

PONENCIA DE VALORACIÓN

GOIZUETA

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN (Gob. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria..... 1

II. Documentación gráfica27

III. Anexo de valoración30

PONENCIA DE VALORACIÓN

GOIZUETA

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente	4
1.2.	Objeto de la revisión	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	5
2.1.	Ámbito territorial.....	5
2.2.	Marco normativo	5
2.3.	Justificación de la revisión	5
2.4.	Planeamiento adoptado	6
3.	ZONAS DE VALOR	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	9
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.3.	Zonas de valor de uso industrial	10
4.4.	Zonas de valor de vivienda protegida	11
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	12
5.1.	Métodos de valoración	12
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	12
6.	MÉTODO ADITIVO.....	14
6.1.	Definición	14
6.2.	Método del coste.....	14
6.2.1.	Definición	14
6.2.2.	Ámbito de aplicación	14
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	14
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	14
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	15
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	15
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	15
6.3.	Método del valor residual	16
6.3.1.	Definición	16
6.3.2.	Ámbito de aplicación	16
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades	16
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	16
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	17
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	19
6.3.7.	Costes de urbanización.....	19
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	20
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	20
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	21

7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	22
7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	22
7.1.1.	Definición	22
7.1.2.	Ámbito de aplicación	22
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	22
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	23
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	23
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	24
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	25
9.	CUADRO RESUMEN	26

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 26/11/2024, el Ayuntamiento de GOIZUETA, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de GOIZUETA.

1.2. Objeto de la revisión

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

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de GOIZUETA 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 3 de octubre de 2019).

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

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de GOIZUETA 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 GOIZUETA. 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 05 de junio de 2009.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para ARTÍCULOS 41 Y 48 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN aprobado definitivamente con fecha 09 de enero de 2013.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para SISTEMAS GENERALES BIDEGORRI Y PARQUE FLUVIAL aprobado definitivamente con fecha 24 de enero de 2013.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para PARCELA 142 DEL POLÍGONO 4 (ARTÍCULO 41 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN) aprobado definitivamente con fecha 31 de mayo de 2013.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para BARRIOS Y MONUMENTOS MEGALÍTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y ARTÍCULOS 73, 77, 84 Y 88 DE LA NORMATIVA aprobado definitivamente con fecha 24 de abril de 2017.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para PARCELA 147 DEL POLÍGONO 4 (DOMINGOENEA TXIKI) aprobado definitivamente con fecha 01 de septiembre de 2020.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para ÁREA DE ORDENACIÓN AO.1 aprobado definitivamente con fecha 22 de enero de 2021.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para UNIDAD UE-5 aprobado definitivamente con fecha 17 de junio de 2022.

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 GOIZUETA se ha distribuido en 5 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HA. Casco histórico.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Goizueta. Está integrada por construcciones donde predominan las viviendas agrupadas en edificación adosada de altura de B+II principalmente con volumen compacto, que también se entremezclan con viviendas unifamiliares en edificación aislada, disponiendo la mayoría de ellas huertos o jardines vinculados a las viviendas. El uso principal es residencial, entremezclándose con las construcciones agropecuarias bien de forma independiente, bien como construcciones anexas o bien integradas en las mismas, ocupando sus plantas bajas. El número de plantas oscila entre B+II y B+II+bajocubierta.

Zona de valor 02CC. Área residencial con vivienda en bloque colectivo.

Zona de valor formada por construcciones de tipo colectivo ubicadas en el casco urbano de Goizueta. Se incluyen las huertas de Behekolanda donde el planeamiento urbanístico prevee la construcción de bloques de viviendas colectivas. Los edificios disponen de planta baja con locales destinados a almacenamiento y plantas elevadas destinadas a vivienda. El número de plantas propuesto es de B+II.

Zona de valor 03UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.

Zona de valor formada por viviendas unifamiliares aisladas y donde el planeamiento urbanístico prevee la construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas con parcela privada, se incluyen las huertas de Goikolanda. El número de plantas es de B+I+bajocubierta y B+II de uso predominante residencial.

Zona de valor 04II. Zona industrial.

Zona de valor formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por la zona industrial actual situado en la margen derecha del río Urumea y se incluye el sector delimitado al norte del núcleo, S-1, entre el río y la carretera junto a la ermita de San Antón. El número de plantas es de B+Entreplanta.

Zona de valor 05DD. Diseminado

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

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

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar

con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta.

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de GOIZUETA 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 GOIZUETA, 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 agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con viviendas en varias plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características parcela tipo			
Zona de Valor		01HA	02CC
Tipo edificación		Pisos	Pisos
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m²)		315,00	405,00
Nº de plantas		B+II	B+II
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		1,78	2,37
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,34	0,73
Nº portales		1	1
Nº viviendas		8	8
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	944,00	944,00
Planta baja	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m²)	283,50	364,50
Superficie útil vivienda tipo (m²)		90,94	91,39
Superficie construida vivienda (m²)		118,00	118,00
Planta vivienda (m²)		1ª	1ª
Superficie unidad bajera (m²)		63,00	30,00
Valor suelo parcela	Total (€)	41.126,40	171.169,20
	Por m² (€/m²)	130,56	422,64
Valor unidad vivienda	Total (€)	98.058,00	110.802,00
	Por m² (€/m²)	831,00	939,00
Valor unidad bajera	Total (€)	17.955,00	9.900,00
	Por m² (€/m²)	285,00	330,00

4.2. 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	03UU	05DD
Tipo edificación	Unifamiliar	Diseminado
Categoría	Media	Media
Superficie parcela (m²)	2.364,00	114,00
Nº de plantas	B+II	B
Nº de viviendas	1	1

Características parcela tipo			
Zona de Valor		03UU	05DD
Total superficie construida (m²)		278,00	182,00
Superficie vivienda (m²)		175,00	157,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	
	Superficie (m²)	166,67	-
	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	8,33	157,00
Planta baja	Uso	Almacén	Porche
	Superficie (m²)	75,00	25,00
	Uso	Porche	
	Superficie (m²)	28,00	-
Suelo	Libre consolidado (m²)	2.064,56	114,00
	Sin consolidar (m²)	1.632,42	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,27	-
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,11	-
Valor suelo parcela	Total (€)	218.102,64	1.938,00
	Por m² (€/m²)	92,26	17,00
Valor estimado	Total (€)	254.562,00	134.756,00

4.3. Zonas de valor de uso industrial

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

Características parcela tipo		
Zona de Valor		04II
Tipo edificación		Industrial
Categoría		Media
Superficie parcela (m²)		399,00
Nº de plantas		B+entre
Nº de naves		1
Total superficie construida (m²)		544,00
Superficie nave (m²)		434,00
Plantas elevadas	Uso	Nave
	Superficie (m²)	181,33
	Uso	Nave
	Superficie (m²)	252,67
Planta baja	Uso	Porche
	Superficie (m²)	110,00
	Uso	
	Superficie (m²)	-
Suelo	Libre consolidado (m²)	162,26
	Sin consolidar (m²)	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,83
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,06
Valor suelo parcela	Total (€)	17.677,03
	Por m² (€/m²)	44,30
Valor estimado	Total (€)	185.805,00

4.4. Zonas de valor de vivienda protegida

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

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

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

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de 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 LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos 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 GOIZUETA.

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2 de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra, son:

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,44
		Otros usos	Todas las plantas	1,44
02CC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,44
		Otros usos	Todas las plantas	1,44
03UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,44
		Otros usos	Todas las plantas	1,44
04II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,43
		Otros usos	Todas las plantas	1,43
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		

29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,18
		Otros usos	Todas las plantas	1,18
02CC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,18
		Otros usos	Todas las plantas	1,18
03UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,18
		Otros usos	Todas las plantas	1,18
04II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,18
		Otros usos	Todas las plantas	1,18
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	68,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	28,00	02
02CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	158,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	66,00	02
03UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	78,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	28,00	02
04II	Todas las edificaciones	Predominante	1,43	1,18	35,00	01
		Otros usos	1,43	1,18	17,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	17,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	7,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

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

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

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

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, es el que se muestra en la siguiente tabla, tal y como queda justificado en el anexo de valoración:

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	6,00
02CC	0,00
03UU	7,00
04II	0,00
05DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HA	3.542,67	794,33	1.468,33	836,67	443,33	6,00	18	0,77	75,00	58,00
02CC	3.542,67	794,33	1.468,33	836,67	443,33	6,00	18	0,77	75,00	58,00
03UU	5.908,60	2.951,80	1.549,00	1.188,00	219,80	6,00	14	0,80	98,00	49,00
04II	6.350,00	2.380,00	1.670,00	2.046,00	254,00	6,00	0	0,70	52,00	32,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

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

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

C_{ks}	Coficiente 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 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.

Tipo 6: corresponde a los suelos que se pueden dedicar a una actividad productiva del sector agroforestal. En la caracterización de suelos de este municipio no se ha implementado la diferencia entre terrenos de regadío, secano o forestal habiéndose atribuido a todos ellos un tipo único.

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 GOIZUETA.

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	Coeficiente del valor por hectárea (C _{vij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Único 06	1,00	306,59	8,00	2.452,720
	2,00	245,27	8,00	1.962,176
	3,00	183,95	8,00	1.471,632
	4,00	76,65	8,00	613,180

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

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

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05	1,00	6,00
02CC	05	1,00	15,00
03UU	05	1,00	7,00
04II	05	1,00	3,00
05DD	05	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predominante de cada zona de valor, por lo que no se requiere de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (CMAF) citado en la Norma 38 de las NTGV. Es por ello que el valor atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU _i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
S _i	superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
Vu _i	valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

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

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

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

Características de la construcción	Módulo (€/m²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor básico de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Otros usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Otros usos	
01HA	Aditivo	520	1,44	1,44	Residencial	1,78	0,34	130,56	B+II	68,00	28,00	6,00	1,18	1,18	58,00
02CC	Aditivo	520	1,44	1,44	Residencial	2,37	0,73	422,64	B+II	158,00	66,00	0,00	1,18	1,18	58,00
03UU	Aditivo	520	1,44	1,44	Residencial	0,27	0,11	24,14	B+II	78,00	28,00	7,00	1,18	1,18	49,00
04II	Aditivo	520	1,43	1,43	Industrial	0,83	0,06	30,07	B+entre	35,00	17,00	0,00	1,18	1,18	32,00
05DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	17,00	7,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520			Viaro			3,00				3,00			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

ÍNDICE

p00 Zonas de valor

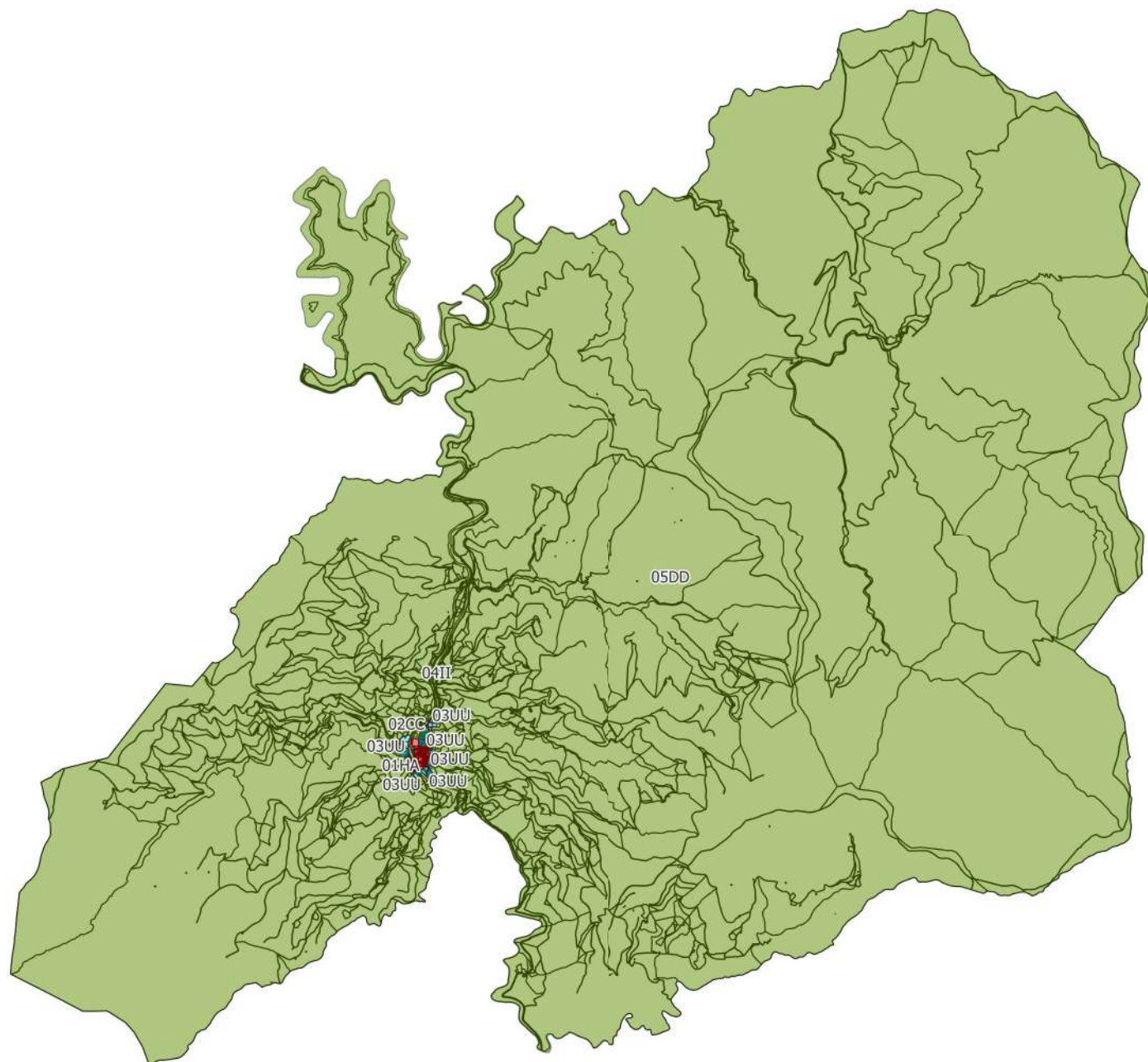
p01 Zona de valor 01HA

p02 Zona de valor 02CC

p03 Zona de valor 03UU

p04 Zona de valor 04II

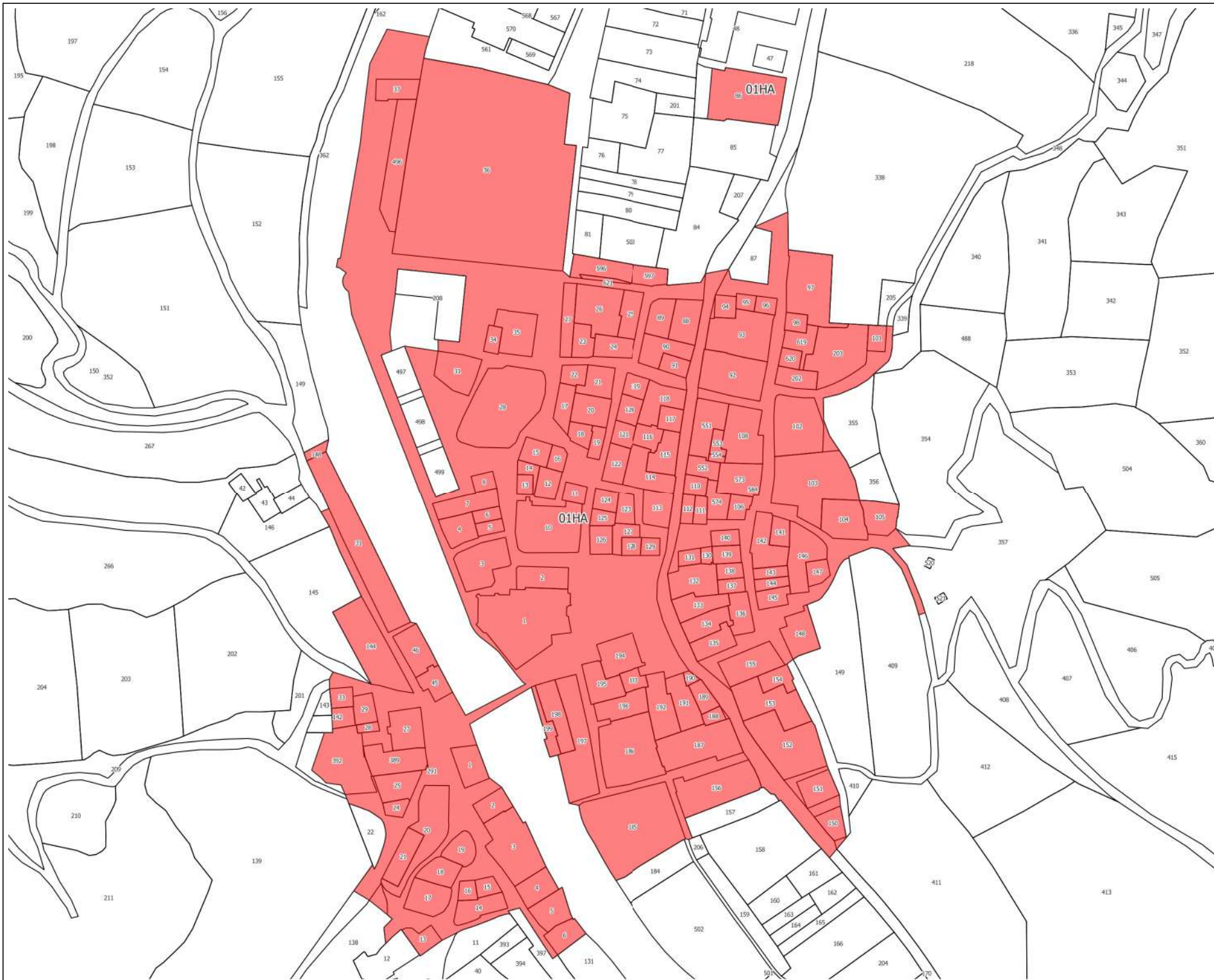
p05 Zona de valor 05DD



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

PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 03
Goizueta

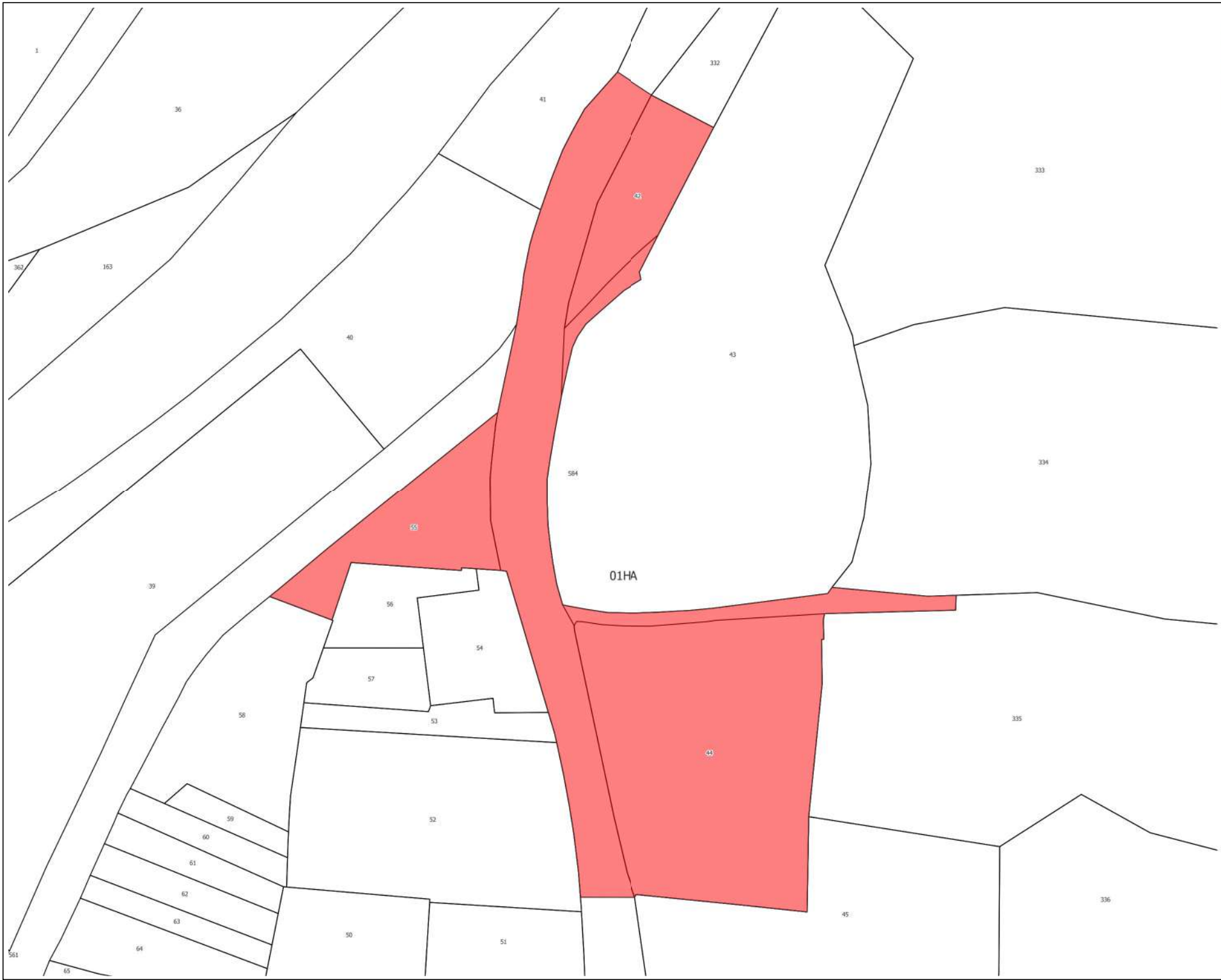
Zonas de valor
escala 1:50.000



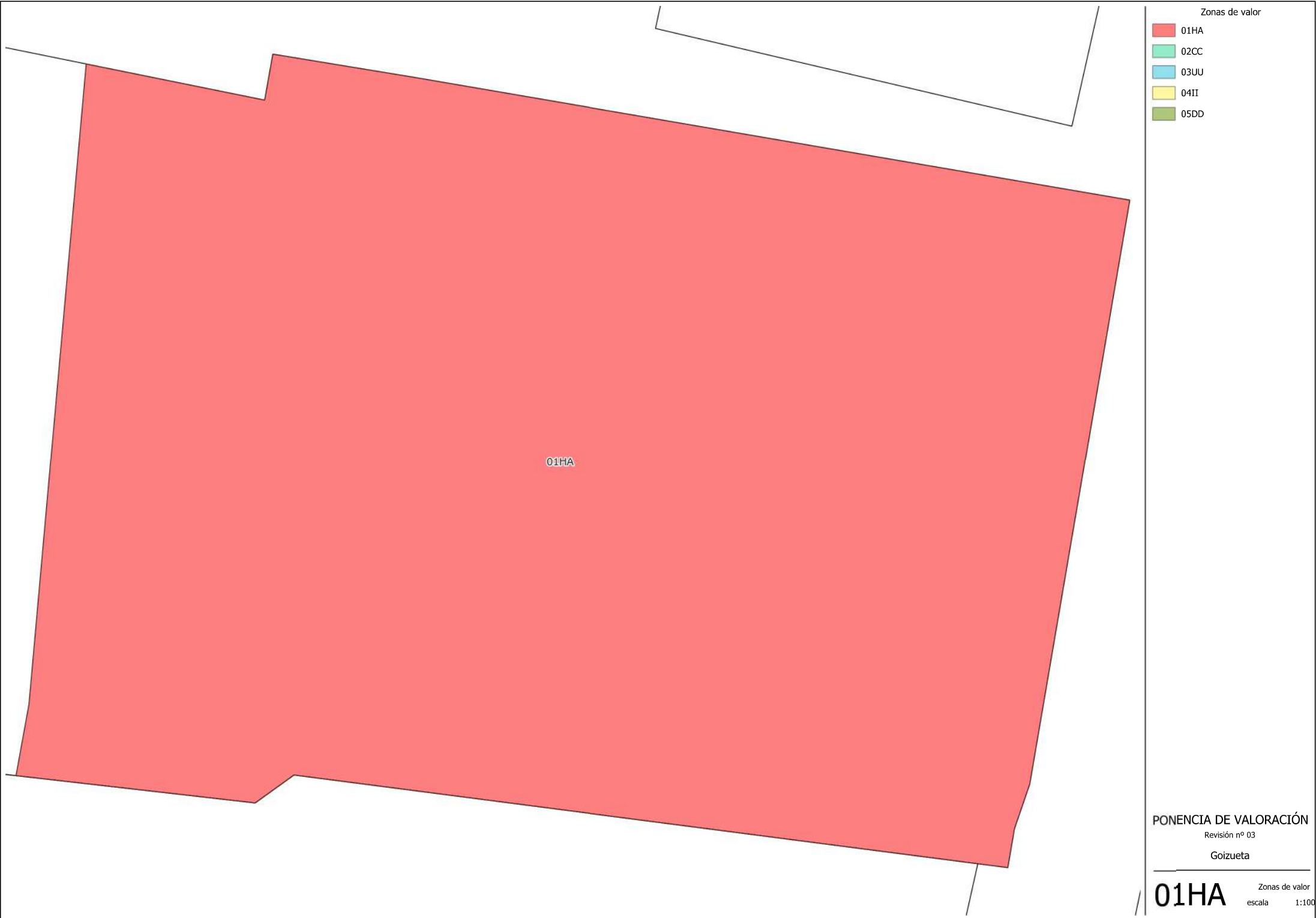
- Zonas de valor
- 01HA
 - 02CC
 - 03UU
 - 04II
 - 05DD

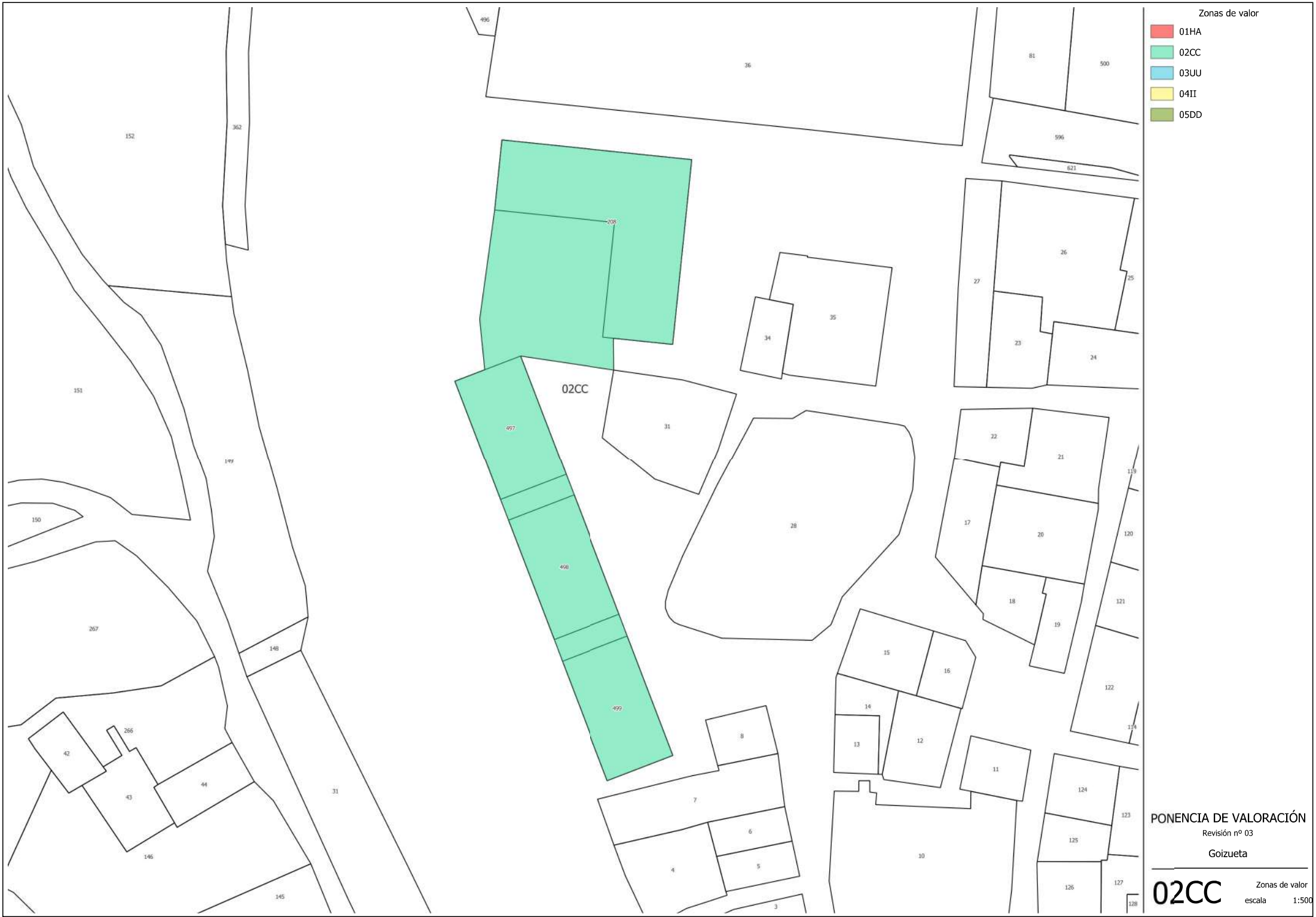
PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 03
Goizueta

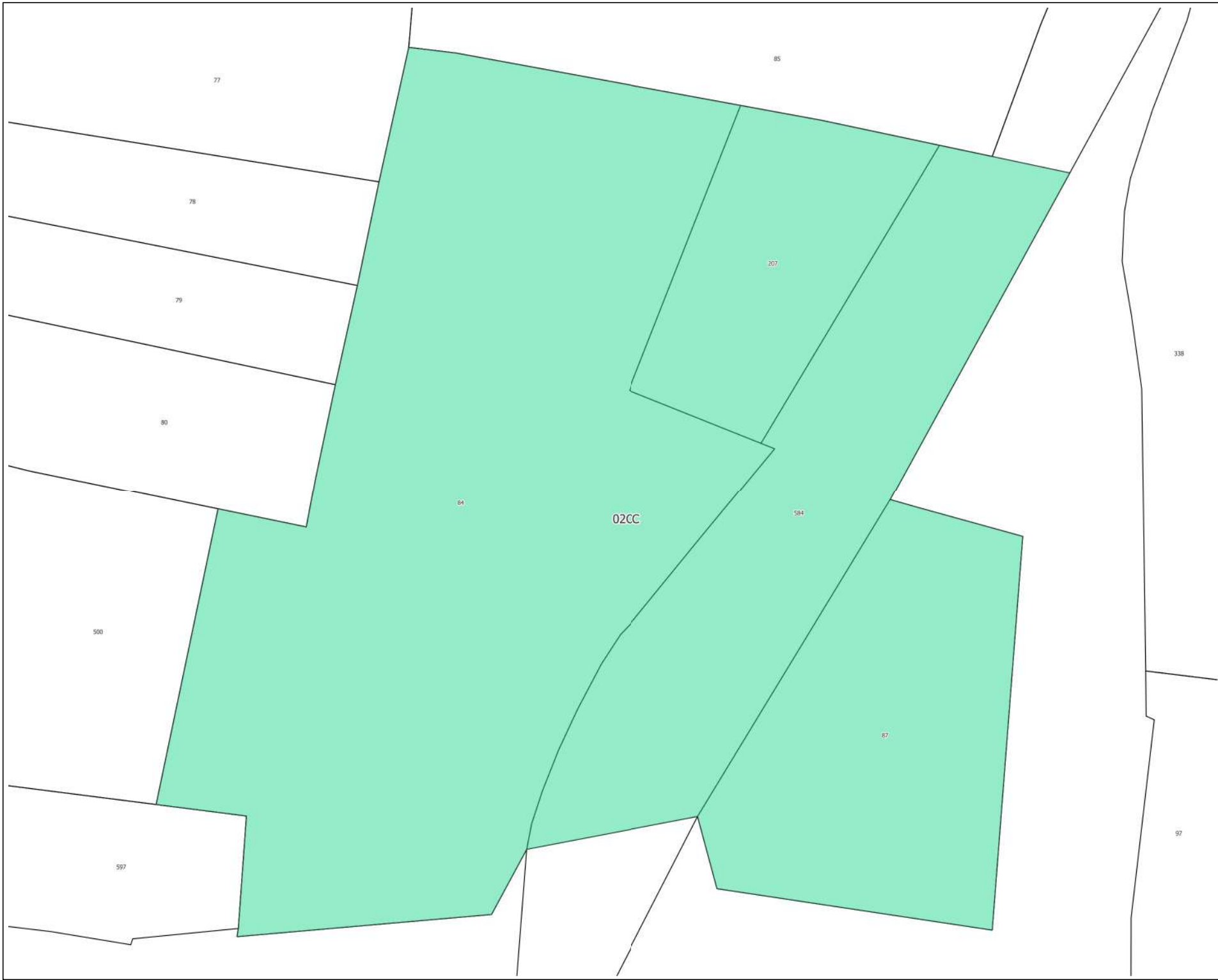
01HA Zonas de valor
escala 1:1.500



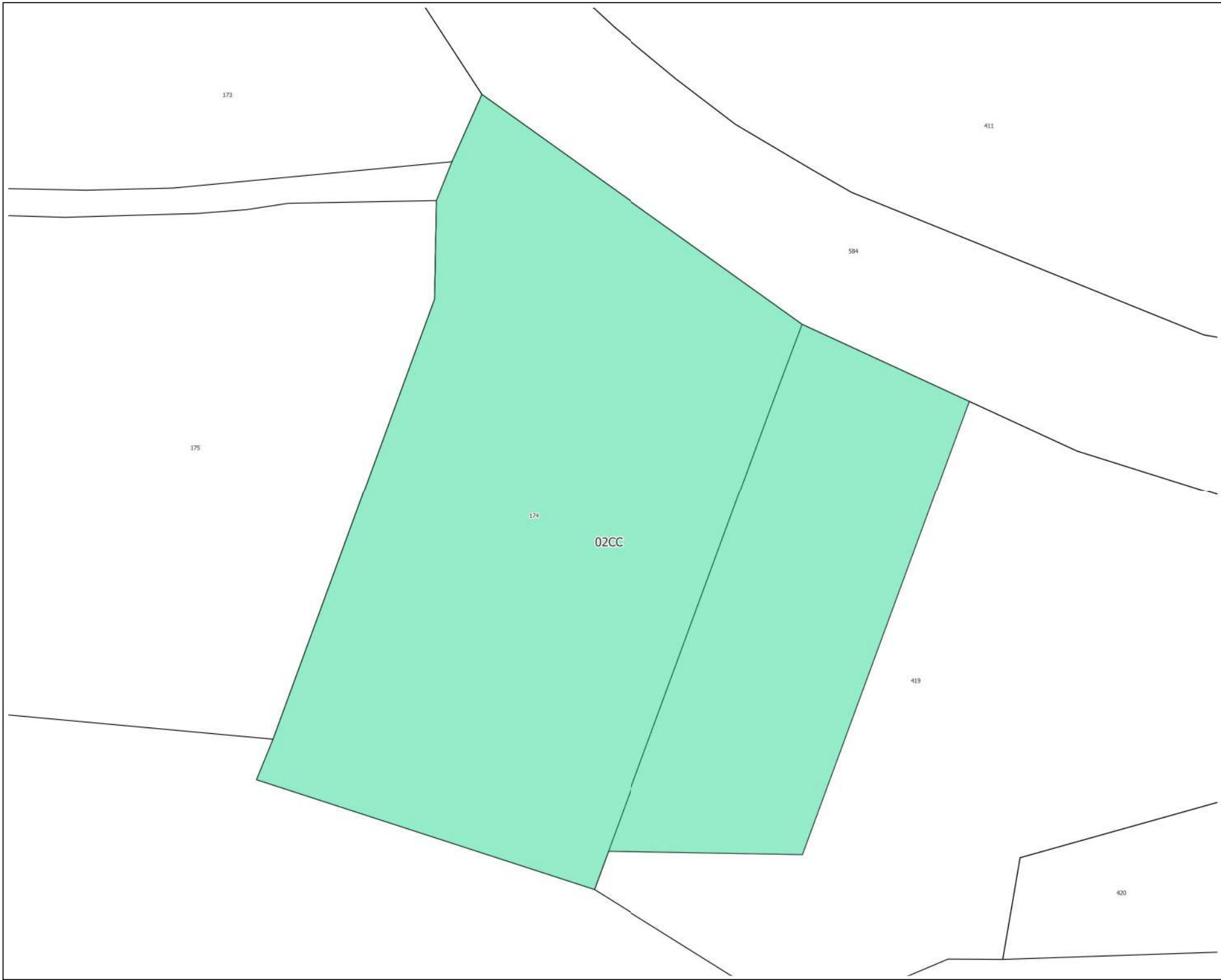
- Zonas de valor
- 01HA
 - 02CC
 - 03UU
 - 04II
 - 05DD







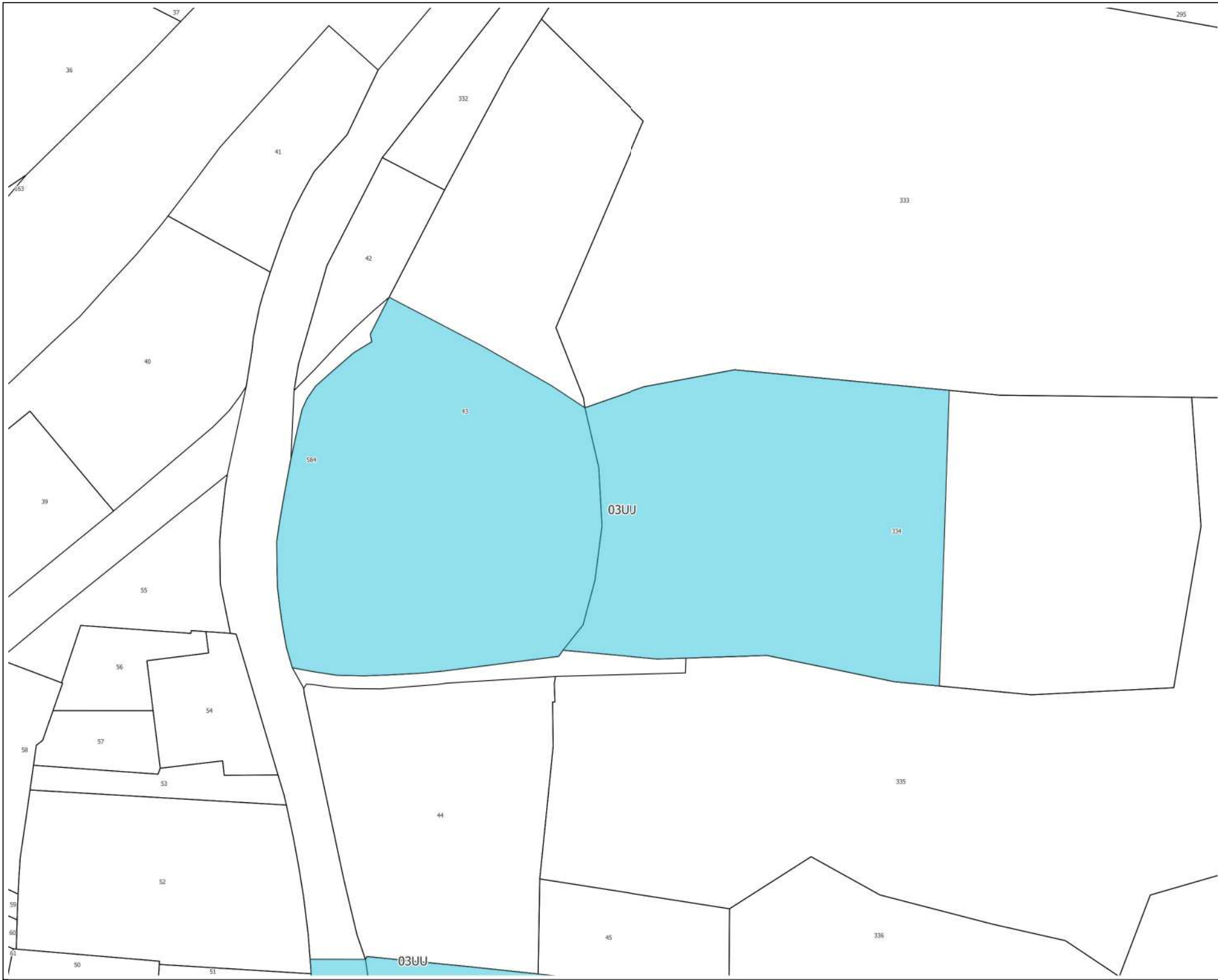
- Zonas de valor
- 01HA
 - 02CC
 - 03UU
 - 04II
 - 05DD



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



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



Zonas de valor

01HA
02CC
03UU
04II
05DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 03

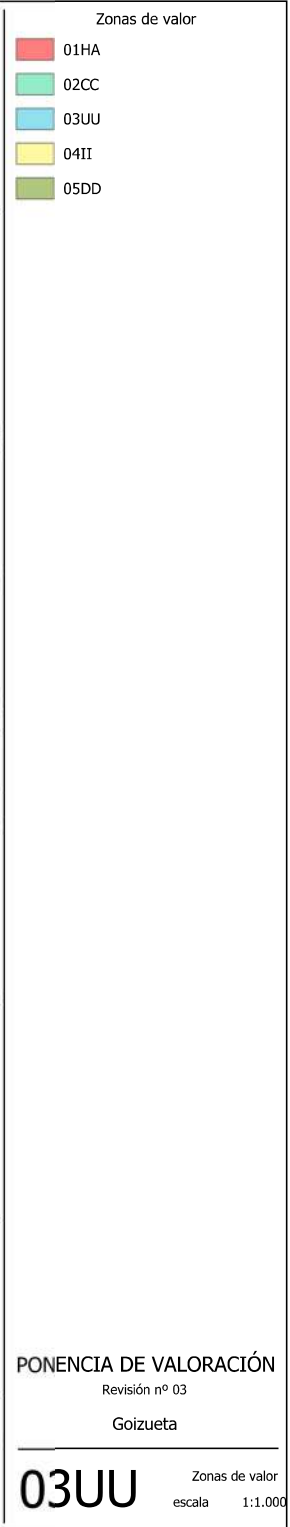
Goizueta

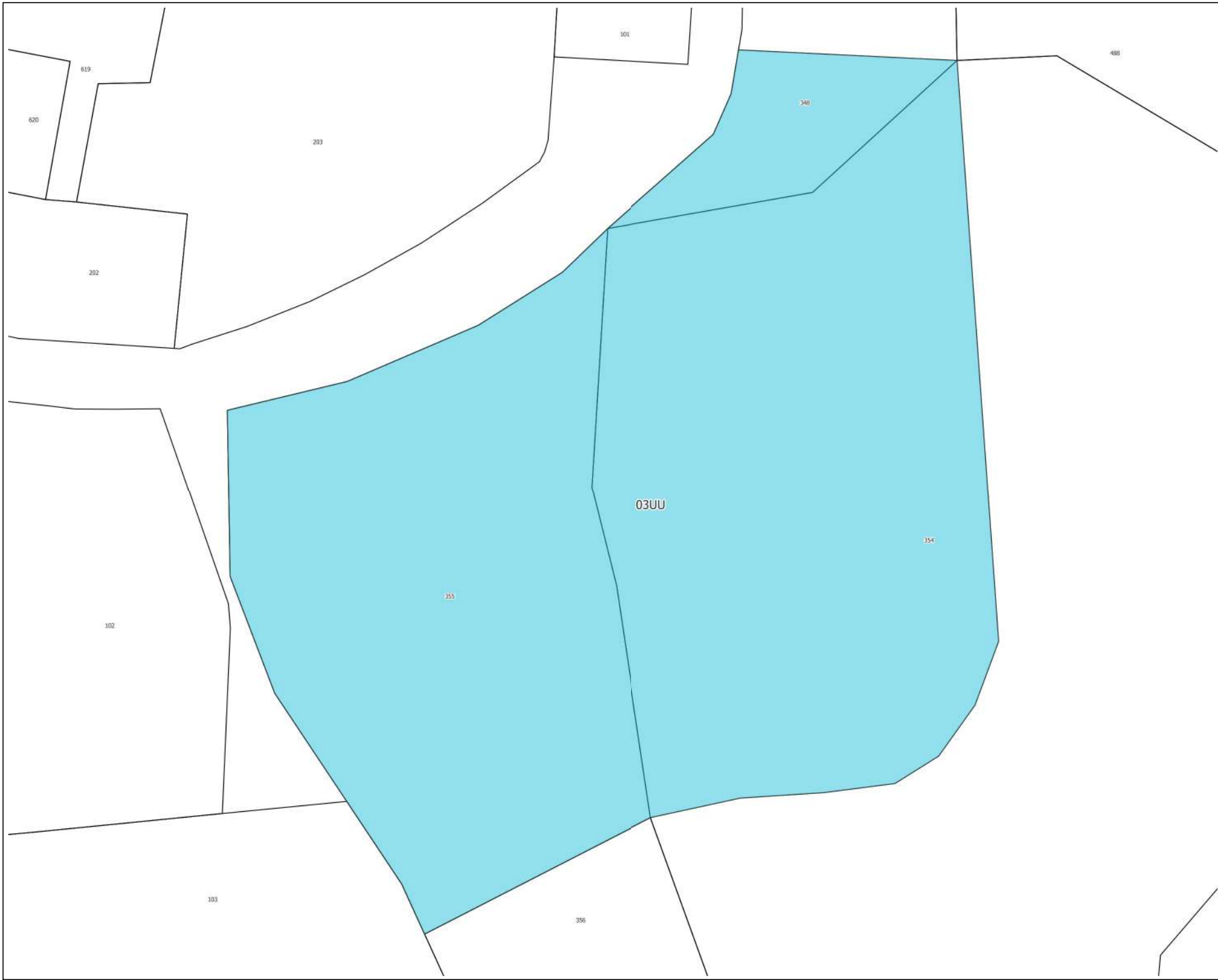
03UU

Zonas de valor
escala 1:500



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

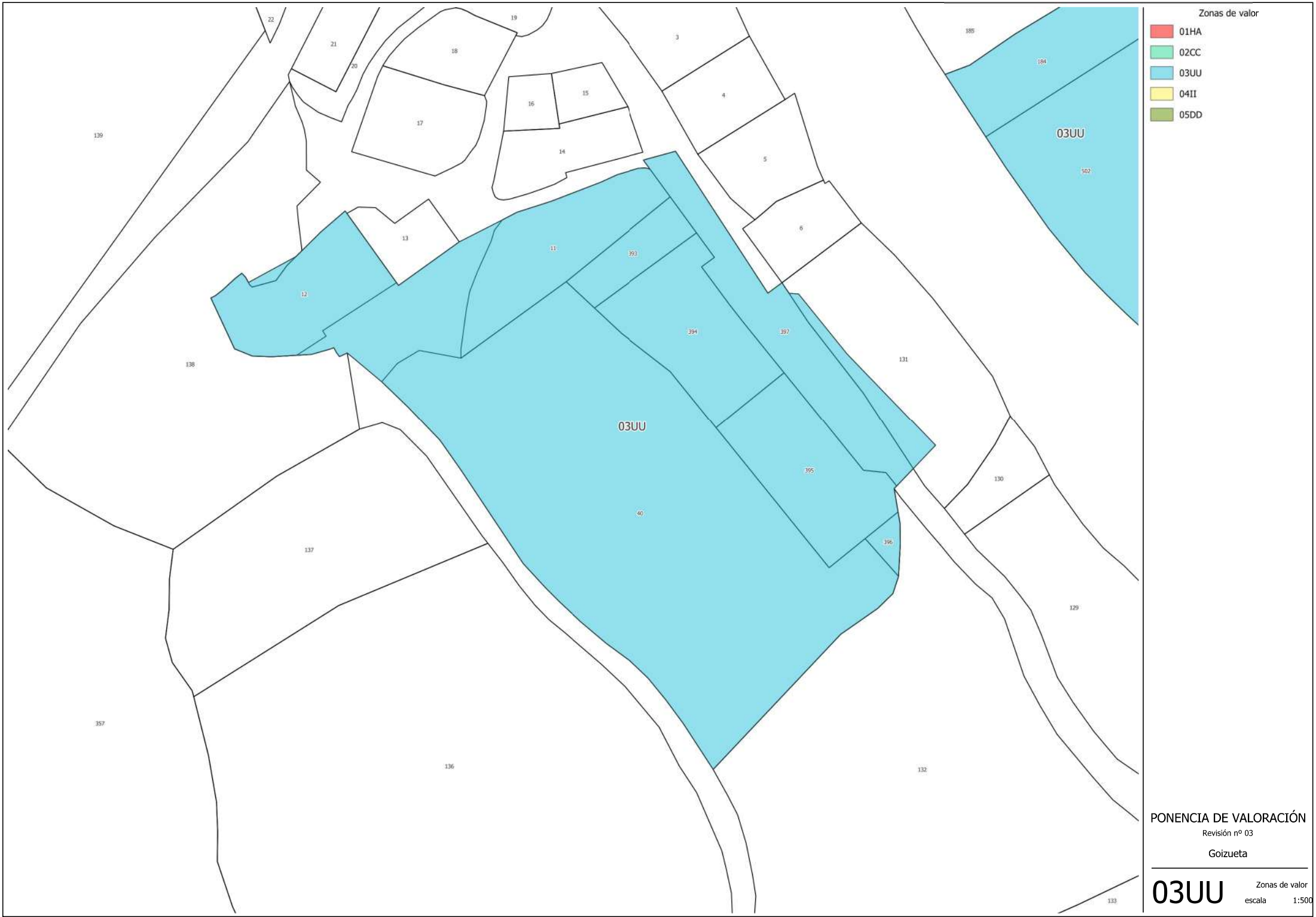




- Zonas de valor
- 01HA
 - 02CC
 - 03UU
 - 04II
 - 05DD



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



Zonas de valor

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

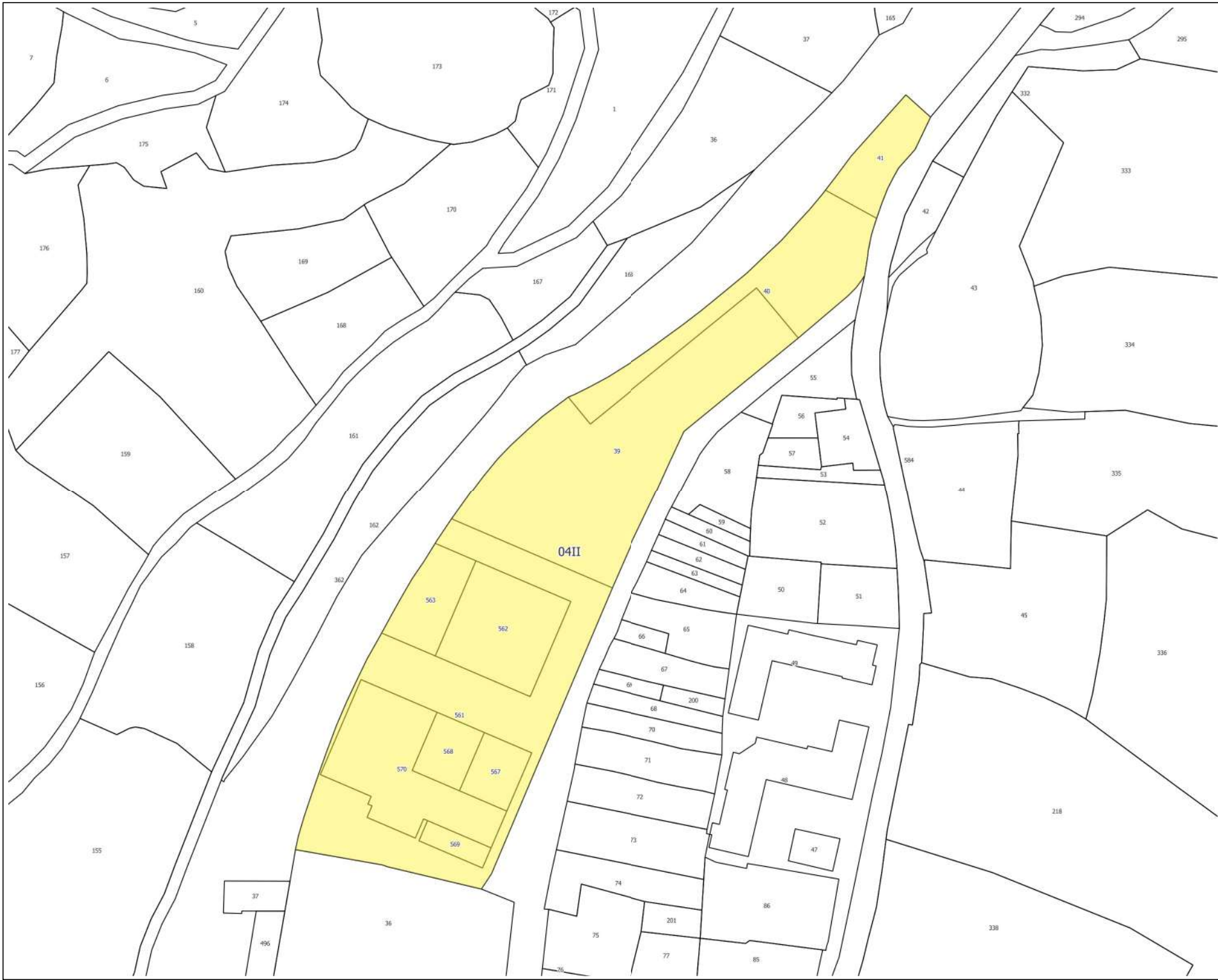
PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 03

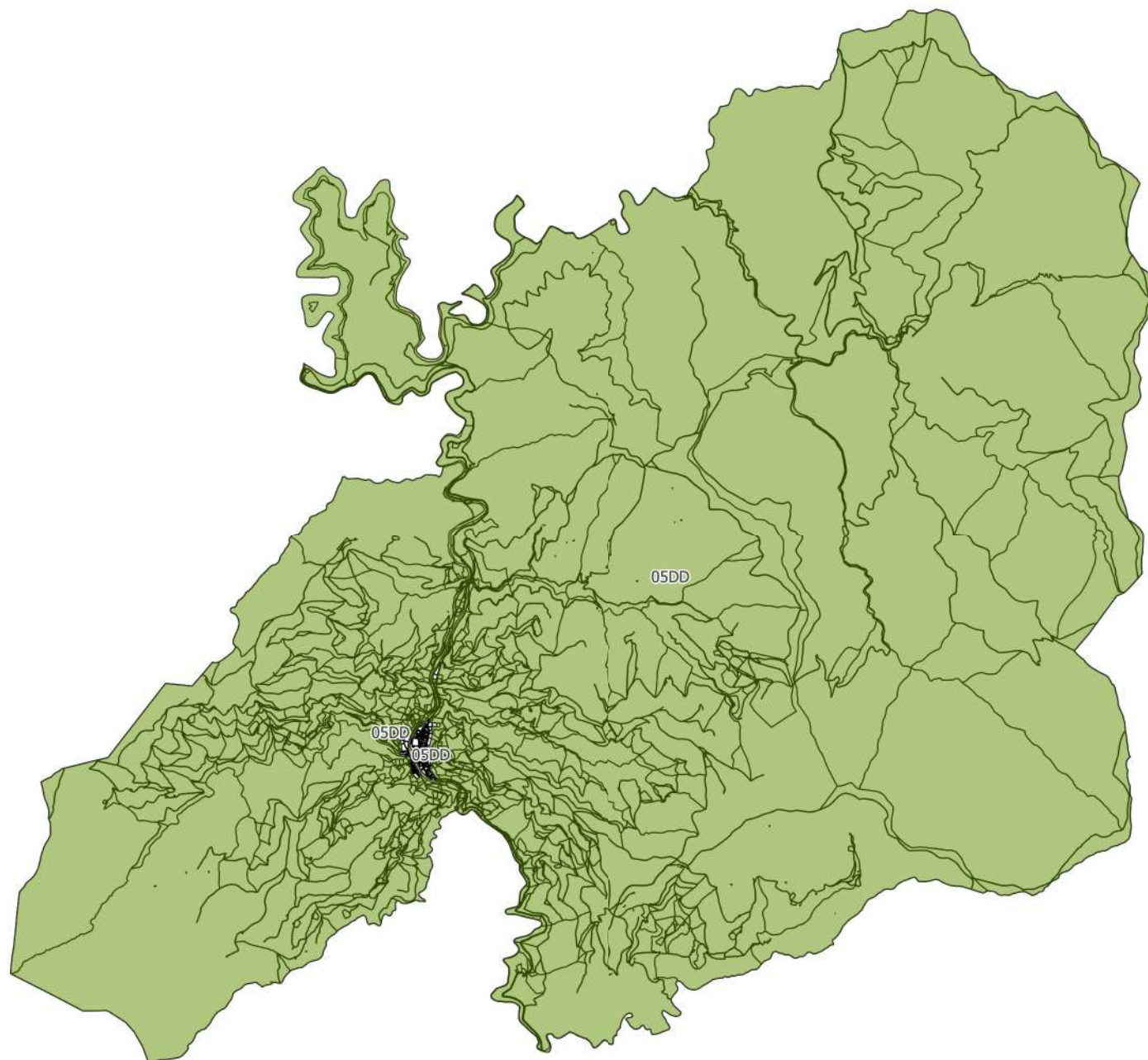
Goizueta

03UU

Zonas de valor
escala 1:500



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



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 03
Goizueta

05DD Zonas de valor
escala 1:50.000



PONENCIA DE VALORACIÓN

GOIZUETA

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	33
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	34
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	34
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	34
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	35
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	35
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	35
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	36
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	36
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	36
2.	MUESTRA DE MERCADO	38
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	38
2.1.1.	Zona de valor 01HA	38
2.1.2.	Zona de valor 02CC	38
2.1.3.	Zona de valor 03UU	39
2.1.4.	Zona de valor 04II	39
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado	39
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 40	
3.	PARCELA TIPO.....	41
3.1.	Zona de valor 01HA	41
3.1.1.	Análisis de mercado de pisos.....	41
3.2.	Zona de valor 02CC	43
3.3.	Zona de valor 03UU	44
3.3.1.	Análisis de mercado de suelos.....	44
3.4.	Zona de valor 04II	46
3.5.	Zona de valor 05DD	48
3.5.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	48
3.6.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	49
3.7.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	50
4.	ANÁLISIS DE COSTES	52
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	52
4.1.1.	Zona de valor 01HA	52
4.1.2.	Zona de valor 02CC	55
4.1.3.	Zona de valor 03UU	59
4.1.4.	Zona de valor 04II	63
4.1.5.	Zona de valor 05DD	64
4.1.6.	Zona de valor 00RE	67
4.1.7.	Zona de valor 00RG	72

4.1.8.	Zona de valor 00PT.....	76
4.1.9.	Zona de valor 00PP.....	80
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	85
4.2.1.	Zonas de valor 01HA, 02CC, 03UU	85
4.2.2.	Zonas de valor 04II.....	85
4.2.3.	Zonas de valor 05DD	86
4.2.4.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	87
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	88
4.3.1.	Zonas de valor 01HA, 02CC	88
4.3.1.	Zonas de valor 03UU	91
4.3.2.	Zonas de valor 05II.....	94
5.	VALORACION DEL SUELO	98
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	98
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	101
5.2.1.	Coeficiente de superficie	101
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	102
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	104
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	104
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	105
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	105
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	107
6.	VALOR REGISTRAL	108
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	108
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	108
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	109
6.3.1.	Zona de valor 01HA	109
6.3.2.	Zona de valor 03UU	110
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo único (06)	111
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	113
7.1.	Ámbito de aplicación.....	113
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	113
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	114
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	114

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de GOIZUETA, 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 GOIZUETA con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zonas de valor					Total
		01HA	02CC	03UU	04II	05DD	
Residencial	Unifamiliar	79	3	13	3	136	234
	Pisos	159	18	4	0	12	193
	VP	20	78	2	0	0	100
Almacén	Pl. Baja	151	58	17	0	34	260
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	59	0	1	0	37	97
Industrial	Pl. Baja	12	4	0	9	13	38
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	2	0	0	1	3
Comercial	Pl. Baja	12	1	0	0	1	14
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	2	0	1	0	1	4
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	10	0	0	0	2	12
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1	2
Docentes	Pl. Baja	1	0	0	0	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	5	0	0	5	0	10
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	6	0	0	2	0	8
Trasteros	Sótano	0	0	0	0	0	0
	Pl. Baja	17	12	0	0	0	29
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	2	2
Garajes	Pl. Baja	25	33	4	0	5	67
	Sótano	0	0	2	0	6	8
Suelos		17	39	69	3	155	283
Resto de usos		114	2	25	6	599	746

Total	690	250	138	28	1.005	2.111
-------	-----	-----	-----	----	-------	-------

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 GOIZUETA de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HA	89	0	0	9	25	6	5	11	21	7	173
	51%	0%	0%	5%	14%	3%	3%	6%	12%	4%	100%
02CC	9	0	0	3	24	36	0	12	12	0	96
	9%	0%	0%	3%	25%	38%	0%	13%	13%	0%	100%
03UU	0	0	2	0	4	0	0	0	0	0	6
	0%	0%	33%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
05DD	3	0	0	0	2	3	2	2	0	0	12
	25%	0%	0%	0%	17%	25%	17%	17%	0%	0%	100%
TOTAL	101	0	2	12	55	45	7	25	33	7	287
	35%	0%	1%	4%	19%	16%	2%	9%	11%	2%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HA	61	0	4	3	1	6	2	1	4	3	85
	72%	0%	5%	4%	1%	7%	2%	1%	5%	4%	100%
02CC	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3
	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
03UU	1	0	0	0	3	0	1	4	3	1	13
	8%	0%	0%	0%	23%	0%	8%	31%	23%	8%	100%
05DD	115	0	1	1	2	3	3	0	10	1	136
	85%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	0%	7%	1%	100%
TOTAL	177	0	5	4	6	12	6	5	17	5	237
	75%	0%	2%	2%	3%	5%	3%	2%	7%	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	
04II	0	0	0	2	7	0	0	0	0	0	9
	0%	0%	0%	22%	78%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
05DD	7	0	1	3	1	2	0	0	0	0	14
	50%	0%	7%	21%	7%	14%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	7	0	1	5	8	2	0	0	0	0	23

	30%	0%	4%	22%	35%	9%	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 GOIZUETA de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	2	123	38	10	0	173
	0%	1%	71%	22%	6%	0%	100%
02CC	0	0	96	0	0	0	96
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
03UU	0	0	6	0	0	0	6
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
05DD	0	0	12	0	0	0	12
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	2	237	38	10	0	287
	0%	1%	83%	13%	3%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	1	35	32	16	1	85
	0%	1%	41%	38%	19%	1%	100%
02CC	0	0	0	3	0	0	3
	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
03UU	0	2	8	1	1	1	13
	0%	15%	62%	8%	8%	8%	100%
05DD	0	1	24	44	21	46	136
	0%	1%	18%	32%	15%	34%	100%
TOTAL	0	4	68	82	38	48	240
	0%	2%	28%	34%	16%	20%	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	
04II	0	1	4	4	0	0	9
	0%	11%	44%	44%	0%	0%	100%
05DD	0	4	3	7	0	0	14
	0%	29%	21%	50%	0%	0%	100%
TOTAL	0	5	7	11	0	0	23
	0%	22%	30%	48%	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 GOIZUETA de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HA	9	9	28	39	37	27	13	9	2	0	173
	5%	5%	16%	23%	21%	16%	8%	5%	1%	0%	100%
02CC	0	0	4	33	43	13	3	0	0	0	96
	0%	0%	4%	34%	45%	14%	3%	0%	0%	0%	100%
03UU	0	0	0	4	1	0	1	0	0	0	6
	0%	0%	0%	67%	17%	0%	17%	0%	0%	0%	100%
05DD	0	0	2	2	3	1	2	0	2	0	12
	0%	0%	17%	17%	25%	8%	17%	0%	17%	0%	100%
TOTAL	9	9	34	78	84	41	19	9	4	0	287
	3%	3%	12%	27%	29%	14%	7%	3%	1%	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	
01HA	11	1	3	4	16	10	7	18	13	2	85
	13%	1%	4%	5%	19%	12%	8%	21%	15%	2%	100%
02CC	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3
	33%	0%	0%	0%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	100%
03UU	1	1	1	0	0	2	1	3	4	0	13
	8%	8%	8%	0%	0%	15%	8%	23%	31%	0%	100%
05DD	4	0	6	8	22	20	24	31	18	3	136
	3%	0%	4%	6%	16%	15%	18%	23%	13%	2%	100%
TOTAL	17	3	10	12	39	33	32	54	35	5	240
	7%	1%	4%	5%	16%	14%	14%	23%	15%	2%	101%

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	
04II	3	1	2	0	0	2	1	0	0	0	9
	33%	11%	22%	0%	0%	22%	11%	0%	0%	0%	100%
05DD	9	2	3	0	0	0	0	0	0	0	14
	64%	14%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	12	3	5	0	0	2	1	0	0	0	23
	52%	13%	22%	0%	0%	9%	4%	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 01HA

2.1.1.1. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	89,94	103,43	118,30	-	1891	-	-	-	-	-	-	-	143.356,14	2017	-	145.406,01
11700032	90,03	103,53	121,43	01213	1800	2021	T	2021	1º	No	0	23,93	200.000,00	2022	TPAJD	211.680,00
11700153	94,04	108,15	126,85	01213	1800	2021	T	2021	2º	No	0	20,93	210.000,00	2022	TPAJD	222.264,00
11700150	72,11	82,93	97,27	01213	1800	2021	T	2021	2º	No	0	22,09	182.600,00	2022	TPAJD	193.263,84
11700156	69,09	79,45	93,19	01213	1800	2021	T	2021	1º	No	0	18,64	190.000,00	2022	TPAJD	201.096,00
11700028	94,04	108,15	126,85	01213	1800	2021	T	2021	3º	No	0	22,89	280.000,00	2022	TPAJD	296.352,00
11700043	64,71	74,42	96,00	01215	1800				1º	No	0	0,00	80.000,00	2022	TPAJD	84.672,00
11700015	108,52	124,80	141,25	01223	1800	2005	M	1965	2º	No	0	0,00	90.000,00	2021	TPAJD	102.168,00
11700014	108,52	124,80	141,25	01223	1800	2005	M	1965	1º	No	0	0,00	90.000,00	2021	TPAJD	102.168,00
11700143	116,52	134,00	159,43	01213	1983	2015	C	1983	2º	No	0	0,00	100.000,00	2020	TPAJD	116.710,00
11700145	59,22	68,10	75,77	01213	1800	2006	M	1966	1º	No	1	0,00	57.500,00	2020	TPAJD	67.108,25
11700147	56,61	65,10	72,43	01213	1800	1993	M	1959	2º	No	1	0,00	57.500,00	2020	TPAJD	67.108,25
11700132	126,94	145,98	168,94	01214	1956	2010	C	1956	2º	No	0	0,00	90.000,00	2019	TPAJD	106.812,00
11700124	51,30	59,00	65,02	01214	1800	1958	T	1958	2º	No	0	0,00	120.000,00	2018	TPAJD	147.780,00
11700263	76,52	88,00	91,75	01214	1971	2010	C	1971	2º	No	0	42,00	70.000,00	2017	TPAJD	89.215,00
11700230	65,99	75,89	98,09	01213	1996				2º	No	0	0,00	130.000,00	2014	TPAJD	173.251,00
11700221	97,72	112,38	129,62	01213	2012				2º	No	1	0,00	246.546,12	2012	TPAJD	272.359,50
11700112	90,94	104,58	113,12	01213	2007				1º	Si	0	17,69	159.268,21	2008	TPAJD	117.794,77
11700118	137,34	157,94	170,84	01213	2007				2º	Si	0	24,38	240.404,84	2008	TPAJD	177.803,42
11700109	92,77	106,68	115,39	01213	2007				1º	Si	0	24,40	174.293,51	2008	TPAJD	128.907,48
11700098	113,14	130,11	150,94	01213	1967	2019	M	1993	2º	No	0	0,00	109.520,60	2007	TPAJD	79.084,83
11700100	102,61	118,00	128,92	01213	1997				1º	No	1	0,00	132.845,60	2007	TPAJD	95.927,81

2.1.2. Zona de valor 02CC

No existen muestras de mercado en un número representativo para la zona de valor 02CC, debido a la escasa actividad inmobiliaria y al limitado ámbito que engloba. Se reflejan a continuación las únicas muestras para esta zona de valor:

2.1.2.1. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	84,83	97,55	112,02	-	1992	-	-	-	-	-	-	-	127.500,00	2022	-	140.706,00
11700037	84,35	97,00	109,50	01213	1975				2º	No	0	0,00	105.000,00	2022	TPAJD	111.132,00
11700019	85,30	98,10	114,53	01213	2008				1º	No	1	0,00	150.000,00	2021	TPAJD	170.280,00

2.1.3. Zona de valor 03UU

2.1.3.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	865,33	364,58	-	0,00	-	-	7.000,00	2021	-	8.114,00
11700162	128,00	0,00	Vivienda	0,00	Almacén	0,00	1.000,00	2024	TPAJD	1.000,00
11700009	731,90	0,00	Vivienda	0,00	Almacén	0,00	5.931,11	2020	TPAJD	6.922,20
11700008	1.736,10	1.093,74	Vivienda	0,00	Almacén	49,00	14.068,89	2020	TPAJD	16.419,80

2.1.4. Zona de valor 04II

2.1.4.1. Muestra de mercado de naves

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 GOIZUETA está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2025 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	1,0987
2005	0,9698
2006	0,8093
2007	0,7911
2008	0,8103
2009	0,9003
2010	0,9608
2011	1,0407
2012	1,2104
2013	1,3655

Año de venta	Coefficiente de actualización
2014	1,4602
2015	1,4513
2016	1,4274
2017	1,3964
2018	1,3494
2019	1,3003
2020	1,2788
2021	1,2438
2022	1,1597
2023	1,0966
2024	1,0000
2025	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11700413	5.951,76	6,00	200	Prado	4.500,00	2009	TPAJD
11700365	2.763,00	6,00	200	Prado	3.000,00	2004	TPAJD
Medias	4.357,38	6,00	200,00		3.750,00	2007	
11700530	12.654,45	6,00	300	Pinar	5.270,00	2015	TPAJD
11700529	5.816,63	6,00	300	Prado	2.423,00	2015	TPAJD
11700495	938,61	6,00	300	Robledal	500,00	2016	TPAJD
11700494	7.631,96	6,00	300	Prado	6.500,00	2016	TPAJD
11700316	3.444,52	6,00	300	Pastos	3.000,00	2022	TPAJD
11700458	2.583,63	6,00	300	Prado	3.052,00	2015	TPAJD
11700517	1.196,06	6,00	300	Pinar	1.573,00	2017	TPAJD
11700516	2.453,34	6,00	300	Pastos	3.227,00	2017	TPAJD
11700386	2.200,00	6,00	300	Prado	3.000,00	2006	TPAJD
11700456	406,33	6,00	300	Pastos	560,00	2013	TPAJD
11700518	96,67	6,00	300	Arbolado Diverso	150,00	2017	TPAJD
11700459	1.099,83	6,00	300	Robledal	1.948,00	2015	TPAJD
Medias	3.376,84	6,00	300,00		2.600,25	2015	
11700412	8.564,37	6,00	400	Helechal	2.500,00	2009	TPAJD
Medias	8.564,37	6,00	400,00	Helechal	2.500,00	2009	

3. PARCELA TIPO

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

3.1. Zona de valor 01HA

3.1.1. Análisis de mercado de pisos

La unidad inmobiliaria media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de 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.

Código de identificación	Superficie (m²)			Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
Medias	89,94	103,43	118,30	-	-	-	-	0,96	0,5968	0,99	1,02	1,00	139.368,86
11700032	90,03	103,53	121,43	1º	No	0	23,93	1,00	0,8473	1,00	1,02	1,00	202.108,00
11700153	94,04	108,15	126,85	2º	No	0	20,93	1,00	0,8473	1,00	1,02	1,00	213.892,00
11700150	72,11	82,93	97,27	2º	No	0	22,09	1,00	0,8473	1,00	1,05	1,00	184.427,84
11700156	69,09	79,45	93,19	1º	No	0	18,64	1,00	0,8473	1,00	1,05	1,00	193.640,00
11700028	94,04	108,15	126,85	3º	No	0	22,89	1,00	0,8473	1,00	1,02	1,00	287.196,00
11700043	64,71	74,42	96,00	1º	No	0	0,00	0,72	0,3100	0,90	1,06	1,00	84.672,00
11700015	108,52	124,80	141,25	2º	No	0	0,00	0,95	0,4735	0,95	0,99	1,00	102.168,00
11700014	108,52	124,80	141,25	1º	No	0	0,00	0,95	0,4735	0,95	0,99	1,00	102.168,00
11700143	116,52	134,00	159,43	2º	No	0	0,00	1,00	0,4997	1,00	0,98	1,00	116.710,00
11700145	59,22	68,10	75,77	1º	No	1	0,00	1,00	0,4774	1,00	1,07	1,00	57.108,25
11700147	56,61	65,10	72,43	2º	No	1	0,00	1,00	0,4324	1,00	1,07	1,00	57.108,25
11700132	126,94	145,98	168,94	2º	No	0	0,00	0,83	0,3848	1,00	0,97	1,00	106.812,00
11700124	51,30	59,00	65,02	2º	No	0	0,00	0,83	0,3921	0,95	1,08	1,00	147.780,00
11700263	76,52	88,00	91,75	2º	No	0	42,00	0,83	0,4438	0,95	1,04	1,00	72.415,00
11700230	65,99	75,89	98,09	2º	No	0	0,00	1,00	0,5734	1,00	1,06	1,00	173.251,00
11700221	97,72	112,38	129,62	2º	No	1	0,00	1,00	0,6975	1,00	1,01	1,00	262.359,50
11700112	90,94	104,58	113,12	1º	Si	0	17,69	1,00	0,6530	1,00	1,02	1,00	110.718,77
11700118	137,34	157,94	170,84	2º	Si	0	24,38	1,00	0,6530	1,00	0,95	1,00	168.051,42
11700109	92,77	106,68	115,39	1º	Si	0	24,40	1,00	0,6530	1,00	1,02	1,00	119.147,48
11700098	113,14	130,11	150,94	2º	No	0	0,00	1,00	0,5991	1,00	0,99	1,00	79.084,83
11700100	102,61	118,00	128,92	1º	No	1	0,00	1,00	0,5798	1,00	1,00	1,00	85.927,81

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media de la muestra, consistirá en establecer el coste de ejecución material en función de sus características y considerando que dicha construcción no estaba sujeta al Código Técnico actualmente vigente.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (10.000 €) y el trastero (400 €/m²) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la

Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0}

valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i

VM_{i0}

valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i

VAC_{i0}

total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero

ks_i

coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i

SCC_{i10}

total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i

E_{i0}

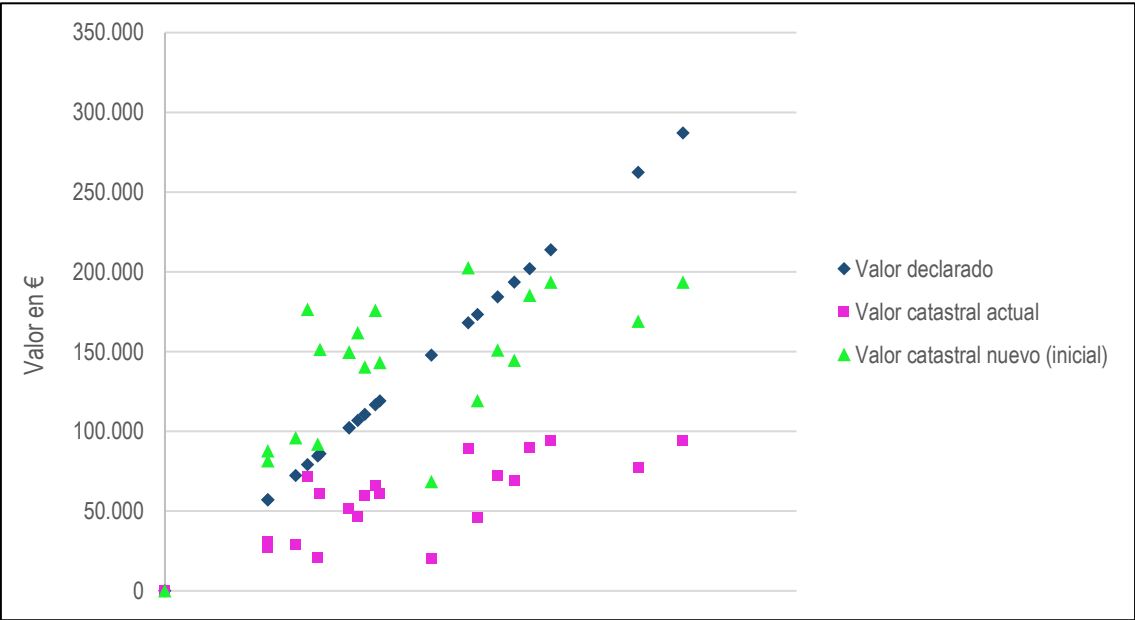
edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i

SNC_{i0}

superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m² construido	
89,94	103,43	118,30	0,96	1999	458,12	1,44	0,5968	0,99	1,18	1,02	1,00	139.368,86	1.178,07	656,37

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 637,43 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,62 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Vivienda	Almacén
Superficie (m²)	Útil	89,94	90,94	91,21	48,63
	Privada	103,43	104,58	104,89	55,92
	Construida	118,30	117,65	118,00	62,91
Coeficiente de tipo constructivo		0,96	0,94	1,00	0,42
Año de construcción		1999	1989	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00	0,80
Coste ejecución material estimado (€/m²)		458,12	451,83	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5968	0,5357	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,98	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,02	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	0,99	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	55.616,27	49.818,04	98.016,09	17.929,27
	Por m² (€/m²)	470,12	423,44	830,64	285,00
Valor de repercusión (€/m²)		68,17	68,00	68,00	28,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.075,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 831,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 285,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02CC

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el área de valor, se toma como referencia el valor fijado para la zona de valor 01HA y la relación entre el valor de repercusión existente con el documento de valoración que se revisa.

Se mantiene la proporción entre valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (43%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2019.

Datos de la segunda revisión de Ponencia de Valoración de GOIZUETA:

	Zona de valor	Ponencia 2019	Zona de valor	Ponencia 2025
Valor de repercusión para uso principal	01HA	60 €/m2	01HA	68 €/m2
Valor de repercusión para uso principal	02CC	140 €/m2	02CC	158 €/m2
Relación entre ambos valores	01HA / 02CC	0.43	01HA / 02CC	0.43

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 02CC teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 01HA de GOIZUETA ha sido de 68€/m2) es de 158 €/m2.

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Almacén
Superficie (m²)	Útil	91,39	91,61	22,94
	Privada	105,09	105,36	26,38
	Construida	117,71	118,00	29,54
Coeficiente de tipo constructivo		1,00	1,00	0,42
Año de construcción		1984	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80
Coste ejecución material estimado (€/m²)		478,40	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5063	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	63.441,12	110.798,32	9.749,07
	Por m² (€/m²)	538,98	938,97	330,00
Valor de repercusión (€/m²)		158,00	158,00	66,00

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.209,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 939,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 330,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.3. Zona de valor 03UU

3.3.1. Análisis de mercado de suelos

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
Medias	865,33	364,58	0,00	-	8.114,00	8,91	92,59
11700162	128,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	7,81	78,13
11700009	731,90	0,00	0,00	0,00	6.922,20	9,46	94,58
11700008	1.736,10	1.093,74	0,00	49,00	16.419,80	9,46	105,07

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.

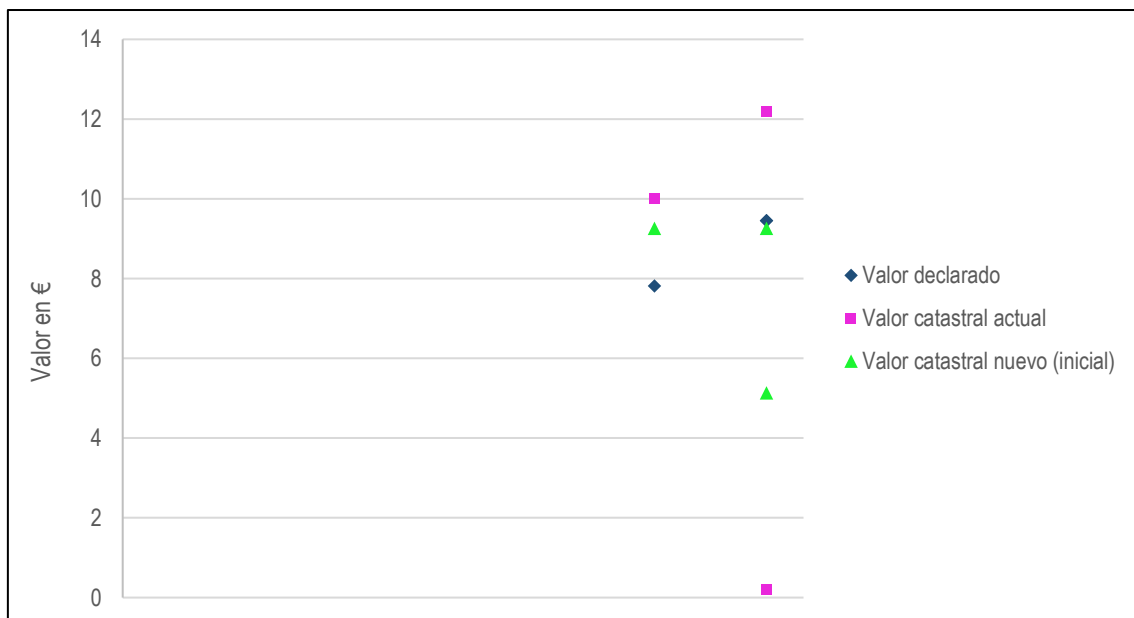
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 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 92,59 €/m² sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, estimando que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		2363,85	2364,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	174,53	175,00	-	-
	Almacén	75,21	-	75,00	-
	Porche	28,44	-	-	28,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,14	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1994	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,07	0,07	-	-
	Otros usos	0,04	-	-	0,04
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,27	0,27	-	-
	Otros usos	0,11	-	-	0,11
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	543,17	603,00	-	-
	Almacén	196,66	-	218,00	-
	Porche	224,76	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5642	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18
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	0,98	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		167.080,87	202.289,00	35.843,00	16.430,00
Valor suelo sin consolidar (€)		40.585,26	39.406,64		
Valor suelo libre consolidado (€)		16.102,55	14.451,92		
Valor estimado (€/m²)		600,61	915,69		
Valor de repercusión (€/m²)		78,00	78,00	28,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.107,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 962,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 347,00 €/m² de superficie construida.

3.4. Zona de valor 04II

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 de Castejón	20,81
Polígono de Icíz	19,50

Polígono de Olazagutía	39,75
Polígono "La Alberguería" de Viana	41,25
Valor medio.....	30,33

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.89 m2/m2 que es la edificabilidad media existente. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja con entreplanta en un 50% de la superficie. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0.83 m2/m2
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0.06 m2/m2
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50
Coefficiente según uso y clase para entreplanta *	0.25

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

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

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

Siendo:

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

El valor de repercusión obtenido para el uso principal (nave industrial) en planta baja es de 35,00 €/m2, y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 17,00 €/m2.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave	Porche
Superficie de parcela (m²)		399,31	399,00	
Superficie construida (m²)	Nave	434,38	434,00	-
	Porche	109,75	-	110,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,50	0,50	0,25
Año de construcción		1977	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	0,90	1,00
Edificabilidad real (m²/m²)	Nave	1,09	1,08	-
	Otros usos	0,27	-	0,27
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Nave	0,83	0,83	-
	Otros usos	0,06	-	0,06
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Nave	238,14	260,00	-
	Porche	119,07	-	130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,43	1,43	1,43
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4737	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta		1,00	1,00	1,00

	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		90.075,82	163.149,00	22.656,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		-
Valor suelo libre consolidado (€)		-		-
Valor estimado (€/m²)		165,54		341,55
Valor de repercusión (€/m²)		35,00	35,00	17,00

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 04II es de 475 €/m² de superficie útil, esto es, 413 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 206 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.5. Zona de valor 05DD

3.5.1. 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, 68 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Porche
Superficie de parcela (m²)		114,46		114,00
Superficie construida (m²)	Vivienda	156,91	157,00	-
	Porche	25,06	-	25,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,86	1,16	0,48
Año de construcción		1971	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	1,37	1,37	-
	Otros usos	0,22	-	0,21
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,00	0,00	-
	Otros usos	0,00	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	412,41	603,00	-
	Porche	170,65	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4447	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	0,97	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,97	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		38.564,02	126.391,00	8.364,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		-
Valor suelo libre consolidado (€)		389,16		342,00
Valor estimado (€/m²)		211,92		740,41

Características de la parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Porche
Valor de repercusión (€/m²)	17,00	17,00	7,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 924,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 803,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 333,00 €/m² de superficie construida.

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

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

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones”, antigüedad, tabla 13. “Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coste ejecución material estimado (€/m²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	112.341,22	17.102,56	131.098,62	20.192,59
	Por m² construido (€/m²)	915,20	400,55	1.068,01	472,92
Valor de repercusión (€/m²)		227,00	116,00	246,00	126,00

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

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

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones”, antigüedad, tabla 13. “Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	136.855,55	21.174,21	168.593,65	21.949,18
	Por m² construido (€/m²)	1.114,91	495,91	1.208,47	514,06
Valor de repercusión (€/m²)		284,00	145,00	367,00	160,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HA

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

Superficie cocina	11,29 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	100,99 m ²
Fachada a calle	22,22 m ²
Tabicón distribuciones	39,46 m ²
Tabique distribuciones	7,66 m ²
Superficie construida	118,00 m ²
Carpintería exterior	18,28 m ²
Carpintería interior	13,61 m ²
Superficie parcela	316,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 118,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,15008	14,82 €	2,22 €	0,428
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	62,90 €	2,20 €	0,423
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	82,69 €	5,33 €	1,024
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,05066	130,25 €	6,60 €	1,269
	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,35 €	3,145
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	26,05 €	0,52 €	0,101
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	20,12 €	0,38 €	0,074
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	16,53 €	1,50 €	0,288
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	15,37 €	0,24 €	0,047
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01130	140,85 €	1,59 €	0,306
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	161,10 €	2,45 €	0,471
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				6,69 €	1,286
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	108,28 €	2,15 €	0,413
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	108,28 €	2,15 €	0,413
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00565	1.180,21 €	6,67 €	1,282
Estructura	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03107	20,20 €	0,63 €	0,121
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08475	20,76 €	1,76 €	0,338
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,14124	8,18 €	1,16 €	0,222
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,51 €	2,789
	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,03064	228,22 €	6,99 €	1,345
Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,69 €	7,54 €	1,450
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	47,95 €	8,06 €	1,550
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	9,57 €	7,59 €	1,460
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,69 €	0,76 €	0,145
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	5,70 €	4,15 €	0,798

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 118,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	23,06 €	23,06 €	4,434
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,46 €	0,46 €	0,088
	Total capítulo estructura por m² construido				58,60 €	11,270
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	28,18 €	11,27 €	2,168
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	30,10 €	0,88 €	0,168
	Canalón de PVC	ml	0,08462	23,67 €	2,00 €	0,385
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06346	19,53 €	1,24 €	0,238
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07616	120,69 €	9,19 €	1,768
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,58 €	4,727
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02542	341,48 €	8,68 €	1,670
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10763	11,49 €	1,24 €	0,238
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06610	11,49 €	0,76 €	0,146
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02542	98,00 €	2,49 €	0,479
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,08305	11,49 €	0,95 €	0,183
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02542	17,25 €	0,44 €	0,084
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04237	17,25 €	0,73 €	0,141
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06780	14,83 €	1,01 €	0,193
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				16,30 €	3,134
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,44489	62,16 €	27,65 €	5,318
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,96987	2,35 €	2,27 €	0,437
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18830	4,07 €	0,77 €	0,147
	Tabique de fachada calle	m²	0,35423	14,30 €	5,07 €	0,974
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12257	15,97 €	1,96 €	0,376
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10162	17,56 €	1,78 €	0,343
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	1,04824	19,59 €	20,54 €	3,949
	Tabicón distribuciones	m²	0,57754	18,76 €	10,84 €	2,084
	Tabique en distribuciones	m²	0,19942	14,30 €	2,85 €	0,549
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				73,73 €	14,178
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12298	8,37 €	17,78 €	3,419
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,63246	8,94 €	5,65 €	1,087
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,18995	13,81 €	2,62 €	0,505
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,58750	21,13 €	12,41 €	2,387
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				38,47 €	7,398
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37382	5,91 €	2,21 €	0,425
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,47616	3,94 €	1,88 €	0,361
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03954	12,62 €	0,50 €	0,096
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05932	12,06 €	0,72 €	0,138
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				5,30 €	1,020
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,16306	27,34 €	4,46 €	0,857
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,69283	27,29 €	18,91 €	3,636
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,75944	3,26 €	2,48 €	0,476
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,24407	54,24 €	13,24 €	2,546
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,27119	3,97 €	1,08 €	0,207
	Total capítulo de solados por m² construido				40,16 €	7,722
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13787	144,88 €	19,98 €	3,841
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01704	150,80 €	2,57 €	0,494
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40351	4,20 €	1,70 €	0,326
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15492	21,61 €	3,35 €	0,644
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40351	1,65 €	0,66 €	0,128
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12257	25,14 €	3,08 €	0,593

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 118,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18394	24,76 €	4,55 €	0,876
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13942	17,88 €	2,49 €	0,480
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				38,38 €	7,381
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00847	415,90 €	3,52 €	0,678
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03941	163,48 €	6,44 €	1,239
0,115	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03390	157,50 €	5,34 €	1,027
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01695	175,02 €	2,97 €	0,570
	Colocación de cercos interiores	m²	0,18348	11,50 €	2,11 €	0,406
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,08475	197,37 €	16,73 €	3,217
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				37,11 €	7,136
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00847	271,79 €	2,30 €	0,443
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,17627	11,63 €	2,05 €	0,394
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00847	166,90 €	1,41 €	0,272
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00847	206,38 €	1,75 €	0,336
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00847	216,01 €	1,83 €	0,352
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00847	293,68 €	2,49 €	0,479
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00847	466,90 €	3,96 €	0,761
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00847	307,77 €	2,61 €	0,502
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00847	373,55 €	3,17 €	0,609
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00847	589,40 €	4,99 €	0,961
	Ayudas albañilería	ud	0,00847	302,55 €	2,56 €	0,493
	Total capítulo de fontanería por m² construido				29,13 €	5,601
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00847	1.359,98 €	11,53 €	2,216
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08729	9,13 €	0,80 €	0,153
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00847	1.492,93 €	12,65 €	2,433
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70183	11,98 €	8,41 €	1,616
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08901	120,78 €	10,75 €	2,068
	Ayudas de albañilería	ud	0,00847	137,75 €	1,17 €	0,224
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				45,30 €	8,711
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00847	1.712,05 €	14,51 €	2,790
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00847	590,41 €	5,00 €	0,962
	Total capítulo de energía solar por m² construido				19,51 €	3,752
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00565	57,64 €	0,33 €	0,063
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,13446	8,18 €	1,10 €	0,212
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00847	158,10 €	1,34 €	0,258
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00847	240,41 €	2,04 €	0,392
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00847	1.001,54 €	8,49 €	1,632
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00847	185,88 €	1,58 €	0,303
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00565	249,44 €	1,41 €	0,271
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00565	2.420,10 €	13,67 €	2,629
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00847	327,89 €	2,78 €	0,534
	Total capítulo de electricidad por m² construido				32,73 €	6,294
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00141	273,26 €	0,39 €	0,074
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01412	44,78 €	0,63 €	0,122
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02401	8,33 €	0,20 €	0,038
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01412	5,52 €	0,08 €	0,015
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00141	97,81 €	0,14 €	0,027
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02119	4,87 €	0,10 €	0,020
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00141	563,57 €	0,80 €	0,153

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 118,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
11 Tubos	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00141	1.477,47 €	2,09 €	0,401
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08475	10,25 €	0,87 €	0,167
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,08475	10,18 €	0,86 €	0,166
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,08475	9,10 €	0,77 €	0,148
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00071	97,97 €	0,07 €	0,013
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00847	71,24 €	0,60 €	0,116
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02542	85,70 €	2,18 €	0,419
3 Tomas ser.	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00847	104,13 €	0,88 €	0,170
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				10,66 €	2,049
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	2,04864	2,58 €	5,28 €	1,015
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,69283	2,64 €	1,83 €	0,352
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,16306	2,64 €	0,43 €	0,083
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,54 €	1,450
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,97 €	4,97 €	0,956
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,97 €	0,956
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio				118,00 m²	520,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02CC

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

Superficie cocina.....	10,25 m2	Superficie construida privada....	95,14 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,51 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	83,46 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	10,50 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	6,46 ml	Superficie construida.....	118,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,56 ml	Carpintería exterior.....	9,11 m2
Tabicón distribuciones.....	25,20 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	16,11 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,45 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				118,00 m2 constr.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	43,60 €	1,27 €	0,244
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	71,71 €	0,25 €	0,049
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	126,59 €	3,23 €	0,621
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,93 €	0,76 €	0,146
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,51 €	1,059
Saneamiento Sótano 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	29,52 €	0,45 €	0,086
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	43,49 €	0,06 €	0,012
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	33,32 €	0,12 €	0,023

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					118,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	26,13 €	0,44 €	0,084
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	21,28 €	1,32 €	0,254
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,71 €	0,22 €	0,042
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	212,50 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	168,45 €	0,52 €	0,100
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	134,98 €	0,96 €	0,185
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,09 €	0,787
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	155,14 €	0,75 €	0,145
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	163,72 €	0,79 €	0,153
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.664,32 €	0,62 €	0,120
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,55 €	0,299
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04661	27,32 €	1,27 €	0,245
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00853	27,78 €	0,24 €	0,046
	Caja general de protección	ud	0,00053	390,31 €	0,21 €	0,040
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01706	37,68 €	0,64 €	0,124
	Total capítulo acometidas por m² construido				6,08 €	1,169
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	12,1994	0,93 €	11,31 €	2,175
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17821	64,28 €	11,46 €	2,203
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75259	12,94 €	9,74 €	1,873
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,93 €	1,02 €	0,196
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76539	7,74 €	5,92 €	1,139
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	23,63 €	23,63 €	4,545
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,62 €	0,62 €	0,119
	Total capítulo estructura por m² construido				63,70 €	12,25
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	64,81 €	16,20 €	3,116
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	40,70 €	0,74 €	0,142
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	67,40 €	1,68 €	0,324
	Canalón de PVC	ml	0,03599	29,81 €	1,07 €	0,206
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04319	23,66 €	1,02 €	0,197
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03239	134,01 €	4,34 €	0,835
	Total capítulo cubierta por m² construido				25,06 €	4,819
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0054 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00847	441,14 €	3,74 €	0,719
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00847	218,28 €	1,85 €	0,356
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03983	14,66 €	0,58 €	0,112
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05085	12,88 €	0,65 €	0,126
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02542	21,12 €	0,54 €	0,103
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03983	14,66 €	0,58 €	0,112
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03390	48,75 €	1,65 €	0,318
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05932	18,73 €	1,11 €	0,214
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,71 €	2,060
Tabiquerías Coef. Facha. 0,1258 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,0934	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22610	73,67 €	16,66 €	3,203
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49289	2,95 €	1,45 €	0,280
	Tabique de fachada calle	m²	0,17714	16,76 €	2,97 €	0,571
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,15512	46,90 €	7,28 €	1,399
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14370	5,06 €	0,73 €	0,140
	Tabique de fachada patio	m²	0,14799	16,76 €	2,48 €	0,477
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04449	40,57 €	1,81 €	0,347
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06557	19,84 €	1,30 €	0,250
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05083	23,75 €	1,21 €	0,232
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13791	23,90 €	3,30 €	0,634
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,43691	13,71 €	5,99 €	1,152
	Tabicón distribuciones	m²	0,48309	21,01 €	10,15 €	1,952

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					118,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30689	16,76 €	5,14 €	0,989
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				60,46 €	11,63
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,59206	9,56 €	15,22 €	2,926
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,55382	10,27 €	5,69 €	1,094
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15343	17,25 €	2,65 €	0,509
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,56477	26,60 €	15,02 €	2,889
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				38,58 €	7,419
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,32629	7,01 €	2,29 €	0,440
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28239	5,33 €	1,51 €	0,290
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35363	4,78 €	1,69 €	0,325
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35363	3,63 €	1,28 €	0,247
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,07185	17,06 €	1,23 €	0,236
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13983	14,10 €	1,97 €	0,379
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,96 €	1,916
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,70726	12,47 €	8,82 €	1,696
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,15004	21,57 €	3,24 €	0,622
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,55721	20,04 €	11,17 €	2,147
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62295	4,03 €	2,51 €	0,482
	Total capítulo de solados por m² construido				25,73 €	4,948
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06874	195,02 €	13,41 €	2,578
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00850	203,03 €	1,72 €	0,332
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25136	5,68 €	1,43 €	0,275
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07723	27,02 €	2,09 €	0,401
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25136	1,98 €	0,50 €	0,096
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06557	32,77 €	2,15 €	0,413
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09422	32,75 €	3,09 €	0,593
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06951	28,87 €	2,01 €	0,386
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				26,38 €	5,074
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00847	444,86 €	3,77 €	0,725
0,211	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03093	193,03 €	5,97 €	1,148
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02542	180,27 €	4,58 €	0,881
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01695	213,27 €	3,61 €	0,695
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14890	15,55 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				20,25 €	3,895
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00106	1.352,46 €	1,43 €	0,276
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00847	128,28 €	1,09 €	0,209
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16483	12,39 €	2,04 €	0,393
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00847	232,32 €	1,97 €	0,379
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00847	251,04 €	2,13 €	0,409
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00847	322,22 €	2,73 €	0,525
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00847	394,43 €	3,34 €	0,643
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00847	763,59 €	6,47 €	1,244
	Ayudas albañilería	ud	0,00847	355,35 €	3,01 €	0,579
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,38 €	6,611
Calefacción y agua	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00053	2.176,49 €	1,15 €	0,222
caliente	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00053	14.769,01 €	7,82 €	1,504
colectiva	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00053	15.271,15 €	8,09 €	1,555
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00053	1.740,86 €	0,92 €	0,177
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00053	1.931,66 €	1,02 €	0,197
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00053	3.862,12 €	2,05 €	0,393
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00053	9.139,86 €	4,84 €	0,931

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							118,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00053	18.178,28 €	9,63 €	1,852		
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04979	69,73 €	3,47 €	0,668		
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04979	57,72 €	2,87 €	0,553		
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00847	798,93 €	6,77 €	1,302		
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52691	11,18 €	5,89 €	1,133		
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07355	135,57 €	9,97 €	1,918		
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00821	262,46 €	2,15 €	0,414		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00847	168,66 €	1,43 €	0,275		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				68,09 €	13,093		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00847	1.098,62 €	9,31 €	1,790		
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00847	578,78 €	4,90 €	0,943		
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00847	126,83 €	1,07 €	0,207		
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00847	90,04 €	0,76 €	0,147		
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00847	157,89 €	1,34 €	0,257		
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,39 €	3,344		
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00847	74,52 €	0,63 €	0,121		
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16483	10,60 €	1,75 €	0,336		
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00847	170,98 €	1,45 €	0,279		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00847	270,17 €	2,29 €	0,440		
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00847	1.214,47 €	10,29 €	1,979		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00847	116,93 €	0,99 €	0,191		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00847	68,58 €	0,58 €	0,112		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00037	3.146,04 €	1,15 €	0,222		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00847	423,32 €	3,59 €	0,690		
	Total capítulo de electricidad por m² construido				22,72 €	4,370		
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	404,63 €	0,17 €	0,033		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00424	59,08 €	0,25 €	0,048		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00720	11,68 €	0,08 €	0,016		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00424	8,08 €	0,03 €	0,007		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	132,30 €	0,06 €	0,011		
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	113,82 €	0,05 €	0,009		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00636	6,58 €	0,04 €	0,008		
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	762,23 €	0,32 €	0,062		
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.912,10 €	0,81 €	0,156		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02712	11,11 €	0,30 €	0,058		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02797	13,77 €	0,39 €	0,074		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02797	12,31 €	0,34 €	0,066		
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00254	216,53 €	0,55 €	0,106		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00254	132,50 €	0,34 €	0,065		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00847	96,35 €	0,82 €	0,157		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02542	115,91 €	2,95 €	0,567		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00847	140,83 €	1,19 €	0,230		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,69 €	1,672		
Ascensor Sótano 1	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00071	817,98 €	0,58 €	0,111		
	Cuadro de ascensor	ud	0,00071	409,81 €	0,29 €	0,056		
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,02034	3,05 €	0,06 €	0,012		
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00282	21,87 €	0,06 €	0,012		
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00071	126,00 €	0,09 €	0,017		
	Plantas vivi. Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00071	15.815,81 €	11,17 €	2,148		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					118,00 m ²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
2	Ayudas albañilería	ud	0,00071	326,84 €	0,23 €	0,044
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				12,48 €	2,400
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,56141	3,24 €	5,05 €	0,972
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,55721	3,82 €	2,13 €	0,410
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15004	3,82 €	0,57 €	0,110
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,76 €	1,492
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00847	220,55 €	1,87 €	0,359
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,87 €	0,359
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,83 €	4,83 €	0,929
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				4,83 €	0,929
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05210	315,45 €	16,44 €	3,161
	Hueco de ascensor	m ²	0,00121	152,80 €	0,18 €	0,035
Superficie ocupada 0,1054 m ² /m ²	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02787	621,77 €	17,33 €	3,332
	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00411	263,70 €	1,08 €	0,208
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00742	400,17 €	2,97 €	0,571
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00336	295,34 €	0,99 €	0,191
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00929	675,54 €	6,28 €	1,207
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				45,27 €	8,706
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				118,00 m ²	520,00 €	100,0

4.1.3. Zona de valor 03UU

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

Superficie cocina	14,27 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	147,27 m ²
Fachada a calle	73,63 ml
Tabicón distribuciones	145,25 ml
Tabique distribuciones	25,39 ml
Superficie construida	175,00 m ²
Carpintería exterior	26,66 m ²
Carpintería interior	16,22 m ²
Superficie parcela	2.364,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 175,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ²	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13774	16,92 €	2,33 €	0,387
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	71,82 €	2,51 €	0,417
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	94,41 €	6,08 €	1,009

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	175,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m³	0,03832	148,70 €	5,70 €	0,945	
	Total capítulo cimentación por m² construido				16,62 €	2,757	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	29,74 €	0,60 €	0,099	
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,97 €	0,44 €	0,072	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,87 €	1,71 €	0,284	
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,54 €	0,28 €	0,046	
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00855	160,81 €	1,37 €	0,228	
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	183,92 €	2,80 €	0,464	
2	Total capítulo saneamiento por m² construido				7,19 €	1,193	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	131,20 €	2,87 €	0,476	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	131,20 €	2,87 €	0,476	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00427	1.291,67 €	5,52 €	0,915	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02350	23,06 €	0,54 €	0,090	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06410	24,08 €	1,54 €	0,256	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,10684	9,34 €	1,00 €	0,166	
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,35 €	2,379	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02066	260,56 €	5,38 €	0,893	
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,78 €	7,05 €	1,168	
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	54,74 €	8,83 €	1,464	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84097	10,93 €	9,19 €	1,524	
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,143	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	6,47 €	4,42 €	0,734	
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,42 €	25,42 €	4,216	
1	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,086	
	Total capítulo estructura por m² construido				61,67 €	10,227	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,41310	32,17 €	13,29 €	2,204	
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03003	34,36 €	1,03 €	0,171	
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,16654	27,02 €	4,50 €	0,746	
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12094	22,30 €	2,70 €	0,447	
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14989	134,95 €	20,23 €	3,355	
	Total capítulo cubierta por m² construido				41,75 €	6,923	
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02286	389,87 €	8,91 €	1,478	
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10057	13,12 €	1,32 €	0,219	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04457	13,12 €	0,58 €	0,097	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02286	111,88 €	2,56 €	0,424	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05600	13,12 €	0,73 €	0,122	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02286	19,69 €	0,45 €	0,075	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03429	19,69 €	0,68 €	0,112	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05714	16,93 €	0,97 €	0,160	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				16,20 €	2,686	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10414	70,26 €	77,57 €	12,865	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40703	2,68 €	6,44 €	1,069	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42076	4,64 €	1,95 €	0,324	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,98543	16,33 €	16,09 €	2,669	
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12051	18,23 €	2,20 €	0,364	
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09991	20,05 €	2,00 €	0,332	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,12674	22,37 €	2,83 €	0,470	
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,69548	21,42 €	14,90 €	2,471	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,25301	16,33 €	4,13 €	0,685	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	175,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				128,13 €	21,249
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,90180	9,56 €	18,18 €	3,015
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,59040	10,21 €	6,03 €	0,999
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20598	15,77 €	3,25 €	0,539
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,53006	24,12 €	12,78 €	2,120
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				40,24 €	6,674
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02919	6,75 €	6,95 €	1,153
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,56299	4,50 €	2,54 €	0,420
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08836	14,40 €	1,27 €	0,211
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08000	13,77 €	1,10 €	0,183
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				11,86 €	1,967
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,15526	31,22 €	4,85 €	0,804
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,68627	31,16 €	21,38 €	3,546
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71131	3,72 €	2,65 €	0,439
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,16457	61,92 €	10,19 €	1,690
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,18286	4,53 €	0,83 €	0,137
	Total capítulo de solados por m² construido				39,90 €	6,616
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13556	165,41 €	22,42 €	3,719
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01675	172,17 €	2,88 €	0,478
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39674	4,80 €	1,90 €	0,316
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15232	24,67 €	3,76 €	0,623
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39674	1,88 €	0,75 €	0,124
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado caheado y barnizado	ml	0,12051	28,70 €	3,46 €	0,574
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18085	28,27 €	5,11 €	0,848
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13708	20,42 €	2,80 €	0,464
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				43,09 €	7,145
Carpintería interior 0,093 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00571	474,83 €	2,71 €	0,450
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02657	186,64 €	4,96 €	0,822
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02857	179,82 €	5,14 €	0,852
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01714	199,82 €	3,43 €	0,568
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14412	13,13 €	1,89 €	0,314
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05714	225,34 €	12,88 €	2,135
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				31,00 €	5,142
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00571	310,30 €	1,77 €	0,294
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,11886	13,27 €	1,58 €	0,262
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00571	190,55 €	1,09 €	0,181
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00571	235,63 €	1,35 €	0,223
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00571	246,62 €	1,41 €	0,234
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00571	335,29 €	1,92 €	0,318
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00571	533,05 €	3,05 €	0,505
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01143	351,37 €	4,02 €	0,666
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01143	426,48 €	4,87 €	0,808
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01143	672,92 €	7,69 €	1,275
	Ayudas albañilería	ud	0,00571	403,79 €	2,31 €	0,383
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,04 €	5,148
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00571	1.552,68 €	8,87 €	1,471
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05886	10,42 €	0,61 €	0,102
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00571	1.986,87 €	11,35 €	1,883
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69005	13,67 €	9,44 €	1,565

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	175,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08752	137,90 €	12,07 €	2,001	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00571	157,26 €	0,90 €	0,149	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				43,24 €	7,171	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00571	1.954,64 €	11,17 €	1,852	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00571	674,06 €	3,85 €	0,639	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,02 €	2,491	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00427	65,80 €	0,28 €	0,047	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10171	9,34 €	0,95 €	0,158	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00571	180,50 €	1,03 €	0,171	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00571	360,82 €	2,06 €	0,342	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00571	1.311,79 €	7,50 €	1,243	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00571	212,22 €	1,21 €	0,201	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00427	302,07 €	1,29 €	0,214	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00427	2.763,01 €	11,81 €	1,958	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00571	374,35 €	2,14 €	0,355	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				28,27 €	4,688	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00571	313,27 €	1,79 €	0,297	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05714	51,13 €	2,92 €	0,484	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09714	9,51 €	0,92 €	0,153	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05714	6,30 €	0,36 €	0,060	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00571	111,67 €	0,64 €	0,106	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08571	5,56 €	0,48 €	0,079	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00571	517,78 €	2,96 €	0,491	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05714	9,38 €	0,54 €	0,089	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05714	11,63 €	0,66 €	0,110	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05714	10,39 €	0,59 €	0,098	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00286	111,85 €	0,32 €	0,053	
4 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00571	81,33 €	0,46 €	0,077	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02286	97,84 €	2,24 €	0,371	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00762	118,88 €	0,91 €	0,150	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				15,79 €	2,618	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,83521	2,94 €	5,40 €	0,895	
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,68627	3,02 €	2,07 €	0,344	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15526	3,02 €	0,47 €	0,078	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,94 €	1,316	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	9,69 €	9,69 €	1,608	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				9,69 €	1,608	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			175,00 m2	603,00 €	100,00	

4.1.4. Zona de valor 04II

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

Superficie nave	434,00 m2
Superficie entreplanta	110,00 m2
Fachada a calle	4,82 m
Medianil	90,00 m
Superficie construida	544,00 m2
Superficie parcela	399,00 m2
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 m² construido de la misma					434 m2	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m³	0,02763	12,34 €	0,34 €	0,131
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m³	0,00510	69,55 €	0,35 €	0,136
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m³	0,02253	98,08 €	2,21 €	0,850
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m³	0,02397	122,61 €	2,94 €	1,130
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,43091	0,90 €	3,08 €	1,186
	Total capítulo cimentación por m2 construido				8,93 €	3,434
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,03888	28,63 €	1,11 €	0,428
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,12097	32,31 €	3,91 €	1,503
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03456	25,34 €	0,88 €	0,337
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00461	206,09 €	0,95 €	0,365
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	130,91 €	0,76 €	0,290
	Total capítulo saneamiento por m² construido				7,60 €	2,924
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,02304	156,66 €	3,61 €	1,388
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,02304	170,36 €	3,93 €	1,510
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00230	1.350,16 €	3,11 €	1,197
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00230	3.807,32 €	8,77 €	3,374
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00230	26,49 €	0,06 €	0,023
	Caja general de protección	ud	0,00230	378,53 €	0,87 €	0,335
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02304	36,55 €	0,84 €	0,324
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,02304	57,30 €	1,32 €	0,508
	Total capítulo acometidas por m² construido				22,51 €	8,659
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m³	0,04049	337,19 €	13,65 €	5,251
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	0,12877	112,92 €	14,54 €	5,593
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m²	1,00000	39,60 €	39,60 €	15,231
	Total capítulo estructura por m² construido				67,80 €	26,075
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m²	1,00000	17,14 €	17,14 €	6,593
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,24194	28,91 €	6,99 €	2,690
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,14516	27,12 €	3,94 €	1,514
	Total capítulo cubierta por m² construido				28,07 €	10,797
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m²	2,58180	31,88 €	82,30 €	31,653
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m²	(1,96498)	31,88 €	-62,63 €	(24,090)
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				19,66 €	7,562

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma					434 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m²	0,93495	23,44 €	21,92 €	8,429
	Total capítulo de solados por m² construido				21,92 €	8,429
Carpintería	Puerta acceso a nave	m²	0,05703	124,36 €	7,09 €	2,728
	Carpintería exterior	m²	0,49773	92,91 €	46,24 €	17,785
	Colocación de cercos	m²	0,55475	26,21 €	14,54 €	5,591
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				67,87 €	26,104
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00230	601,01 €	1,38 €	0,533
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00230	601,01 €	1,38 €	0,533
	Total capítulo de fontanería por m² construido				2,77 €	1,065
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00230	258,47 €	0,60 €	0,229
	Derivaciones a bajera	ud	0,00230	208,12 €	0,48 €	0,184
	Total capítulo de electricidad por m² construido				1,08 €	0,413
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	11,79 €	11,79 €	4,535
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				11,79 €	4,535
1	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.5. Zona de valor 05DD

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

Superficie cocina	13,42 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	132,76 m²
Fachada a calle	66,38 ml
Tabique distribuciones	22,89 ml
Superficie construida	157,00 m²
Carpintería exterior	24,03 m²
Carpintería interior	11,41 m²
Superficie parcela	114,00 m²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado 157,00 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,10535	28,69 €	3,02 €	0,501
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	64,87 €	2,27 €	0,377
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m³	0,03719	131,30 €	4,88 €	0,810
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m³	0,03316	134,33 €	4,45 €	0,739
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				14,63 €	2,426
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,06584	26,87 €	1,77 €	0,293
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	20,75 €	0,78 €	0,130
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	17,05 €	5,45 €	0,904
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	15,85 €	0,85 €	0,141

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado 157,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
1 Plantas vivi.	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01274	145,26 €	1,85 €	0,307
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	166,14 €	7,73 €	1,282
	Total capítulo saneamiento por m² construido				18,44 €	3,058
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	113,19 €	3,11 €	0,516
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	113,19 €	3,11 €	0,516
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00637	1.204,85 €	7,67 €	1,273
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03503	20,83 €	0,73 €	0,121
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,09554	21,48 €	2,05 €	0,340
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,15924	8,44 €	1,34 €	0,223
	Total capítulo acometidas por m² construido				18,02 €	2,988
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02303	235,37 €	5,42 €	0,899
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,71 €	6,62 €	1,098
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	49,45 €	8,00 €	1,327
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	9,87 €	8,30 €	1,376
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,71 €	0,78 €	0,129
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	5,86 €	4,00 €	0,664
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,62 €	21,62 €	3,586
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,47 €	0,47 €	0,078
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Total capítulo estructura por m² construido				55,21 €	9,156
	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	32,13 €	32,13 €	5,328
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	29,06 €	29,06 €	4,819
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	31,04 €	2,26 €	0,374
	Canalón de PVC	ml	0,40891	24,41 €	9,98 €	1,655
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12267	20,14 €	2,47 €	0,410
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,36802	121,16 €	44,59 €	7,394
	Total capítulo cubierta por m² construido				120,49 €	19,981
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01274	352,18 €	4,49 €	0,744
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,01274	11,85 €	0,15 €	0,025
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01274	101,07 €	1,29 €	0,214
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,02548	11,85 €	0,30 €	0,050
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01274	17,79 €	0,23 €	0,038
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03185	17,79 €	0,57 €	0,094
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04459	15,29 €	0,68 €	0,113
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				7,85 €	1,302
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,11349	63,44 €	70,64 €	11,716
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42741	2,42 €	5,87 €	0,974
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42281	4,19 €	1,77 €	0,294
	Tabique de fachada calle	m²	0,99022	14,75 €	14,61 €	2,423
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12110	16,47 €	1,99 €	0,331
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10040	18,11 €	1,82 €	0,302
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,17871	20,20 €	3,61 €	0,599
	Tabicón distribuciones	m²	0,56856	19,35 €	11,00 €	1,825
	Tabique en distribuciones	m²	0,19612	14,75 €	2,89 €	0,480
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				114,22 €	18,941
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,88827	8,64 €	16,31 €	2,704
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65575	9,22 €	6,05 €	1,003
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,18987	14,25 €	2,71 €	0,449
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,34097	21,79 €	7,43 €	1,232
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				32,49 €	5,388

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado 157,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03419	6,10 €	6,31 €	1,046
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,36802	4,07 €	5,57 €	0,923
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08879	13,01 €	1,16 €	0,192
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				13,03 €	2,161
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,10460	28,20 €	2,95 €	0,489
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,74101	28,14 €	20,86 €	3,459
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69598	3,36 €	2,34 €	0,388
	Total capítulo de solados por m² construido				26,15 €	4,336
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13622	149,42 €	20,35 €	3,376
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01684	155,53 €	2,62 €	0,434
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39867	4,33 €	1,73 €	0,287
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15306	22,29 €	3,41 €	0,566
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39867	1,70 €	0,68 €	0,112
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,12110	25,93 €	3,14 €	0,521
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18173	25,54 €	4,64 €	0,770
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13775	18,44 €	2,54 €	0,421
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				39,11 €	6,486
Carpintería interior 0,073 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00637	428,93 €	2,73 €	0,453
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02325	168,60 €	3,92 €	0,650
	Colocación de cercos interiores	m²	0,11516	11,86 €	1,37 €	0,227
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				13,31 €	2,207
Fontanería Cocina 1 Baño	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00637	280,30 €	1,79 €	0,296
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,09554	11,99 €	1,15 €	0,190
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00637	172,13 €	1,10 €	0,182
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00637	212,85 €	1,36 €	0,225
	Ayudas albañilería	ud	0,00637	259,30 €	1,65 €	0,274
	Total capítulo de fontanería por m² construido				13,45 €	2,230
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00637	1.402,59 €	8,93 €	1,482
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,02866	9,42 €	0,27 €	0,045
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00637	1.641,95 €	10,46 €	1,734
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69341	12,35 €	8,56 €	1,420
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08794	124,57 €	10,96 €	1,817
	Ayudas de albañilería	ud	0,00637	142,06 €	0,90 €	0,150
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				40,09 €	6,648
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00637	1.765,69 €	11,25 €	1,865
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00637	608,90 €	3,88 €	0,643
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,12 €	2,508
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00637	59,44 €	0,38 €	0,063
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11465	8,44 €	0,97 €	0,160
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00637	163,05 €	1,04 €	0,172
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00637	301,31 €	1,92 €	0,318
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00637	935,97 €	5,96 €	0,989
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00637	191,71 €	1,22 €	0,202
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00637	241,64 €	1,54 €	0,255
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00637	2.495,91 €	15,90 €	2,636
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00637	338,16 €	2,15 €	0,357
	Total capítulo de electricidad por m² construido				31,08 €	5,154
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00637	282,08 €	1,80 €	0,298
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06369	46,18 €	2,94 €	0,488

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado	157,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
3 Tubos	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10828	8,59 €	0,93 €	0,154
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06369	5,69 €	0,36 €	0,060
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00637	100,88 €	0,64 €	0,107
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09554	5,02 €	0,48 €	0,080
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00637	467,72 €	2,98 €	0,494
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06369	8,47 €	0,54 €	0,090
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,06369	10,50 €	0,67 €	0,111
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,06369	9,38 €	0,60 €	0,099
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00318	101,04 €	0,32 €	0,053
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00637	73,47 €	0,47 €	0,078
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01911	88,38 €	1,69 €	0,280
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00637	107,39 €	0,68 €	0,113
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				15,10 €	2,504
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,82216	2,66 €	4,84 €	0,803
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,74101	2,73 €	2,02 €	0,335
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,10460	2,73 €	0,29 €	0,047
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,15 €	1,185
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	8,08 €	8,08 €	1,339
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				8,08 €	1,339
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			157,00 m2	603,00 €	100,00

4.1.6. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,48 €	1,036	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	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 m² 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 m² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	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 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,31 €	5,628
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
ventilación	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
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	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
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	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 m² construido				21,01 €	4,863
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	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	m²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
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 m² 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 m² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				17,32 €	4,009	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053	
6 Tubos	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	
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143	
	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 m² construido				6,60 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,22 €	1,440	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,42 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,57 €	1,288	
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				34,21 €	7,919	
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				125,75 m²	432,00 €	100,0	

4.1.7. Zona de valor 00RG

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

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	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,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
6 Tubos						
3 Tomas ser.						

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0

4.1.8. Zona de valor 00PT

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	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 m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	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 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
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 m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865	
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
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 m² construido					7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0	

4.1.9. Zona de valor 00PP

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

Superficie cocina	13,40 m²	Superficie construida privada	120,27 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	7,17 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	120,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,25 m	Superficie construida	139,51 m²

Medianil 1/2 asta	8,77 m	Carpintería exterior	13,10 m²
Tabicón distribuciones	33,10 m	Carpintería interior	19,37 m²
Tabique distribuciones	21,16 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,55 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					139,51 m² constr.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Terreno	m³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	4 Kg/cm²	m³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	0,10 ml horm. lim.	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
	Sótano	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	1	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Planta baja	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	1	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Plantas vivi.	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	2	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
	Sótano	m³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
	1	m²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Planta baja	m²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	1	m²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Plantas vivi.	m²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
	2	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
	4	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Canalón de PVC	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	m²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Alero completo incluso estructura y cubrición				27,86 €	5,357
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m³/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 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Superf. Ocupad 0,0053 m²/m²	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 m² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1549 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	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	m²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
	Tabique de fachada patio	m²	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..	m²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
	Tabicón distribuciones	m²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m² construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior 0,161 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				17,67 €	3,399
Fontanería	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,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m² construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica, y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,98 €	1,342
6 Tubos						
3 Tomas ser.						
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				7,05 €	1,355
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	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 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
ocupada 0,1096 m²/m²	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				139,51 m²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02CC, 03UU

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 1.5% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 04II

La Orden Foral 20/2010 de Normas Técnicas Generales de Valoración establece en su Norma 20 que el coste del proceso inmobiliario de la construcción se expresa por medio de un coeficiente multiplicador del coste de

ejecución material de la construcción (K_c). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coeficiente sobre el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.3. Zonas de valor 05DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (V_r)	1,0000	V_r		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	V_r		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	V_r		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	V_r		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	V_r		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	V_r		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	V_r		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	V_r		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (E_m)			1,0000	E_m
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	E_m
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	E_m
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	E_m
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	E_m
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	E_m

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.2.4. 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 (Kc). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coeficiente sobre el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para todas las zonas de valor y usos.

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HA, 02CC

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 45,98 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	3.542,67	794,33	1.468,33	836,67	443,33	6,00	18	0,77	75,00	58,00
UE-1A	6.311,00	1.115,00	2.731,00	1.855,00	610,00	6,00	30	0,76	115,05	94,72
UE-1C	1.567,00	250,00	639,00	655,00	23,00	6,00	6	0,80	110,46	92,84
UE-2A	2.750,00	1.018,00	1.035,00	0,00	697,00	6,00	18	0,75	121,48	76,51

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	1,60 €	1,18 €	2,68
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	6,32 €	0,70 €	1,58
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,22 €	0,55 €	1,25
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,43 €	5,51
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0360	12,71 €	0,46 €	1,04
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0345	15,53 €	0,54 €	1,22
	Áridos filtrantes	m ³	0,0042	11,60 €	0,05 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,04 €	2,36
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,1912	2,03 €	0,39 €	0,88
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,1275	7,78 €	0,99 €	2,25
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,2170	1,22 €	0,26 €	0,60
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0992	12,96 €	1,28 €	2,92
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0507	21,58 €	1,09 €	2,48
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0040	127,18 €	0,51 €	1,15
	Acometida a colector	ud	0,0074	45,84 €	0,34 €	0,77
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				4,87 €	11,05
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0532	2,03 €	0,11 €	0,25
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0228	7,78 €	0,18 €	0,40
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0566	1,22 €	0,07 €	0,16
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0896	24,18 €	2,17 €	4,91
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0008	66,19 €	0,05 €	0,12

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0008	42,53 €	0,03 €	0,08
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0050	226,22 €	1,13 €	2,56
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0002	524,34 €	0,11 €	0,26
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0002	226,22 €	0,05 €	0,11
	Boca de riego.	ud	0,0006	225,08 €	0,14 €	0,31
	Total capítulo distribución de agua por m².				4,04 €	9,16
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0784	14,96 €	1,17 €	2,66
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,1352	24,50 €	3,31 €	7,52
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0034	215,26 €	0,73 €	1,65
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	17.855,28 €	0,67 €	1,52
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	16.871,68 €	0,63 €	1,44
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² AI	ml	0,0270	9,38 €	0,25 €	0,58
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² AI	ml	0,0676	6,80 €	0,46 €	1,04
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² AI	ml	0,0406	4,21 €	0,17 €	0,39
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0069	137,97 €	0,95 €	2,15
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² AI	ml	0,0270	22,88 €	0,62 €	1,40
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	743,23 €	0,10 €	0,23
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				9,07 €	20,57
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0730	8,91 €	0,65 €	1,48
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0037	40,56 €	0,15 €	0,34
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0002	80,38 €	0,02 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,82 €	1,85
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0919	9,83 €	0,90 €	2,05
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0066	14,27 €	0,09 €	0,21
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0007	384,78 €	0,26 €	0,59
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	249,78 €	0,03 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0020	72,15 €	0,14 €	0,33
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0004	349,65 €	0,14 €	0,32
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.821,90 €	0,03 €	0,08
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,1271	0,58 €	0,07 €	0,17
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0069	7,25 €	0,05 €	0,11
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0188	17,40 €	0,33 €	0,74
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0002	124,67 €	0,02 €	0,05
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	376,29 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0005	740,94 €	0,36 €	0,81
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0838	4,39 €	0,37 €	0,84
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	20.960,15 €	0,25 €	0,56
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				3,05 €	6,92
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,1241	11,64 €	1,44 €	3,28
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0037	46,78 €	0,17 €	0,39
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0009	78,77 €	0,07 €	0,16
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0049	23,95 €	0,12 €	0,27
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0003	17,35 €	0,01 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0923	2,41 €	0,22 €	0,50
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0361	5,31 €	0,19 €	0,43
	Total capítulo de alumbrado público por m².				2,23 €	5,05
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0057	2,03 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0057	1,22 €	0,01 €	0,02

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	66,19 €	0,02 €	0,04
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0451	4,51 €	0,20 €	0,46
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0002	89,12 €	0,02 €	0,04
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0008	27,16 €	0,02 €	0,05
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0036	5,22 €	0,02 €	0,04
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	523,39 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	937,80 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0295	1,05 €	0,03 €	0,07
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0236	0,10 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,34 €	0,77
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0906	8,95 €	0,81 €	1,84
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,1020	8,95 €	0,91 €	2,07
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0419	9,40 €	0,39 €	0,89
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,1190	4,29 €	0,51 €	1,16
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0129	9,32 €	0,12 €	0,27
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0068	58,89 €	0,40 €	0,90
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0113	11,23 €	0,13 €	0,29
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,1217	8,89 €	1,08 €	2,46
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,3813	2,43 €	0,93 €	2,11
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				5,28 €	11,99
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0933	4,57 €	0,43 €	0,97
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0933	1,62 €	0,15 €	0,34
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0078	32,68 €	0,25 €	0,58
	Arbustos de porte medio	ud	0,0435	10,51 €	0,46 €	1,04
	Total capítulo de jardinería por m².				1,29 €	2,93
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0054	224,47 €	1,22 €	2,77
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0081	437,63 €	3,56 €	8,08
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0011	66,95 €	0,07 €	0,17
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0034	944,27 €	3,21 €	7,29
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0009	26,18 €	0,02 €	0,05
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	8.280,72 €	0,20 €	0,44
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				8,29 €	18,80
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0021	106,05 €	0,23 €	0,51
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0169	5,49 €	0,09 €	0,21
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,32 €	0,72
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0014	42,47 €	0,06 €	0,13
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0034	73,36 €	0,25 €	0,56
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0038	15,06 €	0,06 €	0,13
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,36 €	0,82
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0677	7,77 €	0,53 €	1,19
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,53 €	1,19
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	13,00 €	0,13 €	0,29
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,13 €	0,29
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				44,07 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,97 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,94 €	2,14
Total 1+2+3					45,98 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,95 €/m ²
Saneamiento	5,91 €/m ²
Distribución de aguas	4,04 €/m ²
Distribución de energía	9,07 €/m ²
Otras redes	3,87 €/m ²
Alumbrado público	2,23 €/m ²
Calzadas y aceras	5,28 €/m ²
Jardinería	1,63 €/m ²
Mobiliario	8,60 €/m ²
Otros	2,40 €/m ²
Total Ejecución Material	45,98 €/m ²
Beneficio Industrial	6,90 €/m ²
Licencia y Honorarios	4,60 €/m ²
Total	57,48 €/m ²

4.3.1. Zonas de valor 03UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 38,45 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	5.908,60	2.951,80	1.549,00	1.188,00	219,80	6,00	14	0,80	98,00	49,00
UE-1B	3.840,00	1.263,00	1.788,00	250,00	539,00	6,00	26	0,49	145,66	97,75
UE-2B	6.862,00	2.906,00	3.265,00	691,00	0,00	6,00	26	0,47	172,31	99,34
UE-3	2.168,00	1.271,00	517,00	290,00	90,00	6,00	4	0,95	133,95	55,42
UE-4	1.157,00	479,00	425,00	193,00	60,00	6,00	2	0,95	136,66	80,08
UE-S2	15.516,00	8.840,00	1.750,00	4.516,00	410,00	6,00	12	1,12	81,09	34,89

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	1,60 €	1,18 €	3,21
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	6,32 €	0,70 €	1,90
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,22 €	0,55 €	1,49
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,43 €	6,59
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0423	12,71 €	0,54 €	1,46
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0282	15,53 €	0,44 €	1,19
	Áridos filtrantes	m ³	0,0035	11,60 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,02 €	2,76
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,1567	2,03 €	0,32 €	0,86
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,1045	7,78 €	0,81 €	2,21
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,1779	1,22 €	0,22 €	0,59

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0813	12,96 €	1,05 €	2,86
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0415	21,58 €	0,90 €	2,43
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0033	127,18 €	0,41 €	1,12
	Acometida a colector	ud	0,0060	45,84 €	0,28 €	0,75
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				3,99 €	10,82
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0436	2,03 €	0,09 €	0,24
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0187	7,78 €	0,15 €	0,39
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0463	1,22 €	0,06 €	0,15
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0733	24,18 €	1,77 €	4,81
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0007	66,19 €	0,05 €	0,12
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0007	42,53 €	0,03 €	0,08
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0041	226,22 €	0,92 €	2,51
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0002	524,34 €	0,09 €	0,25
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0002	226,22 €	0,04 €	0,11
	Boca de riego.	ud	0,0005	225,08 €	0,11 €	0,30
	Total capítulo distribución de agua por m².				3,31 €	8,97
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0642	14,96 €	0,96 €	2,61
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,1107	24,50 €	2,71 €	7,36
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0028	215,26 €	0,60 €	1,62
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	17.855,28 €	0,55 €	1,49
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	16.871,68 €	0,52 €	1,41
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,0221	9,38 €	0,21 €	0,56
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,0553	6,80 €	0,38 €	1,02
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,0332	4,21 €	0,14 €	0,38
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0056	137,97 €	0,77 €	2,10
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,0221	22,88 €	0,51 €	1,37
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	743,23 €	0,08 €	0,22
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				7,42 €	20,14
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0598	8,91 €	0,53 €	1,45
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0030	40,56 €	0,12 €	0,33
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0002	80,38 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,67 €	1,81
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0753	9,83 €	0,74 €	2,01
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0054	14,27 €	0,08 €	0,21
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0006	384,78 €	0,21 €	0,58
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	249,78 €	0,02 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0016	72,15 €	0,12 €	0,32
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0003	349,65 €	0,11 €	0,31
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.821,90 €	0,03 €	0,09
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,1040	0,58 €	0,06 €	0,16
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0056	7,25 €	0,04 €	0,11
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0154	17,40 €	0,27 €	0,73
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	124,67 €	0,02 €	0,05
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	376,29 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0004	740,94 €	0,29 €	0,79
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0686	4,39 €	0,30 €	0,82
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	20.960,15 €	0,25 €	0,69

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				2,56 €	6,94
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,1016	11,64 €	1,18 €	3,21
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0030	46,78 €	0,14 €	0,39
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0007	78,77 €	0,06 €	0,16
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0040	23,95 €	0,10 €	0,26
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0003	17,35 €	0,00 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0755	2,41 €	0,18 €	0,49
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0297	5,31 €	0,16 €	0,43
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,82 €	4,95
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0048	2,03 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0048	1,22 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	66,19 €	0,01 €	0,04
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0384	4,51 €	0,17 €	0,47
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0002	89,12 €	0,02 €	0,05
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0007	27,16 €	0,02 €	0,05
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0030	5,22 €	0,02 €	0,04
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	523,39 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	937,80 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0251	1,05 €	0,03 €	0,07
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0201	0,10 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,29 €	0,78
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0741	8,95 €	0,66 €	1,80
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0835	8,95 €	0,75 €	2,03
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0343	9,40 €	0,32 €	0,87
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0974	4,29 €	0,42 €	1,13
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0110	9,32 €	0,10 €	0,28
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0055	58,89 €	0,33 €	0,88
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0097	11,23 €	0,11 €	0,29
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0996	8,89 €	0,89 €	2,40
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,3121	2,43 €	0,76 €	2,06
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				4,33 €	11,76
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0794	4,57 €	0,36 €	0,99
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0794	1,62 €	0,13 €	0,35
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0066	32,68 €	0,22 €	0,59
	Arbustos de porte medio	ud	0,0370	10,51 €	0,39 €	1,05
	Total capítulo de jardinería por m².				1,10 €	2,98
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0044	224,47 €	1,00 €	2,71
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0067	437,63 €	2,91 €	7,91
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0009	66,95 €	0,06 €	0,16
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0028	944,27 €	2,63 €	7,14
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0007	26,18 €	0,02 €	0,05
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	8.280,72 €	0,17 €	0,45
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				6,79 €	18,43
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0017	106,05 €	0,18 €	0,50
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0138	5,49 €	0,08 €	0,21
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,26 €	0,71
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0011	42,47 €	0,05 €	0,13
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0028	73,36 €	0,20 €	0,55
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0031	15,06 €	0,05 €	0,13
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,30 €	0,81

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0571	7,77 €	0,44 €	1,20
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,44 €	1,20
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	13,00 €	0,13 €	0,35
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,13 €	0,35
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				36,85 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,81 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,79 €	2,14
Total 1+2+3					38,45 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,87 €/m²
Saneamiento	5,00 €/m²
Distribución de aguas	3,31 €/m²
Distribución de energía	7,42 €/m²
Otras redes	3,23 €/m²
Alumbrado público	1,82 €/m²
Calzadas y aceras	4,33 €/m²
Jardinería	1,39 €/m²
Mobiliario	7,05 €/m²
Otros	2,02 €/m²
Total Ejecución Material	38,45 €/m²
Beneficio Industrial	5,77 €/m²
Licencia y Honorarios	3,84 €/m²
Total	48,06 €/m²

4.3.2. Zonas de valor 05II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 25,38 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	6.350,00	2.380,00	1.670,00	2.046,00	254,00	6,00	0	0,70	52,00	32,00
S1	6.350,00	2.380,00	1.670,00	2.046,00	254,00	6,00	0	0,70	50,75	31,73

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

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,23 €	0,91 €	3,74
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	4,86 €	0,54 €	2,21
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	0,94 €	0,42 €	1,74
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				1,87 €	7,68
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0264	9,77 €	0,26 €	1,06
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0224	11,95 €	0,27 €	1,10
	Áridos filtrantes	m³	0,0036	8,93 €	0,03 €	0,13
	Total capítulo drenajes por m².				0,56 €	2,29
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,1283	1,56 €	0,20 €	0,82
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0855	5,99 €	0,51 €	2,11
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,1462	0,94 €	0,14 €	0,56
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0681	9,97 €	0,68 €	2,79
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0329	16,60 €	0,55 €	2,24
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0026	97,83 €	0,25 €	1,04
	Acometida a colector	ud	0,0048	35,26 €	0,17 €	0,69
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,49 €	10,26
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0349	1,56 €	0,05 €	0,22
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0150	5,99 €	0,09 €	0,37
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0369	0,94 €	0,03 €	0,14
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0581	18,60 €	1,08 €	4,44
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0011	50,91 €	0,06 €	0,23
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0011	32,72 €	0,04 €	0,15
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0033	174,01 €	0,57 €	2,35
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	403,34 €	0,06 €	0,23
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	174,01 €	0,02 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0004	173,14 €	0,07 €	0,28
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,07 €	8,52
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0508	11,51 €	0,59 €	2,41
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0877	18,84 €	1,65 €	6,79
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0022	165,59 €	0,36 €	1,49
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	13.734,83 €	0,33 €	1,38
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	12.978,22 €	0,32 €	1,30
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,0175	7,21 €	0,13 €	0,52
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,0438	5,23 €	0,23 €	0,94
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,0263	3,24 €	0,09 €	0,35
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0044	106,13 €	0,47 €	1,94
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,0175	17,60 €	0,31 €	1,27
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	571,71 €	0,05 €	0,21
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				4,52 €	18,59
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0473	6,86 €	0,32 €	1,33
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0024	31,20 €	0,08 €	0,31
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	61,83 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,41 €	1,68
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0596	7,56 €	0,45 €	1,85
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0043	10,98 €	0,05 €	0,19
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0004	295,99 €	0,13 €	0,53
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	192,14 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0013	55,50 €	0,07 €	0,30
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0003	268,96 €	0,07 €	0,29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.170,69 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0824	0,44 €	0,04 €	0,15
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0045	5,58 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0122	13,38 €	0,16 €	0,67
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	95,90 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	289,45 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0003	569,96 €	0,18 €	0,73
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0544	3,38 €	0,18 €	0,76
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	16.123,20 €	0,17 €	0,71
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,58 €	6,49
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0813	8,95 €	0,73 €	2,99
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0024	35,99 €	0,09 €	0,36
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0006	60,59 €	0,04 €	0,15
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0032	18,42 €	0,06 €	0,24
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0004	13,35 €	0,01 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0598	1,85 €	0,11 €	0,46
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0272	4,09 €	0,11 €	0,46
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,14 €	4,68
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0077	1,56 €	0,01 €	0,05
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0077	0,94 €	0,01 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0003	50,91 €	0,02 €	0,07
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0615	3,47 €	0,21 €	0,88
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0003	68,55 €	0,02 €	0,08
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0011	20,90 €	0,02 €	0,09
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0049	4,01 €	0,02 €	0,08
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	402,61 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	721,38 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0403	0,80 €	0,03 €	0,13
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0322	0,08 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,36 €	1,46
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0587	6,89 €	0,40 €	1,66
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0666	6,89 €	0,46 €	1,88
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0272	7,23 €	0,20 €	0,81
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0771	3,30 €	0,25 €	1,05
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0176	7,17 €	0,13 €	0,52
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0044	45,30 €	0,20 €	0,82
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0155	8,64 €	0,13 €	0,55
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0789	6,84 €	0,54 €	2,22
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,2472	1,87 €	0,46 €	1,90
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				2,77 €	11,41
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,1273	3,52 €	0,45 €	1,84
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,1273	1,25 €	0,16 €	0,65
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0106	25,14 €	0,27 €	1,10
	Arbustos de porte medio	ud	0,0593	8,08 €	0,48 €	1,97
	Total capítulo de jardinería por m².				1,35 €	5,56
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0035	172,67 €	0,61 €	2,51
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0053	336,64 €	1,78 €	7,32
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0007	51,50 €	0,04 €	0,16

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0022	726,36 €	1,62 €	6,64
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0012	20,14 €	0,02 €	0,10
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	6.369,79 €	0,21 €	0,84
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				4,27 €	17,57
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0014	81,57 €	0,11 €	0,46
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0110	4,22 €	0,05 €	0,19
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,16 €	0,65
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0009	32,67 €	0,03 €	0,12
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0022	56,43 €	0,12 €	0,51
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0025	11,58 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,18 €	0,74
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0816	5,98 €	0,49 €	2,00
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,49 €	2,00
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	10,00 €	0,10 €	0,41
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,10 €	0,41
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				24,32 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,53 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,52 €	2,14
Total 1+2+3					25,38 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,36 €/m²
Saneamiento	3,05 €/m²
Distribución de aguas	2,07 €/m²
Distribución de energía	4,52 €/m²
Otras redes	1,99 €/m²
Alumbrado público	1,14 €/m²
Calzadas y aceras	2,77 €/m²
Jardinería	1,71 €/m²
Mobiliario	4,43 €/m²
Otros	1,33 €/m²
Total Ejecución Material	25,38 €/m²
Beneficio Industrial	3,81 €/m²
Licencia y Honorarios	2,54 €/m²
Total	31,73 €/m²

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:

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

Siendo:

VR_{ijo}	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_{ijo}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{ijo}	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_{ijo}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	68,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	28,00	02
02CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	158,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	66,00	02
03UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,44	1,18	78,00	01
		Otros usos	1,44	1,18	28,00	02
04II	Todas las edificaciones	Predominante	1,43	1,18	35,00	01
		Otros usos	1,43	1,18	17,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	17,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	7,00	02

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	367,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	160,00	02

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

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

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

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

5.2.1. Coeficiente de superficie

5.2.1.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.1.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

$$\begin{aligned} - VM_k &= Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r \\ - VM_k &= (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) * Q_s \end{aligned}$$

Siendo:

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

5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún

tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

<i>CU</i>	Coste de urbanización unitario
<i>SB</i>	Superficie total de la unidad de actuación
<i>CU_b</i>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
<i>%</i>	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
<i>SN_p</i>	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:

<i>CU_{ij}</i>	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
<i>CU_{i0}</i>	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
<i>SB_{i0}</i>	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
<i>SN_{i0}</i>	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
<i>SB_{ij}</i>	Superficie total de las parcelas originales
<i>SN_{ij}</i>	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_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	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_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el correspondiente al 10% del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 05DD en la que toma como referencia su valor básico), siendo de 0 €/m² en el resto de zonas de valor al poder coexistir parcelas con suelo libre de uso privado con otras de uso público sin ser posible su distinción en el Registro de la Riqueza Territorial. Obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	10%	6,00
02CC	0%	0,00
03UU	10%	7,00
04II	0%	0,00

05DD		3,00
------	--	------

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

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

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

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

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

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

Siendo:

CV _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VM _i	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
I _{ij}	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
S _{ij}	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 GOIZUETA por hectárea, son los siguientes:

Único
155,840 €

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 GOIZUETA, se han clasificado en un tipo productivo: “único”.

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	
	Único (06)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	24,32	1,000
2,00	31,12	0,800
3,00	6.427,15	0,600
4,00	2.363,16	0,250

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,

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

Siendo:

CV _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VM _i	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
I _{ij}	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
S _{ij}	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 (VM _i)	Índice de valor relativo intratipo (I _i)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cv _{ij})
Único 06	1,00	155,84	1,000	8.845,75	4.496,30	306,59
	2,00		0,800			245,27
	3,00		0,600			183,95
	4,00		0,250			76,65

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

5.6.2.1. Suelos caracterizados como de “Tipo 5”

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05	1,00	10%	6,00
02CC	05	1,00	10%	15,00
03UU	05	1,00	10%	7,00
04II	05	1,00	10%	3,00
05DD	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 €/m².

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

VU_{ijk}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
KS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{10} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

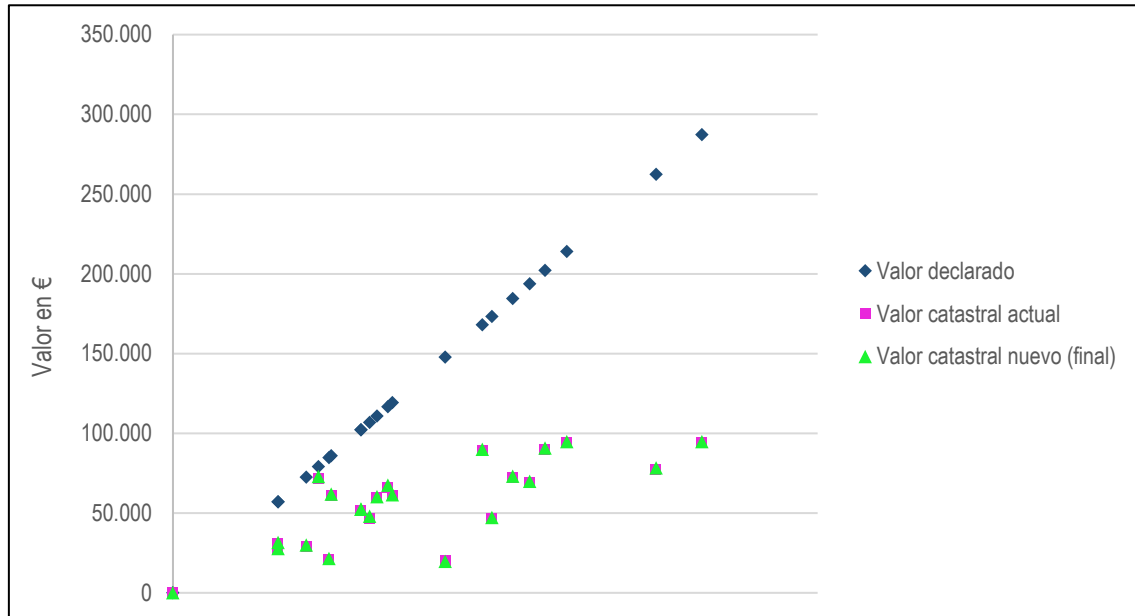
6.3.1. Zona de valor 01HA

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	89,94	103,43	118,30	139.368,86	58.375,22	59.335,11	52.213,11
11700032	90,03	103,53	121,43	202.108,00	89.999,58	90.799,89	49.671,62
11700153	94,04	108,15	126,85	213.892,00	94.016,28	94.852,60	47.897,47
11700150	72,11	82,93	97,27	184.427,84	72.320,41	72.992,42	54.121,78
11700156	69,09	79,45	93,19	193.640,00	69.286,72	69.930,76	54.605,99
11700028	94,04	108,15	126,85	287.196,00	94.016,28	94.852,60	47.569,78
11700043	64,71	74,42	96,00	84.672,00	20.490,65	21.470,45	41.877,62
11700015	108,52	124,80	141,25	102.168,00	51.212,28	52.482,25	44.704,61
11700014	108,52	124,80	141,25	102.168,00	51.212,28	52.482,25	45.197,57
11700143	116,52	134,00	159,43	116.710,00	65.941,73	67.450,26	46.900,00
11700145	59,22	68,10	75,77	57.108,25	30.658,73	31.440,64	55.349,64
11700147	56,61	65,10	72,43	57.108,25	27.061,93	27.809,36	55.118,22
11700132	126,94	145,98	168,94	106.812,00	46.469,97	48.047,65	51.093,00
11700124	51,30	59,00	65,02	147.780,00	20.053,45	19.771,11	44.142,03
11700263	76,52	88,00	91,75	72.415,00	28.946,34	29.864,99	46.580,16
11700230	65,99	75,89	98,09	173.251,00	46.106,23	47.110,47	57.963,26
11700221	97,72	112,38	129,62	262.359,50	77.040,35	78.229,70	59.872,69
11700112	90,94	104,58	113,12	110.718,77	59.444,13	60.247,82	61.256,69
11700118	137,34	157,94	170,84	168.051,42	88.928,96	90.027,53	64.261,05
11700109	92,77	106,68	115,39	119.147,48	60.636,90	61.456,74	61.066,83
11700098	113,14	130,11	150,94	79.084,83	71.416,90	72.854,13	56.238,75
11700100	102,61	118,00	128,92	85.927,81	60.619,47	61.863,63	50.986,62

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:



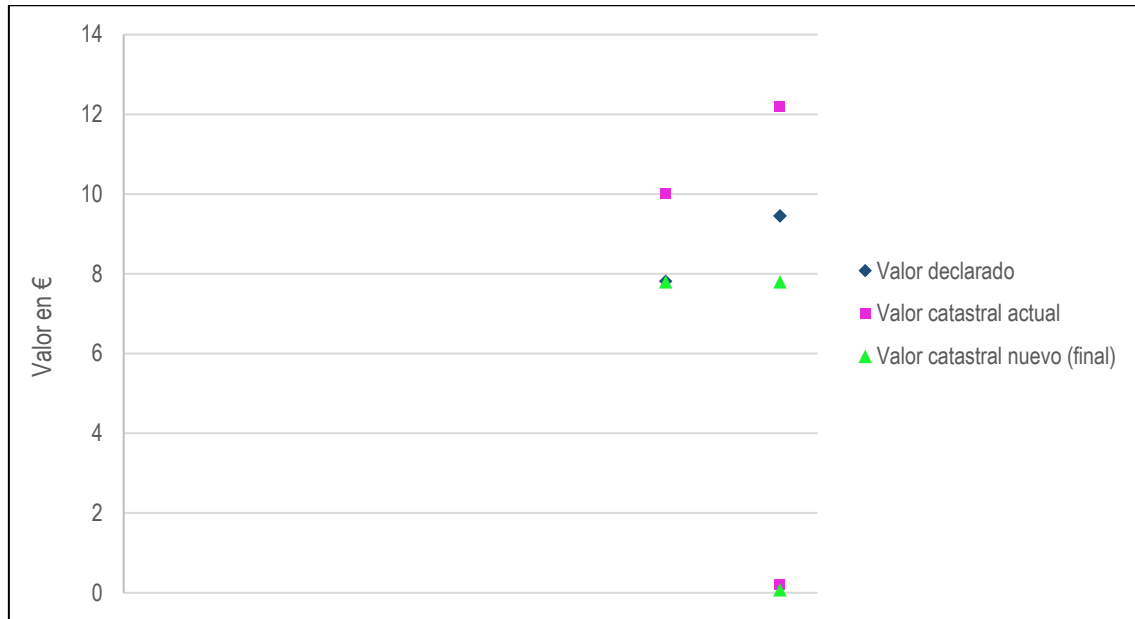
6.3.2. Zona de valor 03UU

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	865,33	364,58	0,00	8.114,00	7.524,68	2.280,30	8,91	7,46	5,23
11700162	128,00	0,00	0,00	1.000,00	1.280,30	998,40	7,81	10,00	7,80
11700009	731,90	0,00	0,00	6.922,20	143,58	5.708,82	9,46	0,20	7,80
11700008	1.736,10	1.093,74	0,00	16.419,80	21.150,16	133,68	9,46	12,18	0,08

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 único (06)

Para el análisis de mercado de suelos caracterizados como tipo único (06) se ha podido disponer de información de mercado de los siguientes testigos para los que se han reflejado los siguientes valores:

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.
- Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11700413	5.951,76	6,00	200	Prado	4.500,00	7.560,79	1.962,18	1.962,18	5.579,97
11700365	2.763,00	6,00	200	Prado	3.000,00	10.857,76	1.962,18	1.962,18	5.579,97
Medias	4.357,38	6,00	200,00		3.750,00	9.209,28	1.962,18	1.962,18	5.579,97
11700530	12.654,45	6,00	300	Pinar	5.270,00	4.164,54	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700529	5.816,63	6,00	300	Prado	2.423,00	4.165,64	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700495	938,61	6,00	300	Robledal	500,00	5.327,03	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700494	7.631,96	6,00	300	Prado	6.500,00	8.516,82	1.471,63	1.471,63	4.164,16

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11700316	3.444,52	6,00	300	Pastos	3.000,00	8.709,49	1.471,35	1.471,63	4.164,16
11700458	2.583,63	6,00	300	Prado	3.052,00	11.812,84	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700517	1.196,06	6,00	300	Pinar	1.573,00	13.151,51	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700516	2.453,34	6,00	300	Pastos	3.227,00	13.153,50	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700386	2.200,00	6,00	300	Prado	3.000,00	13.636,36	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700456	406,33	6,00	300	Pastos	560,00	13.781,90	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700518	96,67	6,00	300	Arbolado Diverso	150,00	15.516,71	1.471,63	1.471,63	4.164,16
11700459	1.099,83	6,00	300	Robledal	1.948,00	17.711,83	1.471,63	1.471,63	4.164,16
Medias	3.376,84	6,00	300,00		2.600,25	10.804,01	1.471,61	1.471,63	4.164,16
11700412	8.564,37	6,00	400	Helechal	2.500,00	2.919,07	404,90	613,18	1.748,95
Medias	8.564,37	6,00	400,00	Helechal	2.500,00	2.919,07	404,90	613,18	1.748,95

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente de coste de construcción de oleoductos: 0,3083**

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

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

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

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

