €   | 2,34 €               | 0,389  |                |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación            | m <sup>3</sup> | 0,03500             | 72,96 €   | 2,55 €               | 0,423  |                |
| 2 Kg/cm <sup>2</sup>  | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación        | m <sup>3</sup> | 0,06442             | 95,91 €   | 6,18 €               | 1,025  |                |
| Hormi. limpi.   | Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro | m <sup>3</sup> | 0,03690             | 151,07 €  | 5,57 €               | 0,924  |                |
| 0,50 ml   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido     |                |                     |           | 16,65 €              | 2,761  |                |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado 184,00 m <sup>2</sup> |                      |        |
|---|---|----------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.                     | Coste m <sup>2</sup> | %      |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro   | m <sup>3</sup> | 0,02008             | 30,21 €                       | 0,61 €               | 0,101  |
| Sótano o SS.  | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado   | ml             | 0,01902             | 23,33 €                       | 0,44 €               | 0,074  |
|   | Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado   | ml             | 0,09073             | 19,17 €                       | 1,74 €               | 0,288  |
| Planta baja   | Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado  | ml             | 0,01574             | 17,82 €                       | 0,28 €               | 0,047  |
| 1   | Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos  | ud             | 0,00823             | 163,37 €                      | 1,34 €               | 0,223  |
| Plantas vivi.   | Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio   | ud             | 0,01520             | 186,85 €                      | 2,84 €               | 0,471  |
| 2   | Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                           | ml             | 0,10288             | 9,49 €                        | 0,98 €               | 0,162  |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |                               | 14,27 €              | 2,367  |
| Estructura  | Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.                                     | m <sup>3</sup> | 0,01965             | 264,70 €                      | 5,20 €               | 0,862  |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                          | kg             | 9,0050              | 0,79 €                        | 7,16 €               | 1,187  |
| Planta baja   | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido         | m <sup>3</sup> | 0,16127             | 55,61 €                       | 8,97 €               | 1,487  |
| 1   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón  | m <sup>2</sup> | 0,84097             | 11,10 €                       | 9,34 €               | 1,548  |
| Plantas vivi.   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                       | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,80 €                        | 0,88 €               | 0,145  |
| 1   | Encofrados y apuntalamientos de estructura  | m <sup>2</sup> | 0,68400             | 6,57 €                        | 4,49 €               | 0,745  |
| Entrecubierta   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 25,82 €                       | 25,82 €              | 4,283  |
| 1   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                              | ud             | 1,00000             | 0,53 €                        | 0,53 €               | 0,088  |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |                               | 62,39 €              | 10,346 |
| Cubierta  | Cubierta de teja de cemento sobre faldones  | m <sup>2</sup> | 0,42249             | 32,68 €                       | 13,81 €              | 2,290  |
| 3 Alturas   | Limahoya en chapa de zinc   | ml             | 0,03072             | 34,91 €                       | 1,07 €               | 0,178  |
| 100,00 %  | Canalón de PVC  | ml             | 0,16980             | 27,45 €                       | 4,66 €               | 0,773  |
| inclinada   | Bajante de PVC D=83 mmm   | ml             | 0,12057             | 22,65 €                       | 2,73 €               | 0,453  |
| 2 Alturas   | Alero completo incluso estructura y cubrición   | m <sup>2</sup> | 0,15282             | 137,07 €                      | 20,95 €              | 3,474  |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |                               | 43,22 €              | 7,168  |
| 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 <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido      |                |                     |                               | 15,65 €              | 2,596  |
| Tabiquerías   | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                         | m <sup>2</sup> | 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  |
|   | Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.          | ml             | 0,42161             | 4,72 €                        | 1,99 €               | 0,330  |
| Coef. Facha.  | Tabique de fachada calle  | m <sup>2</sup> | 0,98741             | 16,59 €                       | 16,38 €              | 2,717  |
| 0,5   | Cabecial de ventanas y balcones   | ml             | 0,12075             | 18,52 €                       | 2,24 €               | 0,371  |
| ml/m <sup>2</sup> sum   | Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado                                | ml             | 0,10012             | 20,37 €                       | 2,04 €               | 0,338  |
| Coef. Ventil.   | Medianil 1/2 asta ladr. H.d..   | m <sup>2</sup> | 0,10317             | 22,72 €                       | 2,34 €               | 0,389  |
| 0,181   | Tabicón distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,68623             | 21,76 €                       | 14,93 €              | 2,477  |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Tabique en distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,24877             | 16,59 €                       | 4,13 €               | 0,684  |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                              |                |                     |                               | 129,45 €             | 21,467 |
| Revestimientos  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes  | m <sup>2</sup> | 1,87665             | 9,71 €                        | 18,23 €              | 3,023  |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos   | m <sup>2</sup> | 0,59268             | 10,37 €                       | 6,15 €               | 1,019  |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado 184,00 m <sup>2</sup> |                      |       |
|---|---|----------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.                     | Coste m <sup>2</sup> | %     |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo  | m <sup>2</sup> | 0,20761             | 16,02 €                       | 3,33 €               | 0,552 |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,50742             | 24,50 €                       | 12,43 €              | 2,062 |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                            |                |                     |                               | 40,13 €              | 6,656 |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>                  | m <sup>2</sup> | 1,03126             | 6,86 €                        | 7,07 €               | 1,173 |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm   | m <sup>2</sup> | 0,57531             | 4,57 €                        | 2,63 €               | 0,436 |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                               |                |                     |                               | 12,07 €              | 2,001 |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)                    | m <sup>2</sup> | 0,15002             | 31,72 €                       | 4,76 €               | 0,789 |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero                    | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                                   |                |                     |                               | 40,02 €              | 6,637 |
| Carpintería exterior  | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.                         | m <sup>2</sup> | 0,13583             | 168,04 €                      | 22,83 €              | 3,785 |
|   | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.                          | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Colocación carpintería exterior   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,18121             | 28,72 €                       | 5,20 €               | 0,863 |
|   | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio  | m <sup>2</sup> | 0,13736             | 20,74 €                       | 2,85 €               | 0,473 |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz  | ud             | 0,01630             | 203,00 €                      | 3,31 €               | 0,549 |
|   | Colocación de cercos interiores   | m <sup>2</sup> | 0,13707             | 13,34 €                       | 1,83 €               | 0,303 |
|   | Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación | ml             | 0,05435             | 228,92 €                      | 12,44 €              | 2,063 |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido               |                |                     |                               | 42,89 €              | 7,113 |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado               |                      | 184,00 m <sup>2</sup> |
|---|---|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %                     |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido  |                |                     |                       |                      | 27,56 €               |
| Telecomunica.<br><br>3 Tubos<br><br>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 <sup>2</sup> construido                                  |   |                |                     |                       | 15,26 €              | 2,530                 |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.                                     | m <sup>2</sup> | 1,81095             | 2,99 €                | 5,41 €               | 0,897                 |
|   | Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.                                       | m <sup>2</sup> | 0,69320             | 3,07 €                | 2,13 €               | 0,353                 |
|   | Plástico techos cocina y baños  | m <sup>2</sup> | 0,15002             | 3,07 €                | 0,46 €               | 0,076                 |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |                       |                      | 8,00 €                |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 9,86 €                | 9,86 €               | 1,635                 |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido   |                |                     |                       | 9,86 €               | 1,635                 |
| Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio               |   |                |                     | 184,00 m <sup>2</sup> | 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 €uros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con las características se detallan a continuación:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie nave        | 93,00 m <sup>2</sup>  |
| Superficie entreplanta | 28,00 m <sup>2</sup>  |
| Fachada a calle        | 4,65 m                |
| Medianil               | 20,00 m               |
| Superficie construida  | 121,00 m <sup>2</sup> |
| Superficie parcela     | 468,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  | 093 m <sup>2</sup>                                       |                     |            |                      |         |
|---|--|--|---------------------|------------|----------------------|---------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Unid.  | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %       |
| Cimentación   | Excavación de zapatas de pilares en terreno blando   | m <sup>3</sup>   | 0,01637             | 4,75 €     | 0,08 €               | 0,030   |
|   | Terreno Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.   | m <sup>3</sup>   | 0,00510             | 26,75 €    | 0,14 €               | 0,052   |
|   | 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.  | m <sup>3</sup>   | 0,01127             | 37,72 €    | 0,42 €               | 0,163   |
|   | Hormi. limpl. Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles  | m <sup>3</sup>   | 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 <sup>2</sup> construido   |  |                     |            | 6,49 €               | 2,496   |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro  | m <sup>3</sup>   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido  |                     |            |                      | 62,14 € |
| Estructura  | Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor   | m <sup>3</sup>   | 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 <sup>2</sup>   | 1,00000             | 15,23 €    | 15,23 €              | 5,859   |
|   |  | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido  |                     |            |                      | 50,98 € |
| Cubierta  | Cubierta de fibrocemento   | m <sup>2</sup>   | 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 <sup>2</sup> construido    |                     |            |                      | 15,52 € |
| Tabiquerías   | Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle  | m <sup>2</sup>   | 2,98642             | 12,26 €    | 36,62 €              | 14,083  |
|   | Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil   | m <sup>2</sup>   | 0,24731             | 12,26 €    | 3,03 €               | 1,166   |
|   |  | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido |                     |            |                      | 39,65 € |

| Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     |           | 093 m <sup>2</sup>   |        |
|---|---|----------------|---------------------|-----------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |
| Solados   | Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo             | m <sup>2</sup> | 0,88589             | 9,02 €    | 7,99 €               | 3,072  |
|   | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido             |                |                     |           | 7,99 €               | 3,072  |
| Carpintería   | Puerta acceso a nave  | m <sup>2</sup> | 0,26613             | 47,83 €   | 12,73 €              | 4,896  |
|   | Carpintería exterior  | m <sup>2</sup> | 0,63320             | 35,74 €   | 22,63 €              | 8,703  |
|   | Colocación de cercos  | m <sup>2</sup> | 0,89933             | 10,08 €   | 9,07 €               | 3,487  |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido        |                |                     |           | 1,93 €               | 0,742  |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 5,37 €    | 5,37 €               | 2,066  |
|   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |           | 5,37 €               | 2,066  |
| 1   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie cocina      | 2,18 m <sup>2</sup>   |
| Superficie aseo        | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| Superficie útil        | 23,94 m <sup>2</sup>  |
| Fachada a calle        | 11,97 ml              |
| Tabique distribuciones | 4,13 ml               |
| Superficie construida  | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| Carpintería exterior   | 4,33 m <sup>2</sup>   |
| Carpintería interior   | 5,83 m <sup>2</sup>   |
| Superficie parcela     | 350,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  |                |                     |           | Aislado 30,00 m <sup>2</sup> |       |
|---|--|----------------|---------------------|-----------|------------------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad                                     | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup>         | %     |
| Cimentación   | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                   | m <sup>3</sup> | 0,24571             | 15,51 €   | 3,81 €                       | 0,632 |
| terreno   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación            | m <sup>3</sup> | 0,03500             | 35,07 €   | 1,23 €                       | 0,204 |
| 2 Kg/cm <sup>2</sup>  | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación        | m <sup>3</sup> | 0,03719             | 70,98 €   | 2,64 €                       | 0,438 |
| Hormi. limpi.   | Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro | m <sup>3</sup> | 0,17352             | 72,62 €   | 12,60 €                      | 2,090 |
| 0,50 ml   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido     |                |                     |           | 20,28 €                      | 3,363 |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   |  |                     | Aislado   | 30,00 m <sup>2</sup> |         |        |
|---|---|--|---------------------|-----------|----------------------|---------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.   | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %       |        |
| 1<br>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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                           | ml   | 0,83333             | 4,56 €    | 3,80 €               | 0,631   |        |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                               |  |                     |           |                      | 41,78 € | 6,929  |
| Estructura<br>1<br>Plantas vivi.<br>Entrecubierta   | Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.                                     | m <sup>3</sup>                                   | 0,12050             | 127,25 €  | 15,33 €              | 2,543   |        |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                          | kg   | 9,3668              | 0,38 €    | 3,58 €               | 0,594   |        |
|   | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido         | m <sup>3</sup>                                   | 0,16185             | 26,73 €   | 4,33 €               | 0,718   |        |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón  | m <sup>2</sup>                                   | 0,84043             | 5,34 €    | 4,48 €               | 0,744   |        |
|   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                       | m <sup>2</sup>                                   | 1,10000             | 0,38 €    | 0,42 €               | 0,070   |        |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura  | m <sup>2</sup>                                   | 0,68381             | 3,17 €    | 2,16 €               | 0,359   |        |
|   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                   | m <sup>2</sup>                                   | 1,00000             | 11,69 €   | 11,69 €              | 1,939   |        |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                              | ud   | 1,00000             | 0,25 €    | 0,25 €               | 0,042   |        |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                               |  |                     |           |                      | 42,25 € | 7,007  |
|   | Cubierta<br>1<br>100,00 %<br>inclinada  | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques | m <sup>2</sup>      | 1,00000   | 17,37 €              | 17,37 € | 2,880  |
| Cubierta de teja de cemento sobre faldones  |   | m <sup>2</sup>                                   | 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 <sup>2</sup>                                   | 0,37147             | 67,68 €   | 25,14 €              | 4,169   |        |
| Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido   |   |  |                     |           |                      | 66,24 € | 10,985 |
| Conductos<br>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 <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido      |  |                     |           |                      | 10,64 € | 1,765  |
| Tabiquerías<br>0,5<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>0,181<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum          | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                         | m <sup>2</sup>                                   | 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 <sup>2</sup>                                   | 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 <sup>2</sup>                                   | 2,40560             | 10,92 €   | 26,28 €              | 4,358   |        |
|   | Tabicón distribuciones  | m <sup>2</sup>                                   | (0,67270)           | 10,46 €   | -7,04 €              | -1,167  |        |
|   | Tabique en distribuciones   | m <sup>2</sup>                                   | (0,35433)           | 7,98 €    | -2,83 €              | -0,469  |        |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                              |  |                     |           |                      | 71,64 € | 11,881 |
| Revestimientos  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes  | m <sup>2</sup>                                   | 0,64200             | 4,67 €    | 3,00 €               | 0,497   |        |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos   | m <sup>2</sup>                                   | 0,89456             | 4,99 €    | 4,46 €               | 0,740   |        |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo  | m <sup>2</sup>                                   | (0,09668)           | 7,70 €    | -0,74 €              | -0,123  |        |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)             | m <sup>2</sup>                                   | 0,53157             | 11,78 €   | 6,26 €               | 1,038   |        |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado    |                      | 30,00 m <sup>2</sup> |  |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------------|--|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                    |  |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido  |                |                     |            | 12,97 €              | 2,152                |  |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>                                    | m <sup>2</sup> | 0,97581             | 3,30 €     | 3,22 €               | 0,534                |  |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm   | m <sup>2</sup> | 1,37147             | 2,20 €     | 3,02 €               | 0,500                |  |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.   | m <sup>2</sup> | 0,08378             | 7,03 €     | 0,59 €               | 0,098                |  |
|   | Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 6,82 €               | 1,132                |  |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)                                      | m <sup>2</sup> | 0,07280             | 15,25 €    | 1,11 €               | 0,184                |  |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero                                      | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 12,95 €              | 2,147                |  |
| Carpintería exterior<br>0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum                                    | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.   | m <sup>2</sup> | 0,12853             | 80,78 €    | 10,38 €              | 1,722                |  |
|   | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,17147             | 13,81 €    | 2,37 €               | 0,393                |  |
|   | Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio   | m <sup>2</sup> | 0,12998             | 9,97 €     | 1,30 €               | 0,215                |  |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 19,95 €              | 3,309                |  |
| Carpintería interior<br>0,194 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,30518             | 6,41 €     | 1,96 €               | 0,325                |  |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 20,78 €              | 3,446                |  |
| Fontanería<br>Cocina 1<br>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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                         |   |                |                     | 80,71 €    | 13,384               |                      |  |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  |                |                     | Aislado               | 30,00 m <sup>2</sup> |        |
|---|--|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %      |
| 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  |
|   | 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 <sup>2</sup> construido                                  |  |                |                     |                       | 38,18 €              | 6,332  |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.  | m <sup>2</sup> | 0,61912             | 1,44 €                | 0,89 €               | 0,147  |
|   | Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.    | m <sup>2</sup> | 0,72509             | 1,47 €                | 1,07 €               | 0,177  |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup> | 0,07280             | 1,47 €                | 0,11 €               | 0,018  |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                  |                |                     |                       |                      | 2,07 € |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 4,21 €                | 4,21 €               | 0,698  |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido            |                |                     |                       |                      | 4,21 € |
| Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio               |  |                |                     | 030,00 m <sup>2</sup> | 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares |   |                |                     | 122,75 m <sup>2</sup> constr. |                      |       |
|---|---|----------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad                                  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.                     | Coste m <sup>2</sup> | %     |
| Cimentación   | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m <sup>3</sup> | 0,02905             | 35,42 €                       | 1,03 €               | 0,238 |
| Terreno   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación         | m <sup>3</sup> | 0,00354             | 58,26 €                       | 0,21 €               | 0,048 |
| 4 Kg/cm <sup>2</sup>  | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación            | m <sup>3</sup> | 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 m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares |   |                |                     |            |                      | 122,75 m <sup>2</sup> constru. |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.                             |                |                     |            | 4,48 €               | 1,036                          |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro   | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 4,91 €               | 1,137                          |
| Estructura  | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                          | kg             | 9,0413              | 0,75 €     | 6,81 €               | 1,576                          |
| Sótano  | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido         | m <sup>3</sup> | 0,16488             | 52,22 €    | 8,61 €               | 1,993                          |
| 1   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón  | m <sup>2</sup> | 0,83652             | 10,52 €    | 8,80 €               | 2,036                          |
| Planta baja   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                       | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,75 €     | 0,83 €               | 0,192                          |
| 1   | Encofrados y apuntalamientos de estructura  | m <sup>2</sup> | 0,68810             | 6,22 €     | 4,28 €               | 0,991                          |
| Plantas vivi.   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 18,05 €    | 18,05 €              | 4,178                          |
| 2   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                              | ud             | 1,00000             | 0,50 €     | 0,50 €               | 0,116                          |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 47,88 €              | 11,08                          |
| Cubierta  | Cubierta de teja de cemento sobre faldones  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,05828             | 105,00 €   | 6,12 €               | 1,417                          |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 m3/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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> construido      |                |                     |            | 8,13 €               | 1,881                          |
| Tabiquerías   | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> constru. |
|--|---|----------------|---------------------|-----------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo   | Descripción de la Unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| 0,356122426<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>Coef. Ventil.<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum<br>Superficie<br>ocupada<br>0,1148<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Tabique de fachada calle  | m <sup>2</sup> | 0,56660             | 13,62 €   | 7,72 €               | 1,786                          |
|  | Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00090             | 13,62 €   | 0,01 €               | 0,003                          |
|  | Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista  | ml             | 0,12683             | 32,96 €   | 4,18 €               | 0,968                          |
|  | Cabezal de ventanas y balcones  | ml             | 0,06604             | 16,12 €   | 1,06 €               | 0,246                          |
|  | Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas   | ml             | 0,05119             | 19,30 €   | 0,99 €               | 0,229                          |
|  | Medianil 1/2 asta ladr. H.d..   | m <sup>2</sup> | 0,13889             | 19,41 €   | 2,70 €               | 0,624                          |
|  | Medianil 1/2 asta ladr. perfo.  | m <sup>2</sup> | 0,20144             | 11,14 €   | 2,24 €               | 0,519                          |
|  | Tabicón distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,47360             | 17,07 €   | 8,08 €               | 1,871                          |
| Tabique en distribuciones  | m <sup>2</sup>  | 0,30081        | 13,62 €             | 4,10 €    | 0,948                |                                |
|  | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                                  |                |                     |           | 76,70 €              | 17,75                          |
| Revestimien.   | Enfoscado yeso a buenavista en paredes  | m <sup>2</sup> | 1,55522             | 7,76 €    | 12,08 €              | 2,795                          |
|  | Enfoscado yeso a buenavista en techos   | m <sup>2</sup> | 0,56001             | 8,35 €    | 4,67 €               | 1,082                          |
|  | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo                                   | m <sup>2</sup> | 0,15227             | 14,01 €   | 2,13 €               | 0,494                          |
|  | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)                     | m <sup>2</sup> | 0,53559             | 21,61 €   | 11,57 €              | 2,679                          |
|  | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                            |                |                     |           |                      | 30,46 €                        |
| Aislamientos   | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor                | m <sup>2</sup> | 0,63543             | 5,70 €    | 3,62 €               | 0,838                          |
|  | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm                                     | m <sup>2</sup> | 0,30828             | 4,33 €    | 1,34 €               | 0,309                          |
|  | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>                | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 3,88 €    | 1,38 €               | 0,320                          |
|  | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica                       | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 2,95 €    | 1,05 €               | 0,243                          |
|  | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                               |                |                     |           |                      | 10,64 €                        |
| Solados  | Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm                  | m <sup>2</sup> | 0,71228             | 10,13 €   | 7,22 €               | 1,670                          |
|  | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)           | m <sup>2</sup> | 0,14513             | 17,52 €   | 2,54 €               | 0,589                          |
|  | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno                | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                                   |                |                     |           |                      | 21,01 €                        |
| Carpintería<br>exterior<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.                         | m <sup>2</sup> | 0,06922             | 158,44 €  | 10,97 €              | 2,539                          |
|  | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.                          | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,09489             | 26,61 €   | 2,52 €               | 0,584                          |
|  | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio   | m <sup>2</sup> | 0,07000             | 23,45 €   | 1,64 €               | 0,380                          |
|  | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |           |                      | 21,59 €                        |
| Carpintería<br>interior<br>0,195<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 altitilo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz | ud             |                     | 236,05 €  |                      |                                |
|  | Colocación de cercos interiores   | m <sup>2</sup> | 0,13905             | 12,64 €   | 1,76 €               | 0,407                          |
|  | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|-------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid. | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.   | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                        |       |                     |             | 52,60 €              | 12,176                         |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido             |                |                     |                       | 6,60 €               | 1,527                          |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.                       | m <sup>2</sup> | 1,52420             | 2,63 €                | 4,01 €               | 0,928                          |
|   | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.                       | m <sup>2</sup> | 0,56715             | 3,11 €                | 1,76 €               | 0,408                          |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup> | 0,14513             | 3,11 €                | 0,45 €               | 0,104                          |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |                       | 6,22 €               | 1,440                          |
| Varios  | Limpieza de obra   | ud             | 0,00791             | 179,18 €              | 1,42 €               | 0,328                          |
|   | Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |                       | 1,42 €               | 0,328                          |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 5,57 €                | 5,57 €               | 1,288                          |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido                  |                |                     |                       | 5,57 €               | 1,288                          |
| Elementos ocupada   | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno                       | m <sup>2</sup> | 0,04969             | 253,65 €              | 12,60 €              | 2,917                          |
| 0,0960  | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol                          | m <sup>2</sup> | 0,02714             | 505,17 €              | 13,71 €              | 3,174                          |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad                               | m <sup>2</sup> | 0,00733             | 325,15 €              | 2,38 €               | 0,552                          |
|   | Recintos telecomunicaciones  | m <sup>2</sup> | 0,00314             | 238,86 €              | 0,75 €               | 0,174                          |
|   | Sala de calderas calefacción   | m <sup>2</sup> | 0,00868             | 548,84 €              | 4,76 €               | 1,103                          |
|   | Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido              |                |                     |                       | 34,21 €              | 7,919                          |
| Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio  |  |                |                     | 125,75 m <sup>2</sup> | 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 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares |   |                |                     |            |                      | 122,75 m <sup>2</sup> constru. |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| Cimentación   | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos                     | m <sup>3</sup> | 0,02905             | 42,65 €    | 1,24 €               | 0,238                          |
| Terreno   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                             | m <sup>3</sup> | 0,00354             | 70,15 €    | 0,25 €               | 0,048                          |
| 4 Kg/cm <sup>2</sup>  | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación                                | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> construido.                     |                |                     |            | 5,39 €               | 1,036                          |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                 | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                       |                |                     |            | 5,73 €               | 1,102                          |
| Estructura  | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                  | kg             | 9,0413              | 0,91 €     | 8,20 €               | 1,577                          |
| Sótano  | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup> | 0,16488             | 62,88 €    | 10,37 €              | 1,994                          |
| 1   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                  | m <sup>2</sup> | 0,83652             | 12,66 €    | 10,59 €              | 2,037                          |
| Planta baja   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                               | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,91 €     | 1,00 €               | 0,192                          |
| 1   | Encofrados y apuntalamientos de estructura                                    | m <sup>2</sup> | 0,68810             | 7,49 €     | 5,16 €               | 0,991                          |
| Plantas vivi.   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                           | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 21,74 €    | 21,74 €              | 4,180                          |
| 2   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|---|----------------|---------------------|-----------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |           | 57,65 €              | 11,09                          |
| Cubierta<br>4   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones  | m <sup>2</sup> | 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 mmm   | ml             | 0,07771             | 23,15 €   | 1,80 €               | 0,346                          |
|   | Alero completo incluso estructura y cubrición   | m <sup>2</sup> | 0,05828             | 126,44 €  | 7,37 €               | 1,417                          |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |           |                      | 29,28 €                        |
| Conductos<br>ventilación<br>Superf. Ocupad<br>0,0051<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2                        | ud             | 0,00791             | 431,54 €  | 3,42 €               | 0,657                          |
|   | Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas           | ud             | 0,00791             | 213,54 €  | 1,69 €               | 0,325                          |
|   | Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo                               | ml             | 0,03720             | 14,34 €   | 0,53 €               | 0,103                          |
|   | Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas             | ml             | 0,04749             | 12,60 €   | 0,60 €               | 0,115                          |
|   | Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación     | ml             | 0,02374             | 20,66 €   | 0,49 €               | 0,094                          |
|   | Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina                                    | ml             | 0,03720             | 14,34 €   | 0,53 €               | 0,103                          |
|   | Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.                                    | ud             | 0,03166             | 47,69 €   | 1,51 €               | 0,290                          |
|   | Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.                      | ud             | 0,05540             | 18,32 €   | 1,01 €               | 0,195                          |
|   | Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido      |                |                     |           |                      | 9,79 €                         |
| Tabiquerías<br>Coef. Facha.<br>0,356122426<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>Coef. Ventil.<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum<br>Superficie<br>ocupada<br>0,1148<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,56660             | 16,40 €   | 9,29 €               | 1,787                          |
|   | Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,13889             | 23,38 €   | 3,25 €               | 0,624                          |
|   | Medianil 1/2 asta ladr. perfo.  | m <sup>2</sup> | 0,20144             | 13,41 €   | 2,70 €               | 0,520                          |
|   | Tabicón distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,47360             | 20,55 €   | 9,73 €               | 1,872                          |
|   | Tabique en distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,30081             | 16,40 €   | 4,93 €               | 0,949                          |
| Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido  |   |                |                     |           | 92,35 €              | 17,76                          |
| Revestimien.  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes  | m <sup>2</sup> | 1,55522             | 9,35 €    | 14,54 €              | 2,796                          |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos   | m <sup>2</sup> | 0,56001             | 10,05 €   | 5,63 €               | 1,082                          |
|   | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo                               | m <sup>2</sup> | 0,15227             | 16,87 €   | 2,57 €               | 0,494                          |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,53559             | 26,02 €   | 13,94 €              | 2,680                          |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |           |                      | 36,68 €                        |
| Aislamientos  | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor            | m <sup>2</sup> | 0,63543             | 6,86 €    | 4,36 €               | 0,838                          |
|   | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm                                 | m <sup>2</sup> | 0,30828             | 5,22 €    | 1,61 €               | 0,309                          |
|   | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>            | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 4,67 €    | 1,66 €               | 0,320                          |
|   | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica                   | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 3,55 €    | 1,26 €               | 0,243                          |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.                                     | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                           |                |                     |           |                      | 12,82 €                        |
| Solados   | Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm             | m <sup>2</sup> | 0,71228             | 12,20 €   | 8,69 €               | 1,671                          |
|   | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)       | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.   | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno               | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                                  |                |                     |             | 25,30 €              | 4,865                          |
| Carpintería   | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.                        | m <sup>2</sup> | 0,06922             | 190,78 €    | 13,21 €              | 2,540                          |
| exterior  | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Colocación carpintería exterior  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,09489             | 32,04 €     | 3,04 €               | 0,585                          |
|   | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio  | m <sup>2</sup> | 0,07000             | 28,24 €     | 1,98 €               | 0,380                          |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> incluso barniz | ud             |                     | 284,24 €    |                      |                                |
|   | Colocación de cercos interiores  | m <sup>2</sup> | 0,13905             | 15,22 €     | 2,12 €               | 0,407                          |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|-------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid. | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | 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 <sup>2</sup> construido                        |       |                     |            | 63,34 €              | 12,180                         |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.                           | m <sup>2</sup> | 1,52420             | 3,17 €                | 4,83 €               | 0,928                          |
|   | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.                           | m <sup>2</sup> | 0,56715             | 3,74 €                | 2,12 €               | 0,408                          |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup> | 0,14513             | 3,74 €                | 0,54 €               | 0,104                          |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                            |                |                     |                       | 7,49 €               | 1,441                          |
| Varios  | Limpieza de obra   | ud             | 0,00791             | 215,75 €              | 1,71 €               | 0,328                          |
|   | Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido                             |                |                     |                       | 1,71 €               | 0,328                          |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 6,70 €                | 6,70 €               | 1,289                          |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido                      |                |                     |                       | 6,70 €               | 1,289                          |
| Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno                           | m <sup>2</sup> | 0,04969             | 305,42 €              | 15,18 €              | 2,918                          |
|   | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol                              | m <sup>2</sup> | 0,02714             | 608,29 €              | 16,51 €              | 3,175                          |
|   | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad                                   | m <sup>2</sup> | 0,00733             | 391,52 €              | 2,87 €               | 0,552                          |
|   | Recintos telecomunicaciones  | m <sup>2</sup> | 0,00314             | 287,62 €              | 0,90 €               | 0,174                          |
|   | Sala de calderas calefacción   | m <sup>2</sup> | 0,00868             | 660,87 €              | 5,74 €               | 1,103                          |
|   | Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido                  |                |                     |                       | 41,20 €              | 7,922                          |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio |                |                     | 122,75 m <sup>2</sup> | 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|---|----------------|---------------------|-----------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad                                  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.   | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m <sup>3</sup> | 0,02905             | 42,65 €   | 1,24 €               | 0,238                          |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación         | m <sup>3</sup> | 0,00354             | 70,15 €   | 0,25 €               | 0,048                          |
|   | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación            | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> construido. |                |                     |           |                      | 5,39 €                         |
| Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi.  | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro             | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> constru. |       |
|---|---|---|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad  | Unid.   | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |       |
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                       |   |                     |            | 5,73 €               | 1,102                          |       |
| Estructura  | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                  | kg  | 9,0413              | 0,91 €     | 8,20 €               | 1,577                          |       |
|   | Sótano  |   |                     |            |                      |                                |       |
|   | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup>  | 0,16488             | 62,88 €    | 10,37 €              | 1,994                          |       |
|   | 1   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón  | m <sup>2</sup>      | 0,83652    | 12,66 €              | 10,59 €                        | 2,037 |
|   | Planta baja   |   |                     |            |                      |                                |       |
|   | 1   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                       | m <sup>2</sup>      | 1,10000    | 0,91 €               | 1,00 €                         | 0,192 |
|   | 1   | Encofrados y apuntalamientos de estructura  | m <sup>2</sup>      | 0,68810    | 7,49 €               | 5,16 €                         | 0,991 |
|   | Plantas vivi.   |   |                     |            |                      |                                |       |
| 2   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                           | m <sup>2</sup>  | 1,00000             | 21,74 €    | 21,74 €              | 4,180                          |       |
| 2   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                      | ud  | 1,00000             | 0,60 €     | 0,60 €               | 0,116                          |       |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                       |   |                     |            | 57,65 €              | 11,09                          |       |
| Cubierta  | Cubierta de teja de cemento sobre faldones                                    | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup>  | 0,05828             | 126,44 €   | 7,37 €               | 1,417                          |       |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación     | ml                  | 0,02374    | 20,66 €              | 0,49 €                         | 0,094 |
|   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina                                    | ml                  | 0,03720    | 14,34 €              | 0,53 €                         | 0,103 |
|   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.                                    | ud                  | 0,03166    | 47,69 €              | 1,51 €                         | 0,290 |
|   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> construido      |                     |            |                      | 9,79 €                         | 1,882 |
| Tabiquerías   | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado                 | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> sum   | Tabique de fachada calle  | m <sup>2</sup>      | 0,56660    | 16,40 €              | 9,29 €                         | 1,787 |
|   | ml/m <sup>2</sup> sum   | Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado  | m <sup>2</sup>      | 0,03947    | 45,88 €              | 1,81 €                         | 0,348 |
|   | ml/m <sup>2</sup> sum   | 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 <sup>2</sup>      | 0,00090    | 16,40 €              | 0,01 €                         | 0,003 |
|   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista  | ml                  | 0,12683    | 39,69 €              | 5,03 €                         | 0,968 |
|   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Cabezal de ventanas y balcones  | ml                  | 0,06604    | 19,40 €              | 1,28 €                         | 0,246 |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| Superficie ocupada<br>0,1148<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Medianil 1/2 asta ladr. H.d..  | m <sup>2</sup> | 0,13889             | 23,38 €    | 3,25 €               | 0,624                          |
|   | Medianil 1/2 asta ladr. perfo.   | m <sup>2</sup> | 0,20144             | 13,41 €    | 2,70 €               | 0,520                          |
|   | Tabicón distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,47360             | 20,55 €    | 9,73 €               | 1,872                          |
|   | Tabique en distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,30081             | 16,40 €    | 4,93 €               | 0,949                          |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |            |                      | 92,35 €                        |
| Revestimien.  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes   | m <sup>2</sup> | 1,55522             | 9,35 €     | 14,54 €              | 2,796                          |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup> | 0,56001             | 10,05 €    | 5,63 €               | 1,082                          |
|   | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo                                  | m <sup>2</sup> | 0,15227             | 16,87 €    | 2,57 €               | 0,494                          |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)                    | m <sup>2</sup> | 0,53559             | 26,02 €    | 13,94 €              | 2,680                          |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                           |                |                     |            |                      | 36,68 €                        |
| Aislamientos  | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor               | m <sup>2</sup> | 0,63543             | 6,86 €     | 4,36 €               | 0,838                          |
|   | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm                                    | m <sup>2</sup> | 0,30828             | 5,22 €     | 1,61 €               | 0,309                          |
|   | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>               | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 4,67 €     | 1,66 €               | 0,320                          |
|   | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica                      | m <sup>2</sup> | 0,35614             | 3,55 €     | 1,26 €               | 0,243                          |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                              |                |                     |            |                      | 12,82 €                        |
| Solados   | Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm                 | m <sup>2</sup> | 0,71228             | 12,20 €    | 8,69 €               | 1,671                          |
|   | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)          | m <sup>2</sup> | 0,14513             | 21,10 €    | 3,06 €               | 0,589                          |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno               | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                                  |                |                     |            |                      | 25,30 €                        |
| Carpintería exterior<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.                        | m <sup>2</sup> | 0,06922             | 190,78 €   | 13,21 €              | 2,540                          |
|   | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,09489             | 32,04 €    | 3,04 €               | 0,585                          |
|   | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio  | m <sup>2</sup> | 0,07000             | 28,24 €    | 1,98 €               | 0,380                          |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |            |                      | 25,99 €                        |
| Carpintería interior<br>0,195<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> incluso barniz | ud             |                     | 284,24 €   |                      |                                |
|   | Colocación de cercos interiores  | m <sup>2</sup> | 0,13905             | 15,22 €    | 2,12 €               | 0,407                          |
| Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido   |  |                |                     |            | 18,50 €              | 3,558                          |
| Fontanería<br>Cocina<br>1<br>Baño<br>1<br>Aseo<br>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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|-------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid. | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.   | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                        |       |                     |             | 63,34 €              | 12,180                         |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.   | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| 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                          |
|   | Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda                     | ud  | 0,00791             | 137,77 €              | 1,09 €               | 0,210                          |
|   | Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido                 |   |                     |                       | 7,94 €               | 1,527                          |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.                           | m <sup>2</sup>  | 1,52420             | 3,17 €                | 4,83 €               | 0,928                          |
|   | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.                           | m <sup>2</sup>  | 0,56715             | 3,74 €                | 2,12 €               | 0,408                          |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup>  | 0,14513             | 3,74 €                | 0,54 €               | 0,104                          |
|   |  | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido       |                     |                       |                      | 7,49 €                         |
| Varios  | Limpieza de obra   | ud  | 0,00791             | 215,75 €              | 1,71 €               | 0,328                          |
|   |  | Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido        |                     |                       | 1,71 €               | 0,328                          |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup>  | 1,00000             | 6,70 €                | 6,70 €               | 1,289                          |
|   |  | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido |                     |                       | 6,70 €               | 1,289                          |
| Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno                           | m <sup>2</sup>  | 0,04969             | 305,42 €              | 15,18 €              | 2,918                          |
|   | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol                              | m <sup>2</sup>  | 0,02714             | 608,29 €              | 16,51 €              | 3,175                          |
|   | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad                                   | m <sup>2</sup>  | 0,00733             | 391,52 €              | 2,87 €               | 0,552                          |
|   | Recintos telecomunicaciones  | m <sup>2</sup>  | 0,00314             | 287,62 €              | 0,90 €               | 0,174                          |
|   | Sala de calderas calefacción   | m <sup>2</sup>  | 0,00868             | 660,87 €              | 5,74 €               | 1,103                          |
|   | Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido                  |   |                     |                       | 41,20 €              | 7,922                          |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio |   |                     | 122,75 m <sup>2</sup> | 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                   |                       |                               |                       |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Superficie cocina | 13,40 m <sup>2</sup>  | Superficie construida privada | 120,27 m <sup>2</sup> |
| Superficie 1 baño | 4,32 m <sup>2</sup>   | P.P. común rellano escalera   | 7,17 m <sup>2</sup>   |
| Superficie aseo   | 3,14 m <sup>2</sup>   | P.P. común portal de acceso   | 4,03 m <sup>2</sup>   |
| Superficie útil   | 120,00 m <sup>2</sup> | P.P. sala cuarto calderas     | 2,19 m <sup>2</sup>   |
| Fachada a calle   | 42,73 m               | P.P. cuarto de contadores     | 1,03 m <sup>2</sup>   |
| Fachada a patios  | 0,25 m                | Superficie construida         | 139,51 m <sup>2</sup> |

|                        |                     |                      |                      |
|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Medianil 1/2 asta      | 8,77 m              | Carpintería exterior | 13,10 m <sup>2</sup> |
| Tabicón distribuciones | 33,10 m             | Carpintería interior | 19,37 m <sup>2</sup> |
| Tabique distribuciones | 21,16 m             | Altura edificación   | S+B+2                |
| Conductos ventilación  | 0,55 m <sup>2</sup> | Altura de planta     | 2,6+0,30             |

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares |  |                |                     |            |                      | 139,51 m <sup>2</sup> constr. |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|-------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                             |
| Cimentación   | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos                                | m <sup>3</sup> | 0,02905             | 35,67 €    | 1,04 €               | 0,199                         |
| Terreno   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación  | m <sup>3</sup> | 0,00354             | 58,67 €    | 0,21 €               | 0,040                         |
| 4 Kg/cm2  | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación   | m <sup>3</sup> | 0,02550             | 103,56 €   | 2,64 €               | 0,508                         |
| 0,10 ml horm. lim.  | Hierro B-500 en zapatas cimentación  | kg             | 0,82064             | 0,76 €     | 0,62 €               | 0,120                         |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.                                |                |                     |            | 4,51 €               | 0,867                         |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro  | m <sup>3</sup> | 0,01515             | 24,15 €    | 0,37 €               | 0,070                         |
| Sótano  | Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado  | ml             | 0,00139             | 35,58 €    | 0,05 €               | 0,009                         |
| 1   | Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado  | ml             | 0,00357             | 27,26 €    | 0,10 €               | 0,019                         |
| Planta baja   | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado  | ml             | 0,01668             | 21,38 €    | 0,36 €               | 0,069                         |
| 1   | Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado  | ml             | 0,06209             | 17,41 €    | 1,08 €               | 0,208                         |
| Plantas vivi.   | Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado   | ml             | 0,01098             | 16,12 €    | 0,18 €               | 0,034                         |
| 2   | 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 <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |            | 3,35 €               | 0,644                         |
| Acometidas  | Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)                                       | ml             | 0,00485             | 116,14 €   | 0,56 €               | 0,108                         |
|   | Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)                                     | ml             | 0,00485             | 123,15 €   | 0,60 €               | 0,115                         |
|   | Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta                                    | ud             | 0,00037             | 1.361,54 € | 0,50 €               | 0,097                         |
|   | 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 <sup>2</sup> construido                                  |                |                     |            | 5,09 €               | 0,979                         |
| Estructura  | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                             | kg             | 9,0413              | 0,76 €     | 6,86 €               | 1,318                         |
| Sótano  | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido            | m <sup>3</sup> | 0,16488             | 52,58 €    | 8,67 €               | 1,667                         |
| 1   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón   | m <sup>2</sup> | 0,83652             | 10,59 €    | 8,86 €               | 1,704                         |
| Planta baja   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura  | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,76 €     | 0,84 €               | 0,161                         |
| 1   | Encofrados y apuntalamientos de estructura   | m <sup>2</sup> | 0,68810             | 6,27 €     | 4,31 €               | 0,829                         |
| Plantas vivi.   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                      | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 18,19 €    | 18,19 €              | 3,498                         |
| 2   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                                 | ud             | 1,00000             | 0,50 €     | 0,50 €               | 0,097                         |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                                  |                |                     |            | 48,22 €              | 9,27                          |
| Cubierta  | Cubierta de teja de cemento sobre faldones   | m <sup>2</sup> | 0,25000             | 53,02 €    | 13,25 €              | 2,549                         |
| 4   | Limahoya en chapa de zinc  | ml             | 0,01818             | 33,30 €    | 0,61 €               | 0,116                         |
|   | Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos              | ml             | 0,02500             | 55,14 €    | 1,38 €               | 0,265                         |
|   | Canalón de PVC   | ml             | 0,08839             | 24,39 €    | 2,16 €               | 0,415                         |
|   | Bajante de pluviales PVC D=83 mmm  | ml             | 0,10607             | 19,36 €    | 2,05 €               | 0,395                         |
|   | Alero completo incluso estructura y cubrición  | m <sup>2</sup> | 0,07955             | 105,75 €   | 8,41 €               | 1,618                         |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido                                    |                |                     |            | 27,86 €              | 5,357                         |
| Conductos   | Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2                           | ud             | 0,00831             | 360,88 €   | 3,00 €               | 0,577                         |
| ventilación   | Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> constru. |        |
|---|--|---|---------------------|-----------|----------------------|--------------------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.   | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                              |        |
| Superf. Ocupad<br>0,0053<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> construido   |   |                     |           |                      | 9,06 €                         | 1,742  |
|   | Tabiquerías<br>Coef. Facha.<br>0,356122426<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>Coef. Ventil.<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum<br>Superficie ocupada<br>0,1549<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m <sup>2</sup>      | 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 <sup>2</sup>  | 0,79595             | 13,71 €   | 10,92 €              | 2,099                          |        |
| Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado  |  | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup>  | 0,19456             | 19,55 €   | 3,80 €               | 0,731                          |        |
| Medianil 1/2 asta ladr. perfo.  |  | m <sup>2</sup>  | 0,17395             | 11,22 €   | 1,95 €               | 0,375                          |        |
| Tabicón distribuciones  |  | m <sup>2</sup>  | 0,61371             | 17,19 €   | 10,55 €              | 2,028                          |        |
| Tabique en distribuciones   |  | m <sup>2</sup>  | 0,38959             | 13,71 €   | 5,34 €               | 1,027                          |        |
| Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido  |  |   |                     |           | 105,00 €             | 20,19                          |        |
| Revestimien.  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes   | m <sup>2</sup>  | 2,12372             | 7,82 €    | 16,61 €              | 3,193                          |        |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup>  | 0,79453             | 8,40 €    | 6,68 €               | 1,284                          |        |
|   | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo  | m <sup>2</sup>  | 0,20322             | 14,11 €   | 2,87 €               | 0,551                          |        |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)  | m <sup>2</sup>  | 0,59466             | 21,76 €   | 12,94 €              | 2,489                          |        |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido   |   |                     |           |                      | 39,09 €                        | 7,518  |
| Aislamientos  | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor   | m <sup>2</sup>  | 0,89456             | 5,74 €    | 5,13 €               | 0,987                          |        |
|   | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm  | m <sup>2</sup>  | 0,32955             | 4,36 €    | 1,44 €               | 0,277                          |        |
|   | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>   | m <sup>2</sup>  | 0,49888             | 3,91 €    | 1,95 €               | 0,375                          |        |
|   | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica  | m <sup>2</sup>  | 0,49888             | 2,97 €    | 1,48 €               | 0,285                          |        |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.  | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> construido  |   |                     |           |                      | 14,08 €                        | 2,707  |
| Solados   | Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm  | m <sup>2</sup>  | 0,99776             | 10,20 €   | 10,18 €              | 1,958                          |        |
|   | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)  | m <sup>2</sup>  | 0,17346             | 17,65 €   | 3,06 €               | 0,589                          |        |
|   | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno   | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> construido  |   |                     |           |                      | 29,54 €                        | 5,680  |
| Carpintería exterior<br>0,1092<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.  | m <sup>2</sup>  | 0,09697             | 159,54 €  | 15,47 €              | 2,975                          |        |
|   | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.   | m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.   | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | 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 <sup>2</sup> | 0,13293             | 26,79 €     | 3,56 €               | 0,685                          |
|   | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio  | m <sup>2</sup> | 0,09806             | 23,62 €     | 2,32 €               | 0,445                          |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> incluso barniz           | ud             |                     | 237,70 €    |                      |                                |
|   | Colocación de cercos interiores  | m <sup>2</sup> | 0,16105             | 12,72 €     | 2,05 €               | 0,394                          |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                        |                |                     |             | 60,22 €              | 11,581                         |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares |  |                |                     |            |                      | 139,51 m <sup>2</sup> constru. |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad   | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
|   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                   |                |                     |            | 6,98 €               | 1,342                          |
| Pintura   | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.                             | m <sup>2</sup> | 2,07399             | 2,65 €     | 5,49 €               | 1,056                          |
|   | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.                             | m <sup>2</sup> | 0,82430             | 3,13 €     | 2,58 €               | 0,496                          |
|   | Plástico techos cocina y baños   | m <sup>2</sup> | 0,17346             | 3,13 €     | 0,54 €               | 0,104                          |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                              |                |                     |            | 8,61 €               | 1,656                          |
| Varios  | Limpieza de obra   | ud             | 0,00831             | 180,43 €   | 1,50 €               | 0,288                          |
|   | Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 1,50 €               | 0,288                          |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra  | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 7,05 €     | 7,05 €               | 1,355                          |
|   | Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |            | 7,05 €               | 1,355                          |
| Elementos   | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno                             | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> constru. |
|---|---|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo  | Descripción de la Unidad  | Unid.          | Cua. m <sup>2</sup> | Prec.uni.             | Coste m <sup>2</sup> | %                              |
| ocupada<br>0,1096<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol             | m <sup>2</sup> | 0,03310             | 508,67 €              | 16,84 €              | 3,238                          |
|   | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad                  | m <sup>2</sup> | 0,00937             | 327,39 €              | 3,07 €               | 0,590                          |
|   | Recintos telecomunicaciones                                       | m <sup>2</sup> | 0,00330             | 237,08 €              | 0,78 €               | 0,150                          |
|   | Sala de calderas calefacción                                      | m <sup>2</sup> | 0,00912             | 552,65 €              | 5,04 €               | 0,969                          |
|   | Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido |                |                     |                       |                      | 39,08 €                        |
| Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio  |   |                |                     | 139,51 m <sup>2</sup> | 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        |
| <b>4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO</b>                     | <b>1,1092</b> | <b>Vr</b> | <b>1,2968</b> | <b>Em</b> |

#### 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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

| Unidad urbanística | Características unidad              |  |                                     |                                |                                   |                  |                  |  | Costes de urbanización                                    |   |
|--------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|--|---|---|
|                    | Superficie unidad (m <sup>2</sup> ) | Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> ) | Superficie viales (m <sup>2</sup> ) | Zonas verdes (m <sup>2</sup> ) | Sistema general (m <sup>2</sup> ) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Medias</b>      | <b>1.140,59</b>                     | <b>765,85</b>                                  | <b>208,08</b>                       | <b>166,67</b>                  | <b>0,00</b>                       | <b>6,38</b>      | <b>4</b>         | <b>0,62</b>                                      | <b>128,00</b>   | <b>42,00</b>  |
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> | 0,7395 | 2,46 €      | 1,82 € | 5,77  |
|   | Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero           | m <sup>3</sup> | 0,1105 | 9,72 €      | 1,07 € | 3,41  |
|   | Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas                            | m <sup>3</sup> | 0,4500 | 1,88 €      | 0,84 € | 2,68  |
|   | Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>                                 |                |        |             | 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 <sup>3</sup> | 0,0019 | 17,85 €     | 0,03 € | 0,11  |
|   | Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .  |                |        |             | 1,50 € | 4,76  |
| Saneamiento de pluviales y fecales                                    | Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero     | m <sup>3</sup> | 0,0777 | 3,13 €      | 0,24 € | 0,77  |
|   | Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero       | m <sup>3</sup> | 0,0518 | 11,97 €     | 0,62 € | 1,97  |
|   | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.   | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> .                  |                |        |             | 3,03 € | 9,62  |
| Distribución de agua  | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras                                | m <sup>3</sup> | 0,0214 | 3,13 €      | 0,07 € | 0,21  |
|   | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas                                  | m <sup>3</sup> | 0,0092 | 11,97 €     | 0,11 € | 0,35  |
|   | Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua                          | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> .                                |                |        |             | 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 <sup>2</sup> AI       | ml             | 0,0108 | 14,43 €     | 0,16 € | 0,49  |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> AI        | ml             | 0,0270 | 10,46 €     | 0,28 € | 0,90  |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .                   |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                         |                |        |             | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .                                    |                |        |             | 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 <sup>2</sup>   | ud             | 0,0369 | 3,70 €      | 0,14 € | 0,43  |
|   | Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>  | ud             | 0,0156 | 8,17 €      | 0,13 € | 0,40  |
|   | Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .  |                |        |             | 1,38 € | 4,39  |
| Riego por aspersión   | Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras  | m <sup>3</sup> | 0,0035 | 3,13 €      | 0,01 € | 0,03  |
|   | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.             | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .  |                |        |             | 0,32 € | 1,02  |
| Aceras y calzadas   | Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento   | m <sup>3</sup> | 0,0384 | 13,78 €     | 0,53 € | 1,68  |
|   | Subbase granular todo-uno en aceras   | m <sup>3</sup> | 0,0434 | 13,78 €     | 0,60 € | 1,90  |
|   | Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento  | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,1523 | 3,74 €      | 0,57 € | 1,81  |
|   | Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .   |                |        |             | 3,41 € | 10,83 |
| Jardinería  | Césped en parques y jardines públicos   | m <sup>2</sup> | 0,0577 | 7,03 €      | 0,41 € | 1,29  |
|   | Pradera de tierra vegetal en jardines   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> de la misma |   |                |        |             |         |        |
|---|---|----------------|--------|-------------|---------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cant.  | Prec. uni.  | Coste   | %      |
|   | Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .                                 |                |        |             | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> .                          |                |        |             |         | 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 <sup>2</sup> | 0,0067 | 8,45 €      | 0,06 €  | 0,18   |
|   | Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .                        |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                         |                |        |             | 0,22 €  | 0,71   |
| Derribos y demoliciones   | Derribos y demoliciones   | m <sup>2</sup> | 0,0386 | 11,95 €     | 0,46 €  | 1,46   |
|   | Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .                    |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                          |                |        |             | 0,20 €  | 0,63   |
| 1   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Movimiento de tierras    | 4,20 €/m <sup>2</sup>  |
| Saneamiento              | 4,53 €/m <sup>2</sup>  |
| Distribución de aguas    | 2,52 €/m <sup>2</sup>  |
| Distribución de energía  | 5,57 €/m <sup>2</sup>  |
| Otras redes              | 2,55 €/m <sup>2</sup>  |
| Alumbrado público        | 1,38 €/m <sup>2</sup>  |
| Calzadas y aceras        | 3,41 €/m <sup>2</sup>  |
| Jardinería               | 1,55 €/m <sup>2</sup>  |
| Mobiliario               | 5,37 €/m <sup>2</sup>  |
| Otros                    | 1,79 €/m <sup>2</sup>  |
| Total Ejecución Material | 32,88 €/m <sup>2</sup> |
| Beneficio Industrial     | 4,93 €/m <sup>2</sup>  |
| Licencia y Honorarios    | 3,29 €/m <sup>2</sup>  |
| Total                    | 41,10 €/m <sup>2</sup> |

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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

| Unidad urbanística | Características unidad              |  |                                     |                                |                                   |                  |                  |  | Costes de urbanización                                    |   |
|--------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|--|---|---|
|                    | Superficie unidad (m <sup>2</sup> ) | Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> ) | Superficie viales (m <sup>2</sup> ) | Zonas verdes (m <sup>2</sup> ) | Sistema general (m <sup>2</sup> ) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> ) | Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Medias</b>      | <b>5.484,00</b>                     | <b>4.559,50</b>                                | <b>924,50</b>                       | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                       | <b>8,00</b>      | <b>4</b>         | <b>0,75</b>                                      | <b>184,00</b>   | <b>31,00</b>  |
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> | 0,7395  | 2,46 €      | 1,82 € | 7,89   |
|   | Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero         | m <sup>3</sup> | 0,1105  | 9,72 €      | 1,07 € | 4,66   |
|   | Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas                          | m <sup>3</sup> | 0,4500  | 1,88 €      | 0,84 € | 3,66   |
|   | Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>                               |                |         |             |        | 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 <sup>3</sup> | 0,0009  | 17,85 €     | 0,02 € | 0,07   |
|   | Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .  |                |         |             |        | 0,44 € |
| Saneamiento de pluviales y fecales                                    | Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero   | m <sup>3</sup> | 0,0577  | 3,13 €      | 0,18 € | 0,78   |
|   | Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero     | m <sup>3</sup> | 0,0385  | 11,97 €     | 0,46 € | 2,00   |
|   | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal. | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> .                |                |         |             |        | 2,28 € |
| Distribución de agua  | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras                              | m <sup>3</sup> | 0,0164  | 3,13 €      | 0,05 € | 0,22   |
|   | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas                                | m <sup>3</sup> | 0,0070  | 11,97 €     | 0,08 € | 0,37   |
|   | Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua                        | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> .              |   |                |         |             | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .                             |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                                   |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                                    |                |        |             | 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 <sup>2</sup>   | ud             | 0,0288 | 3,70 €      | 0,11 € | 0,46  |
|   | Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>  | ud             | 0,0096 | 8,17 €      | 0,08 € | 0,34  |
|   | Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .  |                |        |             | 1,04 € | 4,53  |
| Riego por aspersión   | Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras  | m <sup>3</sup> | 0,0000 | 3,13 €      | 0,00 € | 0,00  |
|   | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.             | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> UNE RV 0'6/1/1 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 <sup>2</sup> .  |                |        |             | 0,00 € | 0,00  |
| Aceras y calzadas   | Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento   | m <sup>3</sup> | 0,0376 | 13,78 €     | 0,52 € | 2,25  |
|   | Subbase granular todo-uno en aceras   | m <sup>3</sup> | 0,0421 | 13,78 €     | 0,58 € | 2,52  |

| Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma |  |                |        |             |         |        |
|---|--|----------------|--------|-------------|---------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cant.  | Prec. uni.  | Coste   | %      |
|   | Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento                                   | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,1188 | 3,74 €      | 0,45 €  | 1,93   |
|   | Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .                                  |                |        |             | 2,75 €  | 11,93  |
| Jardinería  | Césped en parques y jardines públicos  | m <sup>2</sup> | 0,0000 | 7,03 €      | 0,00 €  | 0,00   |
|   | Pradera de tierra vegetal en jardines  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> .                                      |                |        |             | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> .                               |                |        |             | 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 <sup>2</sup> | 0,0053 | 8,45 €      | 0,04 €  | 0,19   |
|   | Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .                             |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                              |                |        |             | 0,17 €  | 0,76   |
| Derribos y demoliciones   | Derribos y demoliciones  | m <sup>2</sup> | 0,0047 | 11,95 €     | 0,06 €  | 0,24   |
|   | Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .                         |                |        |             | 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 <sup>2</sup> .                               |                |        |             | 0,20 €  | 0,87   |
| 1   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Movimiento de tierras   | 3,79 €/m <sup>2</sup> |
| Saneamiento             | 2,72 €/m <sup>2</sup> |
| Distribución de aguas   | 1,88 €/m <sup>2</sup> |
| Distribución de energía | 4,35 €/m <sup>2</sup> |
| Otras redes             | 2,14 €/m <sup>2</sup> |
| Alumbrado público       | 1,04 €/m <sup>2</sup> |
| Calzadas y aceras       | 2,75 €/m <sup>2</sup> |
| Jardinería              | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| Mobiliario              | 4,00 €/m <sup>2</sup> |
| Otros                   | 1,37 €/m <sup>2</sup> |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Total Ejecución Material | 24,05 €/m <sup>2</sup> |
| Beneficio Industrial     | 3,61 €/m <sup>2</sup>  |
| Licencia y Honorarios    | 2,41 €/m <sup>2</sup>  |
| Total                    | 30,07 €/m <sup>2</sup> |

## 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:

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

Siendo:

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

| Zona de valor | Tipo de edificación     | Uso          | Kc   | Ks   | Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²) | Código de identificación |
|---------------|-------------------------|--------------|------|------|---|--------------------------|
| 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 | 108,00  | 01                       |
|               |                         | Otros usos   | 1,40 | 1,15 | 39,00   | 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<br>(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<br>(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 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

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 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

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

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i                                  |
| $CU_{i0}$ | Coste de urbanización por m <sup>2</sup> 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   |
| $E_{ijk}$   | 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 el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor básico), y será 0 €/m<sup>2</sup> en la zona de valor 03II. Obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla

| Zona de valor | % de cálculo | Valor del suelo libre consolidado (€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------|---|
| 01HU          | 10%          | 8,00  |
| 02UU          | 10%          | 10,00   |
| 03II          | 0%           | 0,00  |
| 04DD          | -            | 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:

|      |  |
|------|--|
| 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.   |

### 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:

|                |               |                        |
|----------------|---------------|------------------------|
| <b>Regadío</b> | <b>Secano</b> | <b>Forestal-pastos</b> |
| 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                                      |

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

#### 5.6.2.1. Suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando un porcentaje del 10% sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

| Zona de valor | Tipo | Clase | % de cálculo | Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------|-------|--------------|--|
| 01HU          | 05   | 1,00  | 10%          | 8,00   |
| 02UU          | 05   | 1,00  | 10%          | 10,00  |
| 03II          | 05   | 1,00  | 10%          | 4,00   |
| 04DD          | 05   | 1,00  | -            | 3,00   |

#### 5.6.2.2. Suelos caracterizados como de "Tipo 4"

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m<sup>2</sup>.

## 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:

|            |   |
|------------|---|
| $VU_{jki}$ | 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

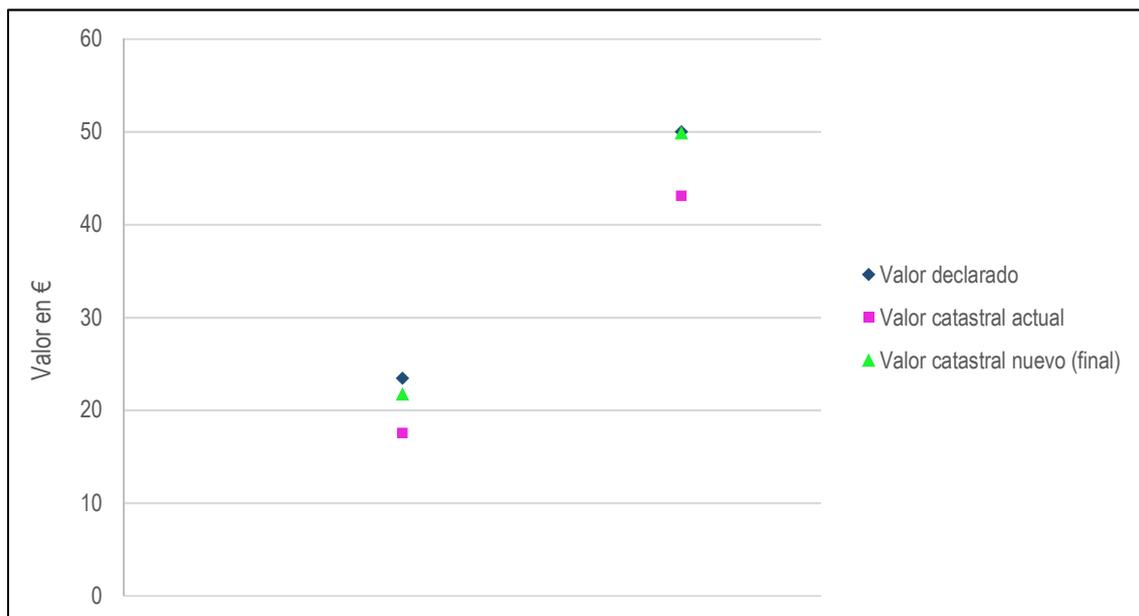
#### 6.3.1. Zona de valor 01HU

##### 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 (m²) | Superficie edificables |                        | Valor declarado actualizado (€) | Valor catastral actual (€) | Valor catastral nuevo (€) | Valor por m² (€/m²)         |                        |                       |
|--------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
|                          |                         | Uso predominante (m²)  | Uso pormenorizado (m²) |                                 |                            |                           | Valor declarado actualizado | Valor catastral actual | Valor catastral nuevo |
| <b>Medias</b>            | <b>1.111,22</b>         | <b>344,00</b>          | <b>122,67</b>          | <b>30.869,70</b>                | <b>24.102,90</b>           | <b>29.290,24</b>          | <b>36,77</b>                | <b>30,35</b>           | <b>35,88</b>          |
| 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:

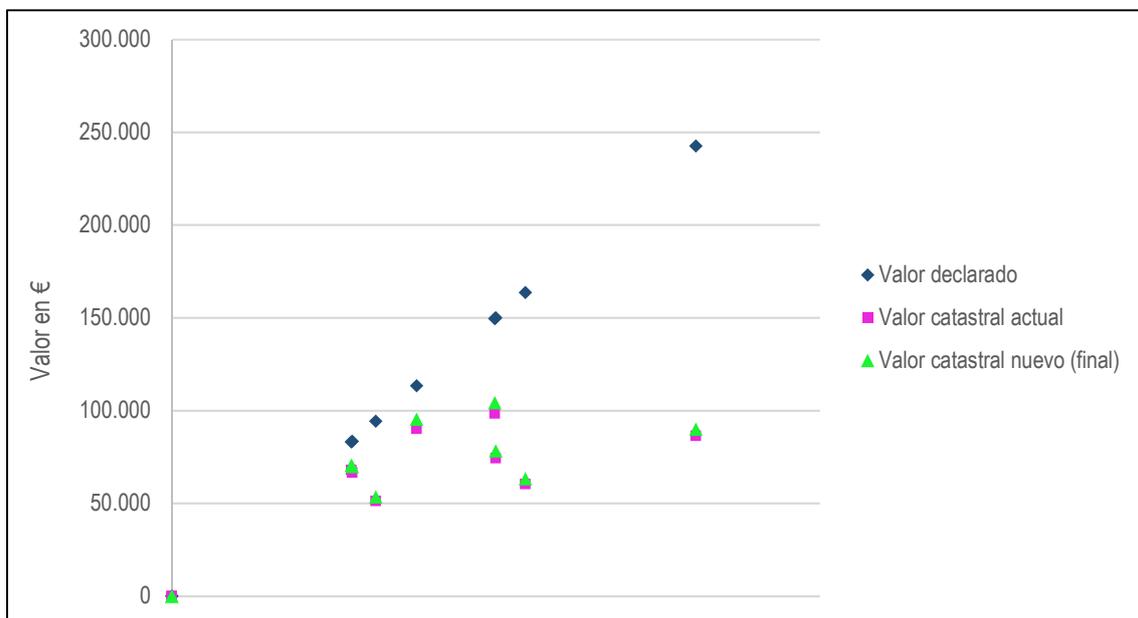


### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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 (m²) |               |               | Valor declarado actualizado (€) | Valor catastral actual (€) | Valor catastral nuevo (€) | Valor modelos estadísticos (€) |
|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                          | Parcela         | Vivienda      |               |                                 |                            |                           |                                |
|                          |                 | Útil          | Construida    |                                 |                            |                           |                                |
| <b>Medias</b>            | <b>340,08</b>   | <b>175,80</b> | <b>202,17</b> | <b>134.973,87</b>               | <b>74.414,67</b>           | <b>78.108,15</b>          | <b>67.742,31</b>               |
| 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:



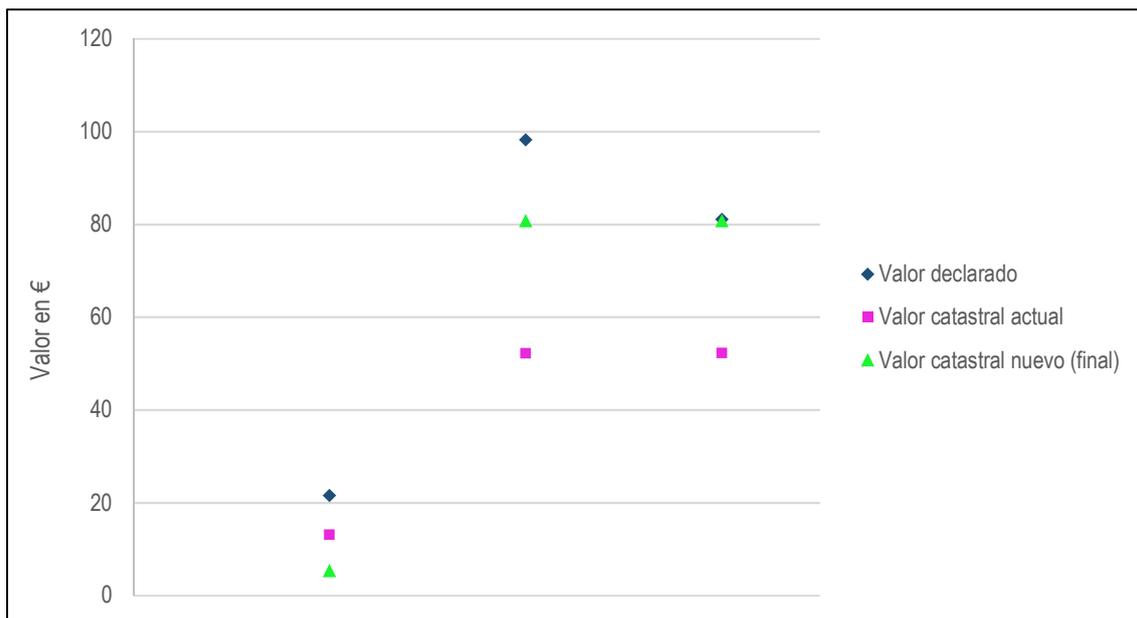
### 6.3.2. Zona de valor 02UU

#### 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 <sup>2</sup> ) | Superficie edificables             |                                     | Valor declarado actualizado (€) | Valor catastral actual (€) | Valor catastral nuevo (€) | Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) |                        |                       |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--|------------------------|-----------------------|
|                          |                                      | Uso predominante (m <sup>2</sup> ) | Uso pormenorizado (m <sup>2</sup> ) |                                 |                            |                           | Valor declarado actualizado                  | Valor catastral actual | Valor catastral nuevo |
| <b>Medias</b>            | <b>662,36</b>                        | <b>356,47</b>                      | <b>40,22</b>                        | <b>24.628,21</b>                | <b>15.236,97</b>           | <b>16.312,74</b>          | <b>66,97</b>                                 | <b>39,17</b>           | <b>55,62</b>          |
| 11500003                 | 1.484,39                             | 712,51                             | 0,00                                | 32.022,00                       | 19.463,06                  | 8.425,40                  | 21,57  | 13,11                  | 5,68                  |
| 11500068                 | 63,90                                | 45,37                              | 15,34                               | 6.277,29                        | 3.334,25                   | 5.149,73                  | 98,24  | 52,18                  | 80,59                 |
| 11500069                 | 438,80                               | 311,55                             | 105,31                              | 35.585,34                       | 22.913,61                  | 35.363,08                 | 81,10  | 52,22                  | 80,59                 |

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:



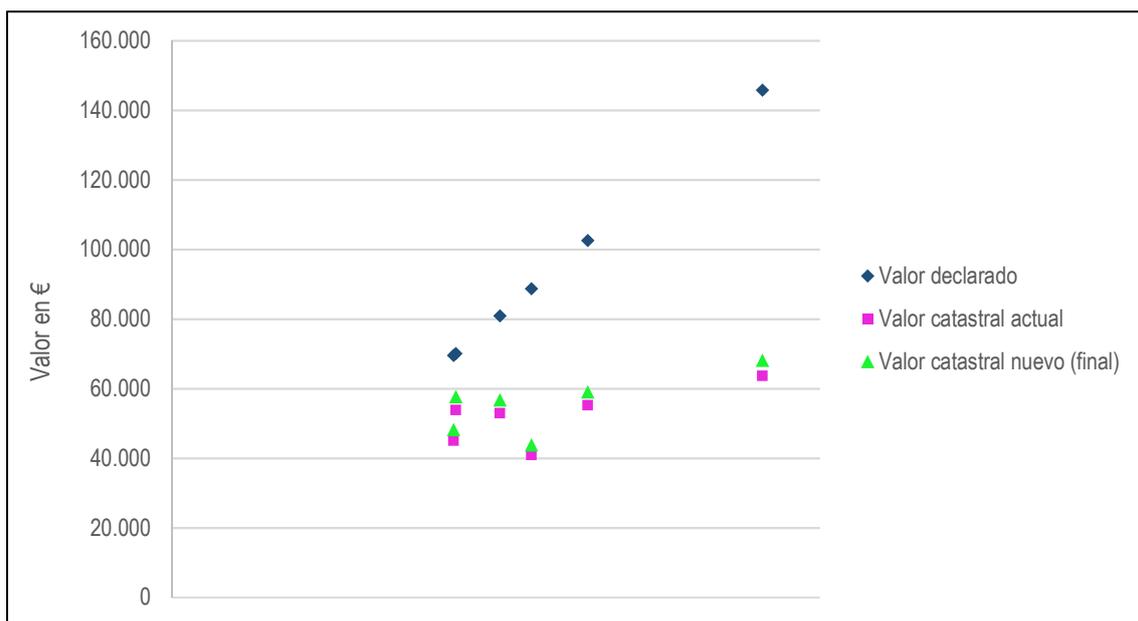
#### 6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

| Código de identificación | Superficie (m <sup>2</sup> ) |              |               | Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero | Valor catastral actual (€) | Valor catastral nuevo (€) | Valor modelos estadísticos (€) |
|--------------------------|------------------------------|--------------|---------------|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                          | Útil                         | Privada      | Construida    |  |                            |                           |                                |
| <b>Medias</b>            | <b>70,93</b>                 | <b>81,57</b> | <b>107,92</b> | <b>93.005,85</b>                                       | <b>52.017,72</b>           | <b>55.830,71</b>          | <b>42.908,39</b>               |
| 11500054                 | 70,43                        | 81,00        | 121,20        | 102.659,00   | 55.295,68                  | 59.311,62                 | 41.608,08                      |
| 11500052                 | 81,48                        | 93,70        | 140,19        | 145.826,00   | 63.721,15                  | 68.353,22                 | 43.150,72                      |
| 11500061                 | 63,85                        | 73,43        | 90,10         | 69.595,24  | 45.144,06                  | 48.469,39                 | 44.730,62                      |
| 11500064                 | 57,88                        | 66,56        | 81,67         | 88.789,81  | 41.006,86                  | 44.025,80                 | 46.813,64                      |
| 11500057                 | 76,57                        | 88,06        | 108,06        | 70.145,44  | 53.904,14                  | 57.879,08                 | 40.098,12                      |
| 11500059                 | 75,34                        | 86,64        | 106,31        | 81.019,62  | 53.034,40                  | 56.945,15                 | 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 <sup>2</sup> ) | 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                   |
| <b>Media</b>             | <b>2.680,22</b>                        | <b>2,00</b> | <b>100</b> |                 | <b>1.648,01</b>     | <b>6.737,03</b>           | <b>1.381,76</b>        | <b>1.381,76</b>             | <b>6.010,00</b>            |
| 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                   |
| <b>Media</b>             | <b>13.205,93</b>                       | <b>2,00</b> | <b>200</b> |                 | <b>5.615,04</b>     | <b>4.354,77</b>           | <b>967,23</b>          | <b>967,23</b>               | <b>4.236,56</b>            |
| 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                   |
| <b>Media</b>             | <b>4.259,98</b>                        | <b>2,00</b> | <b>300</b> |                 | <b>824,06</b>       | <b>2.072,33</b>           | <b>414,81</b>          | <b>414,53</b>               | <b>1.773,44</b>            |
| 11500100                 | 23.218,10                              | 3,00        | 200        | Pinar           | 24.000,00           | 10.336,76                 | 640,00                 | 640,26                      | 2.091,53                   |
| <b>Media</b>             | <b>23.218,10</b>                       | <b>3,00</b> | <b>200</b> |                 | <b>24.000,00</b>    | <b>10.336,76</b>          | <b>640,00</b>          | <b>640,26</b>               | <b>2.091,53</b>            |
| 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                     |
| <b>Media</b>             | <b>4.443,42</b>                        | <b>3,00</b> | <b>300</b> |                 | <b>163,12</b>       | <b>336,52</b>             | <b>85,37</b>           | <b>85,37</b>                | <b>288,48</b>              |

## 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 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/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".